

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ErbbauVO §§ 9, 11; BGB §§ 873, 133 B

Eine Erbbauzins-Reallast kann in der Weise bestellt werden, daß diejenigen Leistungen, die als Entgelt für einen vor der Grundbucheintragung liegenden Zeitraum bestimmt sind, zu einer einzigen Leistung zusammengefaßt werden und der Anspruch darauf im Eintragungszeitpunkt zugleich entsteht und (frühestens) fällig wird. In diesem Sinne sind in der Regel Erklärungen auszulegen, die den Beginn des Erbbauzinses auf einen vor der Grundbucheintragung liegenden Zeitpunkt datieren.

BGH, Beschl. v. 13. November 1974 - V ZB 11/74 - OLG Celle

LG Hildesheim

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 11/74

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend die Bestellung einer Erbbauzinsreallast
an dem im Erbbaugrundbuch von L. [REDACTED] des Amtsgerichtsbezirks
P. [REDACTED] Blatt [REDACTED] 93 eingetragenen Erbbaurecht

Beteiligte:

1. Landwirt Wilhelm G. [REDACTED] in L. [REDACTED], S. [REDACTED]weg [REDACTED],
2. a) Wilhelm S. [REDACTED],
b) Irmgard S. [REDACTED] geb. P. [REDACTED],
beide in L. [REDACTED], Am E. [REDACTED],

Antragsteller und Beschwerdeführer,

- sämtlich vertreten durch Notar Dr. [REDACTED] in H. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
am 13. November 1974 durch den Vorsitzenden Richter
Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern,
Dr. Grell und Dr. Eckstein

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Notars werden der Beschluß der 2. Ferienzivilkammer
des Landgerichts Hildesheim vom 9. August 1973
und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts
Peine vom 18. Mai 1973 aufgehoben.

Das Amtsgericht Peine wird angewiesen, von
seinen Bedenken gegen die Eintragung der
weiteren Erbbauzinsreallast abzusehen.

G r ü n d e

I.

1. Im Grundbuch (Erbbaugrundbuch von L [REDACTED] des
Amtsgerichtsbezirks P [REDACTED] Blatt [REDACTED] 93) sind eingetragen:

der Beteiligte 1) als Eigentümer,
die Beteiligten 2 a) und 2 b) als Erbbauberechtigte,
folgende Belastungen des Erbbaurechts:



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

in Abt. II:

- Nr. 1 Erbbauzins von 226 DM jährlich vom
1. Januar 1963 ab,
- Nr. 2 Vormerkung auf Erhöhung oder Senkung des
Erbbauzinses,
- Nr. 3 Vorkaufsrecht,
je für den jeweiligen Eigentümer des Grund-
stücks Adenstedt (jetzt Lahstedt) Bl. 907;

in Abt. III:

eine Hypothek (Nr. 1) und eine Grundschuld (Nr. 2),
jeweils mit Vorrang vor den in Abt. II eingetra-
genen Rechten.

In einem Nachtragsvertrag vom 17. Februar 1973
zwischen den Beteiligten über eine Erhöhung des Erb-
bauzinses auf 348,10 DM jährlich haben die Beteilig-
ten bewilligt und der Beteiligte 1) beantragt,

den weiteren Erbbauzins für die Zeit vom
1. Juli 1972 bis 31. Dezember 2061 von
jährlich 122,10 DM als selbständige Reallast
für den jeweiligen Grundstückseigentümer
an bereitetester Stelle, jedoch vor dem Vor-
kaufsrecht des Grundstückseigentümers, im
Erbbaugrundbuch einzutragen.

Der beurkundende Notar hat gemäß § 15 GBO ent-
sprechenden Eintragungsantrag gestellt.

Der Rechtspfleger des Amtsgerichts hat den Notar
aufgefordert, die Vertragsparteien erklären zu lassen,
daß mit dinglicher Wirkung die Erhöhung des Erbbauzinses
erst mit dem Tag der Eintragung erfolgen solle.

Die Erinnerung des Notars hiergegen wurde als Beschwerde vom Landgericht zurückgewiesen.

Mit der weiteren Beschwerde verfolgt der Notar seinen Eintragungsantrag weiter.

Das Oberlandesgericht möchte der weiteren Beschwerde stattgeben, sieht sich hieran aber durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 19. Januar 1973 - 20 W 42/73 - (Rechtspfleger 1973, 136) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

2. Die Voraussetzungen für die Vorlegung der weiteren Beschwerde an den Bundesgerichtshof nach § 79 Abs. 2 GBO sind gegeben. Zwar geht das Landgericht insofern von einem unzutreffenden Sachverhalt aus, als es meint, die Eintragung der weiteren Erbbauzinsreallast werde auf Grund der in Abteilung II Nr. 2 eingetragenen Vormerkung zu deren Rang begehrt. Beantragt ist aber entsprechend § 2 des Nachtragsvertrages die Eintragung einer weiteren selbständigen Reallast an bereitetester Stelle hinter allen voreingetragenen Rechten, jedoch vor dem Vorkaufsrecht des insoweit zum Rangrücktritt bereiten Grundstückseigentümers (vgl. § 3 des Nachtragsvertrags). Indessen müßte das vorlegende Oberlandesgericht auch hinsichtlich des richtiggestellten Sachverhalts von der Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt abweichen: In dem dort zugrunde liegenden Fall hatten sich die Vertragsparteien im Jahre 1972 über eine Erhöhung des Erbbauzinses mit Wirkung vom 1. Februar 1970 geeinigt und die Eintragung dieser Abmachung begehrt. Das Oberlandesgericht Frankfurt befand, eine rückwirkende Erhöhung des Erbbauzinses könne im Erbbaugrundbuch nicht

eingetragen werden, da dies dem Grundsatz der Vorausbestimmtheit des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO widerspreche. Dieselbe Frage steht auch hier zur Entscheidung an. Das vorlegende Oberlandesgericht will sie im gegenteiligen Sinn beantworten, da es in der Eintragung einer Erbbauzinserhöhung für zurückliegende Zeitpunkte weder einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO noch - wie es das Landgericht zusätzlich tut - gegen § 873 BGB erblickt.

3. Die weitere Beschwerde ist auch zulässig (§ 78 GBO) und in rechter Weise eingelegt (§ 80 Abs. 1 GBO). Sie ist im Ergebnis begründet.

II.

1. Der Senat vermag der Ansicht des angefochtenen Beschlusses und den im wesentlichen inhaltsgleichen Ausführungen des Oberlandesgerichts Frankfurt nicht beizutreten. Er teilt vielmehr die Auffassung des Vorlagebeschlusses.

2. Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO muß der Erbbauzins nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein. Sinn und Zweck dieses Bestimmtheitsgrundsatzes werden von jeher darin erblickt, eine sichere Grundlage für die Beleihung des Erbbaurechts zu geben (Senatsurteil vom 28. November 1956 - V ZR 40/56 -, BGHZ 22, 220, 222). Die einzelnen Leistungen müssen demnach in Zahlen oder mengenmäßig so genau bestimmt werden, daß ein nachrangiger Geldgeber die vorrangige Erbbauzinsreallast exakt be-

rechnen kann (vgl. statt vieler Staudinger/Ring, BGB 11. Aufl. § 9 ErbbauVO Rdn. 13 und 16). An diesem Sinn und Zweck der Vorschrift hat sich ihre Auslegung zu orientieren.

Unter der Voraussetzung ziffernmäßig genauer Bestimmung der Höhe ist es zulässig, daß sich der Erbbauzins während der Dauer des Erbbaurechts ändert; das gilt nicht nur dann, wenn dies bereits im ursprünglichen Erbbauvertrag vereinbart ist, sondern auch wenn es in einem späteren Änderungsvertrag vereinbart wird; der letztere Vertrag bedarf allerdings gegebenenfalls der Zustimmung der gleich- oder nachrangig Berechtigten. Diese Auffassung liegt bereits dem genannten Grundsatzurteil vom 28. November 1956 sowie dem Urteil vom 23. Oktober 1957 - V ZR 270/56 - (RdL 1958, 7) zugrunde; der Senat hält an ihr fest (ebenso Staudinger/Ring, BGB 11. Aufl., § 9 ErbbauVO Rdn. 14; Ingenstau, Kommentar zur ErbbauVO, § 9 Rdn. 17; Haegeler, Grundbuchrecht, 4. Aufl. Anm. 763 b; Meikel/Imhof/Riedel, Grundbuchrecht, 6. Aufl. Bd. I S. 935).

Gegen Sinn und Zweck des § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO verstößt es auch nicht, in die nachträglich erhöhte Erbbauzinsreallast Beträge mit früher eingetretener Fälligkeit einzubeziehen. Denn auch in diesem Falle gibt das Grundbuch für alle künftigen Gläubiger eine klare Auskunft über die Höhe der vorgehenden Erbbauzinsbelastung. Auch hier ist der Erbbauzins für die genannten Gläubiger vom Tag der Eintragung an und daher in diesem Sinne "im voraus" bestimmt; damit ist

ihren schutzwürdigen Interessen voll Genüge getan. Auch die Belange der vorrangig eingetragenen Gläubiger können durch die rückwirkende Erhöhung der Reallast nicht unzulässig beeinträchtigt werden, sei es, daß ihnen der erhöhte Erbbauzins im Range nachsteht, sei es, daß sie einem Vorrücken der weiteren Erbbauzinsreallast zustimmen.

Der strittige Eintragungsantrag verstößt mithin nicht gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbauVO.

3. Der Prüfung bedarf indessen ferner die Frage, ob die begehrte Eintragung gegen § 873 BGB verstößt, wonach dingliche Rechte und Belastungen mit ihrer Eintragung im Grundbuch entstehen. Auch dies ist jedoch mit dem Vorlegungsbeschluß zu verneinen.

a) Offen bleiben mag, ob sich das nicht schon aus der Parallelbehandlung der einzelnen Leistungen der Reallast mit Hypothekenzinsen ergibt (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO, § 1107 BGB), bei denen die Eintragung eines vor der Eintragung liegenden Zinsbeginns für zulässig gehalten wird (vgl. RGZ 136, 232, 235; KG DNotZ 1933, 429; OLG Stuttgart NJW 1953, 464; Palandt/Degenhart, BGB 33. Aufl. § 1115 Anm. 5 a cc), oder ob dem entgegensteht, daß die Hypothekenzinsen Nebenleistung, die einzelnen Reallastleistungen aber Hauptleistung sind (vgl. Wirth, WürttNotV 1953, 212).

b) Der Grundsatz, daß dingliche Rechte und Belastungen frühestens mit ihrer Eintragung im Grundbuch entstehen, gilt auch für den Erbbauzins als dingliche Belastung des Erbbaurechts. Auf ihn sind die Vorschriften über die Reallast entsprechend anwendbar (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO). Die Reallast entsteht nach § 873 BGB mit der Eintragung. Vor diesem Zeitpunkt können einzelne Ansprüche aus der Reallast und daher auch aus dem dinglichen Erbbauzins weder fällig werden noch auch nur entstehen (vgl. Wirth aaO). Dem neu festgelegten Erbbauzins kann daher erst vom Zeitpunkt der Eintragung ab dingliche Wirkung zukommen (vgl. BGHZ 22 aaO).

Entscheidend ist jedoch folgendes:

Die einzelnen, aus der Reallast zu entrichten- den Leistungen müssen nicht für jeden Fall der Wiederkehr gleich hoch sein (KG JFG 1, 434, 438; wohl allgemeine Meinung, vgl. Palandt aaO § 1105 Anm. 4 b). Und in der Angabe eines Zeitraums, für den diese einzelnen Leistungen als Nutzungsentgelt bemessen werden, liegt nicht notwendig die Erklärung, daß das Recht auf die Leistungen auch in zeitlichem Zusammenhang mit diesem Zeitraum (spätestens mit seinem Ende) entstehen und fällig werden solle. Wie der Vorlagebeschluß zutreffend ausführt, ist die Frage, wann die dingliche Haftung eintritt, zu trennen von der Frage, wofür sie gilt: eintreten kann sie erst (frühestens) mit der Eintragung im Grundbuch; der Zeitraum, für den sie als Nutzungsentgelt be-

messen wird, kann schon vor der Eintragung liegen. Infolgedessen kann die Erbbauzins-Reallast in der Weise bestellt werden, daß diejenigen Leistungen, die als Entgelt für einen vor seiner Eintragung liegenden Zeitraum bestimmt sind, zu einer einzigen Leistung zusammengefaßt werden und der Anspruch darauf im Eintragungszeitpunkt zugleich entsteht und (frühestens) fällig wird; diese Leistung ist dann eben entsprechend größer als die später fällig werdenden Leistungen.

Ob die dem Eintragungsantrag zugrunde liegenden Eintragungsbewilligungen in diesem Sinn zu verstehen sind, ist eine Frage ihrer Auslegung. Der Senat ist zu eigener Auslegung in der Lage, weil es sich um die Anwendung grundbuchrechtlicher Auslegungsgrundsätze handelt (Senatsurteil vom 10. Mai 1961 - V ZR 34/60, LM BGB § 1018 Nr. 5). Mangels irgendeines Anhaltspunkts für das Gegenteil sind die Eintragungsbewilligungen dahin auszulegen, daß die Rückbeziehung nur - zulässigerweise - den Bemessungszeitraum für das Nutzungsentgelt bezeichnen, aber nicht - unzulässigerweise - einen vor Eintragung liegenden Entstehungszeitpunkt des neuen dinglichen Erbbauzinses bestimmen soll.

Das bedeutet, daß hinsichtlich aller Leistungen, die auf einen Zeitraum vor der Eintragung bezogen sind, der dingliche Anspruch erst mit der Eintragung entstehen und (frühestens) fällig werden soll (vgl. Wirth, aaO, sowie für die Reallast Staudinger/Dittmann, BGB 11. Aufl. § 1105 Rdn. 26 a).

Gegen die Zulässigkeit einer Grundbucheintragung dieses Inhalts bestehen die erhobenen Bedenken nicht.

III.

Auf die weitere Beschwerde waren deshalb die Beschlüsse des Landgerichts und des Amtsgerichts aufzuheben und das Amtsgericht anzuweisen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung der weiteren Erbbauzinsreallast abzusehen.

Hill

RiBGH Dr. Freitag
ist erkrankt und zur
Zeit dienstunfähig. Er
kann deshalb nicht unter-
schreiben.

Mattern

Hill

Dr. Grell

Dr. Eckstein