Oberlandesgericht Hamm, 15 W 320/15

Datum:	01.04.2015
Gericht:	Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper:	15. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	15 W 320/15
ECLI:	ECLI:DE:OLGHAM:2015:0401.15W320.15.00

Vorinstanz:	Amtsgericht Rahden, OD-41-68
Schlagworte:	Bestimmbarkeit der Bedingung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
Normen:	BGB § 158, BGB § 1090
Leitsätze:	
	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzung einer Gebäudefläche für den Betrieb einer Photovoltaikanlage) kann unter der aufschiebenden Bedingung bestellt werden, dass der Dienstbarkeitsberechtigte von einem ihm in dem schuldrechtlichen Kausalverhältnis eingeräumten Recht zum Eintritt in den Vertrag Gebrauch macht.

Tenor:

Die angefochtene Zwischenverfügung wird aufgehoben.

GRÜNDE: 1

Die gemäß §§ 71,73 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde hat in der Sache Erfolg und führt demgemäß zur Aufhebung der angegriffenen Zwischenverfügung. 2

Das vom Grundbuchamt mit der angegriffenen Zwischenverfügung beanstandete Eintragungshindernis besteht weder im Hinblick auf die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Beteiligten zu 2) noch im Hinblick auf die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Beteiligten zu 3). Es ist aus den Eintragungsanträgen der Beteiligten zu 2) und 3) sowie den Bewilligungserklärungen des Beteiligten zu 1) in grundbuchverfahrensrechtlich ausreichend bestimmter Weise zu 3

entnehmen, mit welchem Inhalt jeweils die beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen ist; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf den Eintritt der auflösenden Bedingung für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Beteiligten zu 2) und den Eintritt der aufschiebenden Bedingung für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Beteiligten zu 3). Die Erklärungen der Beteiligten sind auch unter Berücksichtigung des Zwecks des Grundbuches, über das Entstehen und Erlöschen dinglicher Rechte sicher und zuverlässig Auskunft zu geben, hinreichend eindeutig. Das Grundbuchamt hat mit der angegriffenen Zwischenverfügung die Anforderungen an den Inhalt der gemäß § 19 GBO erforderlichen Bewilligungserklärung für die Eintragung einer – aufschiebend oder auflösend – bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit überspannt.

Es kann zwar unter Beachtung des vorbenannten Zwecks nicht jedes beliebige Ereignis zur auflösenden bzw. aufschiebenden Bedingung für ein dingliches Recht an einem Grundstück bestimmt werden. Es können vielmehr nur solche Ereignisse wirksam zur Bedingung für das Entstehen bzw. Erlöschen von Grundstücksrechten gemacht werden, deren Eintritt objektiv mit der gebotenen Eindeutigkeit bestimmbar ist (vgl. BayObLG FG Prax 1997, 210; Demharter, GBO, 29. Auflage, Anhang zu § 13 Rn.6). Dieses Erfordernis an die ausreichende Bestimmbarkeit ist indes nicht erst dann erfüllt, wenn bereits durch den Inhalt und die Fassung der Bewilligungserklärung ein etwaiger zukünftiger Streit über den Eintritt des Ereignisses ausgeschlossen ist (BayObLG a.a.O.) und zudem sichergestellt ist, dass der zukünftige Eintritt des maßgebenden Ereignisses in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen werden kann (vgl. OLG Frankfurt Rpfleger 1993, 331; Demharter a.a.O.). Deswegen kann beispielsweise die Kündigung oder sogar allgemein die Beendigung eines schuldrechtlichen Vertragsverhältnisses zur auflösenden Bedingung für ein dingliches Recht gemacht werden (vgl. BayObLG a.a.O.; OLG Frankfurt a.a.O.). Nur wenn die verwendeten Begriffe selbst zu ungenau sind, fehlt es an der hinreichenden Bestimmbarkeit der Bewilligungserklärung (BayObLG a.a.O.) 4

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe sind die Angaben in den Bewilligungserklärungen des Beteiligten zu 1) zum Eintritt der jeweiligen Bedingung hinreichend bestimmt. 5

Für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Beteiligte zu 2) ist in der Bewilligungserklärung in § 3 des notariell beurkundeten Vertrages vom 11. Juni 2014 als Ereignis, das die auflösende Bedingung darstellt, benannt der Eintritt der 6

Beteiligten zu 3) „gemäß dieser Vereinbarung“ in die zwischen der Beteiligten zu 2) und dem Beteiligten zu 1) „geschlossene anliegende Vereinbarung“. Diese Bestimmung benennt das maßgebliche Ereignis – mindestens - in gleichermaßen objektiv eindeutig bestimmbarer Weise, wie es beispielsweise durch Bezeichnung der Beendigung eines bestimmten schuldrechtlichen Vertragsverhältnisses erfolgt. Die Bewilligungserklärung als solche muss weder den Inhalt des in Bezug genommenen Vertragsverhältnisses noch die – schuldrechtlichen – Voraussetzungen und Modalitäten des Eintritts enthalten. Denn erforderlich ist nicht eine Bestimmtheit im engen Wortsinn, sondern es reicht wegen der grundsätzlichen Auslegungsfähigkeit einer Bewilligungserklärung (vgl. hierzu allgemein Demharter, a.a.O., § 19 Rn. 27 ff) die objektive Bestimmbarkeit aus. Aus den Regelungen in §§ 1 und 2 des notariell beurkundeten Vertrages und der Bezugnahme auf die „anliegende Vereinbarung“ geht im juristischen Sinn mit eindeutiger Bestimmbarkeit hervor, wann und wie die Beteiligte zu 3) wirksam in welche Vereinbarung eintreten kann. 7

Auch für die aufschiebende Bedingung für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Beteiligte zu 3) sind die Anforderungen an eine objektive Bestimmbarkeit des maßgeblichen Ereignisses erfüllt. 8

Soweit in der Bewilligungserklärung in § 3 des notariell beurkundeten Vertrages vom 11. Juni 2014 auf den Eintritt der Beteiligten zu 3) in die zwischen den Beteiligten zu 1) und 2) geschlossene Vereinbarung abgestellt wird, kann uneingeschränkt auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen werden. Das benannte Ereignis ist identisch mit dem, welches die auflösende Bedingung für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Beteiligte zu 2) darstellt. 9

Ausreichend ist auch die zusätzliche Benennung von „jedem sonstigen Erlöschen der [der Beteiligten zu 2] eingeräumten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit“. Genauso wie die Benennung der Beendigung eines schuldrechtlichen Vertragsverhältnisses ausreicht (s.o.), genügt gleichermaßen der Verweis auf das Erlöschen eines bestimmten dinglichen Rechts. 10

Da die Beschwerde Erfolg hat, ist eine Kostenentscheidung nicht veranlasst, vgl. § 25 Abs.1 GNotKG. 11

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE