

# Bundesgerichtshof

## BESCHLUSS

§§ 9 GBO; 914 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BGB

- 1. Die Eintragung eines Vermerks über den Verzicht des rentenberechtigten Grundstückseigentümers auf die Überbaurente in das für das überbaute Grundstück angelegte Grundbuchblatt ist unzulässig.**
- 2. Zwar ist das Recht auf die Überbaurente (§ 912 Abs. 2 Satz 1 BGB) ein dem jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücks gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, von welchem aus überbaut wurde, zustehendes Recht (§ 913 Abs. 1 BGB). Aber der Verzicht auf dieses Recht, der zu seiner Wirksamkeit gegenüber Dritten in das Grundbuch eingetragen werden muss (§ 914 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 GBO), ist das Gegenteil davon. Er bedeutet die Aufgabe des Rechts. § 9 Abs. 1 Satz 1 GBO erlaubt deshalb nicht die Eintragung des Vermerks.**
- 3. Ein schützenswertes allgemeines Interesse des Rechtsverkehrs, sich über den Bestand von Rentenrechten vergewissern zu können, besteht schon deshalb nicht, weil das Überbaurentenrecht nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann.**

BGH, Beschluss vom 12.12.2013; Az.: V ZB 120/13

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. Dezember 2013 durch die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Czub, die Richterin Dr. Brückner und den Richter und Dr. Kazele beschlossen:

### **Tenor:**

Die Rechtsbeschwerden gegen den Beschluss der 20. Zivilkammer des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 22. Juli 2013 werden auf Kosten der Antragsteller mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beschwerde der Antragsteller zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Kassel - Grundbuchamt - vom 4. März 2013 als unzulässig verworfen wird.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 3.000,00 €.

### **Gründe:**

I. Die Antragsteller zu 1 überbauten von ihrem Grundstück aus das den Antragstellern zu 2 gehörende Nachbargrundstück. Diese verzichteten auf ihr Recht auf die Überbaurente. Der Verzicht wurde in Abteilung II des für das Grundstück der Antragsteller zu 1 angelegten Grundbuchblatts eingetragen.

Später beantragte der Notar, der die Unterschriften der Antragsteller unter der Verzichtserklärung nebst Eintragungsantrag beglaubigt hatte, die Eintragung eines den Verzicht dokumentierenden Vermerks in das Bestandsverzeichnis des für das Grundstück der Antragsteller zu 2 angelegten Grundbuchblatts. Das Amtsgericht - Grundbuchamt - hat den Antrag zurückgewiesen. Die Beschwerde der Antragsteller ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen sie den Eintragungsantrag weiter.

II. Nach Ansicht des Beschwerdegerichts kann der bei dem rentenpflichtigen Grundstück eingetragene Verzicht auf die Überbaurente nicht bei dem rentenberechtigten Grundstück vermerkt werden. Die unmittelbare Anwendung von § 9 GBO scheidet aus, weil der Verzicht kein subjektiv-dingliches Recht sei. Die entsprechende Anwendung der Vorschrift sei nicht gerechtfertigt, weil es um den Verzicht auf ein Recht gehe, welches nicht mehr bestehe und selbst im Zeitpunkt seines Bestehens nicht eintragungsfähig gewesen sei. Die Eintragung eines "Herrschvermerks" zur Verlautbarung, dass kein Recht auf die Überbaurente bestehe, sei nicht notwendig, weil sich dies bereits aus der Eintragung des Verzichts auf dem Grundbuchblatt des rentenpflichtigen Grundstücks ergebe.

III. Die gemäß § 78 Abs. 1 GBO statthaften Rechtsbeschwerden der Antragsteller sind zulässig. Ihre Beschwerdebefugnis für das Rechtsbeschwerdeverfahren folgt aus der Zurückweisung ihrer Beschwerden; dies gilt auch, soweit die Beschwerde der Antragsteller zu 1 an sich als unzulässig hätte verworfen werden müssen (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 138). In der Sache selbst haben die Rechtsbeschwerden allerdings keinen Erfolg.

1. Die Rechtsbeschwerde der Antragsteller zu 1 ist bereits deshalb unbegründet, weil ihre Beschwerde gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags unzulässig ist.

a) Im grundbuchrechtlichen Antragsverfahren folgt die Beschwerdeberechtigung nicht allein daraus, dass das Grundbuchamt die Vornahme der beantragten Eintragung abgelehnt hat. Hinzukommen muss vielmehr, dass der Beschwerdeführer antragsberechtigt ist (Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, BGHZ 162, 137, 139).

b) Die Antragsberechtigung der Antragsteller zu 1 kann sich hier nur aus § 9 Abs. 1 Satz 2 GBO ergeben. Danach sind der Eigentümer des Grundstücks, auf dessen Blatt der Vermerk eingetragen werden soll, und - abweichend von dem in § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO enthaltenen Grundsatz - jeder antragsberechtigt, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 GBO zur Aufhebung eines subjektiv-dinglichen Rechts erforderlich ist. Die Antragsteller zu 1 gehören nicht zu diesem Personenkreis und sind auch nicht Eigentümer des betroffenen Grundstücks.

c) Da das Beschwerdegericht die Beschwerde der Antragsteller zu 1 gleichwohl als zulässig behandelt und in der Sache negativ beschieden hat, ist ihre Rechtsbeschwerde mit der Maßgabe zurückzuweisen, dass die Beschwerde als unzulässig verworfen wird (Senat, Beschluss vom 3. Februar 2005 - V ZB 44/04, aaO).

2. Die Rechtsbeschwerde der Antragsteller zu 2 ist ebenfalls unbegründet. Im Ergebnis zu Recht hat das Beschwerdegericht die Auffassung des Grundbuchamts bestätigt, dass die beantragte Eintragung unzulässig ist.

a) In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob die Eintragung eines Vermerks in das für das überbaute Grundstück angelegte Grundbuchblatt darüber, dass in dem für das Nachbargrundstück des rentenverpflichteten Eigentümers angelegten Grundbuchblatt der Verzicht des rentenberechtigten Eigentümers auf die Überbaurente eingetragen ist (§ 913 Abs. 1, § 914 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BGB), zulässig ist.

aa) Nach einer sowohl in älteren Entscheidungen der Instanzgerichte als auch in der Kommentarliteratur vertretenen Meinung ist die Eintragung eines solchen Vermerks in (entsprechender) Anwendung von § 9 GBO zulässig. Begründet wird dies damit, dass der Rechtsverkehr sich über den Bestand von Rentenrechten vergewissern können müsse (OLG Bremen, Rpfleger 1965, 55, 56; Bauer/v. Oefele/Bayer/Lieder, GBO, 3. Aufl., § 9 Rn. 9a; MünchKomm- BGB/Säcker, 6. Aufl., § 914 Rn. 5; Staudinger/Roth, BGB [2009], § 914 Rn. 4), dass aus der Eintragung des Verzichts in dem für das dem rentenverpflichteten Eigentümer gehörende Grundstück angelegten Grundbuchblatt die Zulässigkeit der Eintragung des Vermerks folge (KG, Rpfleger 1968, 52, 54), und dass die Eintragung überdies dem Rechtsfrieden diene (LG Düsseldorf, Rpfleger 1990, 288, 289). Zum Teil wird keine eigene Begründung gegeben, sondern allenfalls auf die vorstehend genannten Entscheidungen und Literaturstellen verwiesen (BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 914 Rn. 4; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Einl. Rn. D 9; NK-BGB/Ring, 3. Aufl., § 914 Rn. 5).

bb) Überwiegend wird die Zulässigkeit der Eintragung des den Verzicht auf das Rentenrecht dokumentierenden Vermerks verneint, weil der Wortlaut des § 9 GBO die Eintragung verbiete und der Zweck dieser Vorschrift der entsprechenden Anwendung entgegenstehe (BayObLGZ 1998, 152, 155 f.; dem folgend KG, Rpfleger 2012, 135; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 9 Rn. 5; Lemke/Schneider, Immobilienrecht, § 9 GBO Rn. 16; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 9 Rn. 25; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 914 Rn. 3; PWW/Lemke, BGB, 8. Aufl., § 914 Rn. 4; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1168; im Ergebnis ebenso Böck, MittBayNot 1976, 63, 64). Zum Teil wird die Unzulässigkeit der Eintragung damit begründet, dass das Recht auf die Überbaurente gemäß § 914 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht in das Grundbuch eingetragen werden könne (OLG Jena, NotBZ 2012, 455, 457; ähnlich Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl., § 914 Anm. 3 b).

b) Der Senat entscheidet die Frage dahin, dass die Eintragung eines den im Grundbuch eingetragenen Verzicht auf das Rentenrecht dokumentierenden Vermerks in das für das überbaute Grundstück angelegte Grundbuchblatt unzulässig ist.

aa) Regelungen betreffend die Eintragung eines solchen Vermerks finden sich in § 9 GBO. Nach Absatz 1 Satz 1 der Vorschrift sind Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, auf Antrag auch auf dem Grundbuchblatt dieses Grundstücks zu vermerken. Dieser Fall liegt hier jedoch nicht vor. Zwar ist das Recht auf die Überbaurente (§ 912 Abs. 2 Satz 1 BGB) ein dem jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücks gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, von welchem aus überbaut wurde, zustehendes Recht (§ 913 Abs. 1 BGB). Aber der Verzicht auf dieses Recht, der zu seiner Wirksamkeit gegenüber Dritten in das Grundbuch eingetragen werden muss (§ 914 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 GBO), ist das Gegenteil davon. Er bedeutet die Aufgabe des Rechts. § 9 Abs. 1 Satz 1 GBO erlaubt deshalb nicht die Eintragung des Vermerks.

bb) Der entsprechenden Anwendung der Vorschrift steht ihr Zweck entgegen.

(1) Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind subjektiv-dingliche Rechte. Sie gelten gemäß §§ 93, 96 BGB als wesentliche, nicht abtrennbare Bestandteile des Grundstücks des Rechtsinhabers (herrschendes Grundstück), sind sonderrechtsunfähig und teilen das Schicksal der Sache, mit der sie verbunden sind (Senat, Urteil vom 17. Februar 2012 - V ZR 102/11, NJW-RR 2012, 845 Rn. 8). Daraus folgt, dass diese Rechte von den Rechten ergriffen werden, mit denen das herrschende Grundstück belastet ist. Auf diesem lastende Hypotheken und Grundschulden erstrecken sich auf die subjektiv-dinglichen Rechte (§§ 1120, 1192 Abs. 1 BGB), diese haften den Hypotheken- und Grundschuldgläubigern. Für den Grundstückseigentümer dienen sie mit als Kreditunterlage. Er hat deshalb ein Interesse daran, dass die Rechte in dem für sein Grundstück angelegten Grundbuchblatt durch einen sogenannten Herrschervermerk verlautbart werden (Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 9 Rn. 2). Die Grundpfandrechtsgläubiger haben ebenfalls ein Interesse an der Verlautbarung, denn diese schützt sie vor einem ungewollten Verlust eines Teils des Haftungsobjekts, dem subjektiv-dinglichen Recht, durch gutgläubigen lastenfreien Erwerb des Grundstücks. Zwar müssen sie materiellrechtlich gemäß § 876 Satz 2 BGB der Aufhebung des Rechts zustimmen. Aber ihre grundbuchverfahrensrechtliche Bewilligung der Löschung des Rechts im Grundbuch (§ 19 GBO) ist nur dann erforderlich, wenn das Recht auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks vermerkt ist (§ 21 GBO). Da das Grundbuchamt nicht prüft, ob die nach materiellem Recht notwendige Zustimmung vorliegt, sichert somit allein der - auch auf Antrag der Grundpfandrechtsgläubiger einzutragende (§ 9 Abs. 1 Satz 2 GBO) - Vermerk die Beteiligung der Grundpfandrechtsgläubiger an dem Lösungsverfahren.

(2) Bei dem Verzicht auf das Überbaurentenrecht ist das anders. Für den verzichtenden Eigentümer bietet die Verlautbarung des Verzichts in dem für sein Grundstück angelegten Grundbuchblatt keinen Vorteil bei der Kreditbeschaffung. Die Grundpfandrechtsgläubiger haben ebenfalls keine Vorteile aus dem Vermerk. Er wirkt sich auf ihre Interessenlage und Rechtsstellung nicht aus. Sie müssen der Eintragung des Verzichts in das für das Grundstück des rentenverpflichteten Eigentümers angelegte Grundbuchblatt materiell-rechtlich zustimmen (§ 876 Satz 2 BGB) und grundbuchverfahrensrechtlich gemäß § 19 GBO die Eintragung des Verzichts in das Grundbuch bewilligen (vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juni 1984 - V ZB 32/82, BGHZ 91, 343, 346 f.). Die Ausnahmeregelung in § 21 GBO (siehe vorstehend unter (1)) kommt hier nicht zur Anwendung, weil ihre Voraussetzungen nicht vorliegen. Das Rentenrecht kann anders als ein subjektiv-dingliches Recht im Sinne von § 9 GBO - nicht auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks vermerkt werden, weil es nicht auf dem für das Grundstück des rentenverpflichteten Eigentümers angelegte Grundbuchblatt eingetragen werden kann (§ 914 Abs. 2 Satz 1 BGB).

cc) Auch die allgemeinen Grundsätze zur Zulässigkeit von Grundbucheintragungen erlauben nicht die Eintragung des Vermerks über den Verzicht in das Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks. Denn es dürfen nur solche Eintragungen erfolgen, die durch eine Rechtsnorm vorgeschrieben oder ausdrücklich oder stillschweigend, etwa dadurch, dass das materielle Recht an die Eintragung eine rechtliche Wirkung knüpft - zugelassen sind (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 399 f.). Dazu gehört der Verzichtsvermerk nicht. Er ist weder gesetzlich vorgeschrieben noch ausdrücklich zugelassen. Eine stillschweigende Zulassung scheidet daran, dass die Eintragung keine Rechtswirkungen erzeugt (siehe vorstehend unter bb) (2)).

dd) Die Argumente der Befürworter einer Eintragungsfähigkeit (siehe vorstehend unter a) aa)) sind nicht stichhaltig.

(1) Ein schützenswertes allgemeines Interesse des Rechtsverkehrs, sich über den Bestand von Rentenrechten vergewissern zu können, besteht schon deshalb nicht, weil das Überbaurentenrecht nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann. Solange es besteht, ist es - wie auch der Überbau selbst - nicht aus dem Grundbuch ersichtlich. Dass es wegen des Verzichts des rentenberechtigten Grundstückseigentümers nicht mehr besteht, ergibt sich hinreichend aus der Eintragung in dem für das Grundstück des rentenverpflichteten Eigentümers angelegten Grundbuchblatt.

(2) Der Umstand, dass der Verzicht auf das Rentenrecht in das für das Grundstück des rentenverpflichteten Eigentümers angelegte Grundbuchblatt einzutragen ist, begründet nicht die Zulässigkeit der Eintragung des Vermerks.

Der unmittelbare Anwendungsbereich von § 9 GBO ist nicht gegeben, die entsprechende Anwendung der Vorschrift ist nicht möglich (siehe vorstehend unter b) aa) und bb)).

ee) Schließlich überzeugt die von den Antragstellern in der Rechtsbeschwerdebegründung vertretene Ansicht nicht, der Eigentümer des überbauten Grundstücks könne seinem Grundbuch den Verzicht nicht entnehmen, sondern müsse unter Darlegung seines berechtigten Interesses das Grundbuch des Nachbargrundstücks einsehen, was Aufwand erfordere. Der spätere Eigentümer des überbauten Grundstücks weiß aufgrund der - von den Antragstellern selbst als offenkundig bezeichneten - Regelung in § 914 Abs. 2 BGB, dass das Rentenrecht nicht, der Verzicht auf das Recht jedoch in das Grundbuch einzutragen ist. Die Einsichtnahme in das für das Nachbargrundstück angelegte Grundbuchblatt, in dem der Verzicht eingetragen ist, ist für ihn ohne Schwierigkeiten möglich. Die Darlegung des dafür nach § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO notwendigen berechtigten Interesses erfordert entgegen der Ansicht der Antragsteller keinen Aufwand, denn es genügt, dass ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse vorliegt (siehe nur Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 12 Rn. 5 mit umfangreichen Nachw.). Dies ist bei Grundstücksnachbarn in einer Überbausituation ohne weiteres der Fall.

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 1, 84 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 131 Abs. 4, § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.