



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 51/20

vom

1. Oktober 2020

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 874 Satz 1, § 1105 Abs. 1 Satz 1, § 1111 Abs. 1; GBO § 23 Abs. 1

- a) Soll ein dingliches Recht an einem Grundstück unter einer Bedingung oder einer Befristung stehen, wird dies nur dann zum Inhalt des Grundbuchs, wenn die Bedingung oder die Befristung in das Grundbuch selbst aufgenommen werden. Die Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung, in der die Bedingung oder die Befristung enthalten ist, genügt nicht.
- b) Das gilt auch, wenn eine Reallast auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt werden soll.

BGB § 873 Abs. 1, § 1105 Abs. 1 Satz 1, § 1111 Abs. 1; GBO § 22 Abs. 1, § 29 Abs. 1

Dass der Eigentümer eines Grundstücks die Eintragung einer auf die Lebenszeit des Berechtigten befristeten Reallast bewilligt, begründet in aller Regel

keinen Nachweis i.S.d. § 29 Abs. 1 GBO, dass es zu einer entsprechenden Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Berechtigten i.S.d. § 873 Abs.1 BGB gekommen ist.

BGH, Beschluss vom 1. Oktober 2020 - V ZB 51/20 - OLG Hamm
AG Dortmund

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 1. Oktober 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten werden der Beschluss des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Juni 2020 und die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Dortmund vom 17. Januar 2019 aufgehoben.

Die Sache wird an das Grundbuchamt zur Entscheidung über den Löschungsantrag der Beteiligten vom 7. Januar 2019 zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte, eine Kommanditgesellschaft, ist im Grundbuch als Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes eingetragen. In Abteilung II ist unter der laufenden Nr. 1 zugunsten von Frau K. L. eine Reallast eingetragen. Der Eintragungsvermerk lautet wie folgt:

„Reallast (Geldrente) - mit Wertsicherungsklausel - für
K. L. ...

Bezug: Bewilligungen vom 29.10. und 23.12.2009 (UR-Nr. 407 und
504/2009 des Notars ...). Eingetragen am 27.01.2010.“

In der Bewilligung vom 29. Oktober 2009 heißt es unter anderem:

„Die Reallast dient der Sicherung einer Verbindlichkeit des Dr. jur.
R. L. , der Begünstigten, ..., eine monatlich im
voraus fällige Rente von derzeit 3.200 € zu zahlen.

Der Rentenanspruch ergibt sich aus der Urkunde des Notars
A. B. vom 13.06.1980 (dessen UR-Nr. 15/1980 ...).“

- 2 Am 23. Dezember 2009 ergänzte die Beteiligte die Bewilligung dahinge-
hend,

„dass Grundlage für die Eintragung dieser Bewilligung die in Kopie
beigefügte Urkunde vom 13. Juni 1980 (UR-Nr. 15/1980 des Notars
A. B. ...) ist, jedoch mit der Maßgabe, dass der durch
die Reallast besicherte Rentenanspruch derzeit 3.200 € beträgt ...“

- 3 Die der notariell beglaubigten Erklärung in Fotokopie beigefügte Urkunde
vom 13. Juni 1980 enthält einen Unterhalts- und Auseinandersetzungsvertrag
zwischen Frau L. und deren damaligen Ehemann (Herrn Dr. L.). Die-
ser gab in dem Vertrag - im Hinblick auf ein anderes, nicht im Eigentum der Be-
teiligten stehendes Grundstück - folgende Erklärung ab:

„Ich, ..., bin Eigentümer der Wohnhausgrundbesitzung ... eingetra-
gen im Grundbuch von D. Bl. 2761. Ich bewillige und bean-
trage, im Grundbuch meines vorgenannten Grundbesitzes für ...,
Frau K. L. , ..., für die Lebensdauer (Unterstreichung
durch den Senat) die Eintragung einer Reallast mit folgenden Be-
stimmungen:

*Die Rente beginnt am 01.11.1980. Sie beträgt monatlich 3.400 DM.
Die Rente soll wertgesichert sein.“*

- 4 Die Beteiligte hat zuletzt mit Schriftsatz vom 7. Januar 2019 bei dem Grundbuchamt die Löschung der Reallast beantragt und eine Sterbeurkunde vorgelegt, wonach die Reallastberechtigte Frau L. am 5. Januar 2018 verstorben ist. Das Grundbuchamt hat der Beteiligten durch Zwischenverfügung vom 17. Januar 2019 aufgegeben, eine Löschungsbewilligung der Erben der Reallastberechtigten sowie einen Erbennachweis einzureichen. Die hiergegen gerichtete Beschwerde ist vor dem Oberlandesgericht erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte ihren Löschantrag weiter.

II.

- 5 Das Beschwerdegericht meint, die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO lägen vor. Könne der Unrichtigkeitsnachweis nicht oder nicht vollständig geführt werden, bestünden keine Bedenken, dem jeweiligen Antragsteller durch eine Zwischenverfügung Gelegenheit zur Behebung des Hindernisses durch Beibringung der Bewilligung der durch die Eintragung in ihren Rechten Betroffenen zu geben. In der Sache könne die Reallast nur bei Vorliegen einer entsprechenden Bewilligung gemäß § 19 GBO gelöscht werden. Die Voraussetzungen für eine erleichterte Löschungsmöglichkeit gemäß den §§ 23, 24 GBO seien nicht gegeben. Zwar sei die Jahresfrist abgelaufen und kein Widerspruch des Rechtsnachfolgers gegen die Löschung erhoben worden (§ 23 Abs. 1 GBO). Es könne aber nicht davon ausgegangen werden, dass ein auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränktes Recht eingetragen worden sei. Hierfür genüge es nicht, dass sich aus der

Eintragungsbewilligung vom 23. Dezember 2009 in Verbindung mit der beigegeführten Urkunde vom 13. Juni 1980 mit hinreichender Deutlichkeit ergebe, dass die Reallast lediglich ein auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränktes Rentenrecht habe sichern sollen. Eine Bezugnahme nach § 874 Satz 1 BGB scheidet nämlich aus, weil Bedingungen oder Befristungen eines Rechts nicht lediglich dessen näheren Inhalt betreffen, sondern hiermit eine wesentliche Eigenschaft des Rechts angesprochen sei. Hieran ändere es nichts, dass lediglich das Stammrecht der Reallast auf den Tod des Berechtigten befristet sei, während eventuelle Ansprüche auf Rückstände nicht durch Fristablauf erloschen seien. Die Löschung sei auch nicht gemäß § 22 GBO vorzunehmen, da sich nicht feststellen lasse, dass die Reallast materiell-rechtlich (insgesamt) nur als auf die Lebenszeit beschränkt entstanden sei. Die Eintragung sei lediglich aufgrund einer einseitigen Bewilligung der Beteiligten erfolgt. Der in einfacher Kopie vorgelegte anwaltliche und notarielle Schriftwechsel genüge im Hinblick auf § 29 GBO nicht den im Rahmen des § 22 GBO geltenden Nachweisanforderungen.

III.

6 1. Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat allein deshalb Erfolg, weil das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung mit einem nach § 18 GBO nicht zulässigen Inhalt erlassen hat.

7 a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats bezieht sich § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO nur auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Vor diesem Hintergrund kann

dem Antragsteller mit einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO nicht aufgegeben werden, eine erst noch zu erklärende Eintragungsbewilligung eines unmittelbar betroffenen Dritten beizubringen (Senat, Beschluss vom 26. Juni 2014 - V ZB 1/12, FGPrax 2014, 192 Rn. 6; Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 98/15, FGPrax 2017, 54 Rn. 5 f. jeweils mwN).

8 b) Danach liegt hier eine unzulässige Zwischenverfügung vor. Nach der Auffassung des Grundbuchamts, auf deren Grundlage die Zulässigkeit der Zwischenverfügung zu beurteilen ist (Senat, Beschluss vom 26. Juni 2014 - V ZB 1/12, FGPrax 2014, 192 Rn. 8), erfordert die Umsetzung des Eintragungsersuchens die Löschungsbewilligung der Erben der Reallastberechtigten. Von seinem Standpunkt aus hätte deshalb das Grundbuchamt keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern hätte den Löschantrag der Beteiligten zurückweisen müssen.

9 2. Hat das Beschwerdegericht, wie hier, die Beschwerde gegen eine unzulässige Zwischenverfügung zurückgewiesen, sind auf die Rechtsbeschwerde sein Beschluss und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben. Eine Entscheidung in der Sache ist dem Rechtsbeschwerdegericht nicht möglich, weil Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens nur die Zwischenverfügung und nicht der Eintragungsantrag ist (Senat, Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 98/15, FGPrax 2017, 54 Rn. 8 mwN).

IV.

10 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

- 11 1. Wie das Beschwerdegericht richtig sieht, wäre die Reallast zu löschen, wenn feststünde, dass diese auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt ist. In diesem Fall würde der von der Beteiligten geführte Nachweis, dass die Real-lastberechtigte verstorben ist, ausreichen, ohne dass es einer Löschungsbewilligung der Erben der Berechtigten bedürfte.
- 12 a) Nach dem in § 22 Abs. 1 GBO niedergelegten Grundsatz bedarf es zur Berichtigung des Grundbuchs entweder einer Bewilligung gemäß § 19 GBO oder des Nachweises der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Dieser Grundsatz erfährt in den Fällen, in denen ein Recht auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt ist und Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen sind, in § 23 GBO zum Schutz des Rechtsnachfolgers eine Modifizierung. Ein solches Recht darf gemäß § 23 Abs. 1 GBO - ein Löschungserleichterungsvermerk i.S.d. § 23 Abs. 2 GBO steht hier nicht in Rede - nur mit Bewilligung des Rechtsnachfolgers gelöscht werden, wenn die Löschung vor dem Ablauf eines Jahres nach dem Tod des Berechtigten erfolgen soll oder wenn der Rechtsnachfolger der Löschung bei dem Grundbuchamt widersprochen hat. Ist die Jahresfrist abgelaufen und hat der Erbe der Löschung nicht widersprochen, genügt bei solchen Rechten, wie sich aus einem Umkehrschluss aus § 23 Abs. 1 GBO ergibt, der Nachweis des Todes des Berechtigten (vgl. Demharter, GBO, 31. Aufl., § 23 Rn. 15; BeckOK GBO/Wilsch [1.6.2020], § 23 Rn. 54; Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., §§ 23, 24 Rn. 5; Bauer/Schaub/Schäfer, GBO, 4. Aufl., §§ 23, 24 Rn. 2 mwN).
- 13 b) Bei subjektiv-persönlichen Reallasten (§ 1105 Abs. 1 Satz 1, § 1111 Abs. 1 BGB) - um eine solche handelt es sich hier - ist der Anwendungsbereich von § 23 GBO eröffnet (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., §§ 23, 24 Rn. 36 mwN; BeckOK GBO/Wilsch [1.6.2020], § 23 Rn. 21, 23; Bauer/Schaub/Schäfer, GBO, 4. Aufl., §§ 23, 24 Rn. 35). Es ist nämlich zum einen eine Beschränkung

auf die Lebenszeit des Berechtigten möglich; zum anderen besteht auch die objektive Möglichkeit von Rückständen (vgl. § 1107 BGB). Ob im konkret zu entscheidenden Einzelfall Rückstände tatsächlich bestehen oder nachgewiesen sind, ist unerheblich (vgl. Bauer/Schaub/Schäfer, GBO, 4. Aufl., §§ 23, 24 Rn. 30; Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl., §§ 23, 24 Rn. 32).

14 c) Da nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts die in § 23 Abs. 1 GBO angeordnete Sperrfrist von einem Jahr nach dem Tod der Berechtigten abgelaufen ist und ein Widerspruch des Rechtsnachfolgers gegen die Löschung bei dem Grundbuchamt nicht vorliegt, wäre die Reallast auch ohne Bewilligung des Rechtsnachfolgers aufgrund des Nachweises des Todes der Berechtigten zu löschen, wenn die Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt ist.

15 2. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde steht jedoch nicht fest, dass die Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt ist.

16 a) Aus dem Grundbuch ergibt sich eine solche Beschränkung nicht. In dem Eintragungsvermerk ist sie nicht aufgeführt.

17 aa) Allerdings kann gemäß § 874 Satz 1 BGB bei der Eintragung eines Rechts, mit dem ein Grundstück belastet ist, „zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts“ auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Ist die Bezugnahme in diesem Sinne zulässig, hat dies zur Folge, dass die in Bezug genommene Urkunde genauso Inhalt des Grundbuchs ist wie die in ihm vollzogene Eintragung selbst (vgl. Senat, Beschluss vom 22. September 1961 - V ZB 16/61, BGHZ 35, 378, 381 f.; Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 8 mwN).

18 bb) Hier ist in der Eintragung auf die Eintragungsbewilligungen vom 29. Oktober 2009 und vom 23. Dezember 2009 Bezug genommen worden, die ihrerseits auf die in Kopie beigefügte Urkunde vom 13. Juni 1980 verweisen. Wie das Beschwerdegericht richtig ausführt, beziehen sich die Eintragungsbewilligungen nur auf ein auf die Lebenszeit befristetes Recht (Reallast).

19 cc) Diese Beschränkung stellt jedoch nicht lediglich eine „nähere Bezeichnung des Inhalts des Rechts“ i.S.d. § 874 Satz 1 BGB dar; deshalb ist die Bezugnahme unzulässig.

20 (1) Soll ein dingliches Recht an einem Grundstück unter einer Bedingung oder einer Befristung stehen, wird dies nur dann zum Inhalt des Grundbuchs, wenn die Bedingung oder die Befristung in das Grundbuch selbst aufgenommen werden. Die Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung, in der die Bedingung oder die Befristung enthalten ist, genügt nicht. Dies entspricht - soweit ersichtlich - im Ausgangspunkt allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Literatur (vgl. OLG Düsseldorf, OLGZ 1983, 352, 353; OLG München, ZEV 2012, 428, 429; MittBayNot 2017, 248, 249; OLG Celle, NJW-RR 2014, 785, 786; MüKoBGB/Kohler, 8. Aufl., § 874 Rn. 6; Staudinger/C. Heinze, BGB [2018], § 874 Rn. 21; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 44 Rn. 20; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 4. Aufl., Rn. 266; BeckOK GBO/Kral [1.6.2020], § 44 Rn. 48; Lemke/Lemke, Immobilienrecht, 2. Aufl., § 874 BGB Rn. 6). Auch nach Ansicht des Gesetzgebers sind Bedingungen und Befristungen - weil sie nicht zum Inhalt des Rechts zählen - in das Grundbuch selbst einzutragen (vgl. BT-Drucks. 17/12635 S. 19). Der Senat hat die Frage bislang offengelassen (vgl. Urteil vom 29. September 2006 - V ZR 25/06, WM 2006, 2226, 2228; Beschluss vom 7. April 2011 - V ZB 11/10, NJW-RR 2011, 882 Rn. 11 - jeweils zu einer auflö-

senden Bedingung) und entscheidet sie nunmehr im Sinne der allgemeinen Auffassung. Bedingungen und Befristungen betreffen den rechtlichen Bestand des eingetragenen Rechts und nicht nur dessen nähere Ausgestaltung. Sie müssen sich wegen der Publizitätsfunktion des Grundbuchs deshalb aus diesem selbst ergeben. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ist bei bedingten oder befristeten Rechten nur zulässig zur näheren Kennzeichnung des Inhalts der Bedingung oder Zeitbestimmung wie z.B. Beginn und Ende der Frist (vgl. Staudinger/C. Heinze, BGB [2018], § 874 Rn. 21 mwN; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 44 Rn. 20 mwN; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 266 mwN).

21 (2) Dies gilt auch, wenn - wie hier - eine Reallast auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt werden soll. Entgegen einer in Rechtsprechung (OLG Köln, OLG 1994, 62; FGPrax 2018, 157) und Literatur (vgl. MüKoBGB/Mohr, 8. Aufl., § 1111 Rn. 2; Palandt/Herrler, BGB, 79. Aufl., § 1111 Rn. 2; jurisPK-BGB/Otto, 9. Aufl., § 1111 Rn. 12) teilweise vertretenen Auffassung stellt dies eine Befristung der - vererblichen - Reallast dar und betrifft nicht nur deren Inhalt (so auch Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1306a; Bauer/Schaub/Weber, GBO, 4. Aufl., § 44 Rn. 46; Staudinger/C. Heinze, BGB [Neubearbeitung 2018], § 874 Rn. 21; BeckOGK/Sikora, BGB [1.4.2020], § 1105 Rn. 35; Lemke/Lemke, Immobilienrecht, 2. Aufl., § 874 BGB Rn. 5; Lange-Parpat, RNotZ 2008, 377, 408). Im Fall des Todes des Berechtigten - eines gewissen Ereignisses - erlischt nämlich das Stammrecht der Reallast mit der Folge, dass keine weitergehenden wiederkehrenden Leistungen geltend gemacht werden können. Der Tod des Berechtigten ist daher Bestimmung des Endtermins des Rechts i.S.d. § 163 BGB und damit eine Befristung (richtig Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1306a, Fn. 2224). Hieran ändert sich nichts dadurch, dass trotz des Erlöschens des Stammrechts die Ansprüche auf Einzelleistungen

(§ 1107 BGB), die zu Lebzeiten des Berechtigten bereits entstanden und rückständig sind, auch nach dem Tod des Berechtigten fortbestehen. Dieser Sonder-situation wird gerade durch die Bestimmung des § 23 Abs. 1 GBO Rechnung getragen, die für solche auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkten Rechte, bei denen Rückstände möglich sind, besondere Voraussetzungen für die Löschung aufstellt.

22 (3) Selbst wenn aber die Beschränkung der Reallast auf die Lebenszeit wegen der nach dem Tod des Berechtigten fortwirkenden Bedeutung für rückständige Ansprüche auf Einzelleistungen nicht als Befristung, sondern (nur) als Ausschluss der Vererblichkeit angesehen würde (vgl. OLG Köln, OLGR 1994, 62; FGPrax 2018, 57), änderte sich an dem Ergebnis nichts. Eine solche Beschränkung betrifft nämlich den Kernbereich des Rechts, und muss daher in das Grundbuch selbst aufgenommen werden, so dass eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nicht genügt (vgl. auch Lemke/Lemke, Immobilienrecht, 2. Aufl., § 874 BGB Rn. 5).

23 b) Die Beteiligte hat auch nicht mit sonstigen Beweismitteln i.S.d. § 29 Abs. 1 GBO nachgewiesen, dass die Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt ist.

24 aa) Hierfür kommt es entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht darauf an, ob das Grundbuchamt verpflichtet gewesen wäre, aufgrund der Eintragungsbewilligungen eine entsprechende Beschränkung in das Grundbuch einzutragen. Tatsächlich ist die Reallast als unbeschränktes Recht eingetragen worden. Unrichtig i.S.d. § 22 GBO wäre das Grundbuch insoweit nur, wenn diese Eintragung der materiellen Rechtslage widerspräche.

- 25 bb) Entscheidend ist deshalb, ob feststeht, dass die Beteiligte und die Reallastberechtigte sich einig waren, dass die Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten beschränkt sein sollte (§ 873 Abs. 1 BGB). Einigen sich nämlich die Beteiligten lediglich über ein befristetes Recht und wird stattdessen ein unbefristetes Recht eingetragen, so entsteht das Recht in dem Umfang, in dem sich Einigung und Eintragung decken, also nur befristet (vgl. Senat, Beschluss vom 7. April 2011 - V ZB 11/10, NJW-RR 2011, 882 Rn. 11; Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 98/15, NJW 2017, 1811 Rn. 25 mwN). Die Eintragung eines unbefristeten Rechts wäre dann unrichtig. Die Beteiligte hat jedoch eine entsprechende Einigung zwischen ihr und der Berechtigten i.S.d. § 873 BGB nicht nachgewiesen.
- 26 (1) Dieser Nachweis wird zunächst nicht durch die Eintragungsbewilligungen vom 29. Oktober 2009 und vom 23. Dezember 2009 nebst der beigefügten Urkunde vom 13. Juni 1980 geführt. Aus diesen Urkunden lässt sich die Einigung über die Beschränkung der Reallast auf die Lebenszeit der Berechtigten nicht mit der gebotenen Sicherheit entnehmen.
- 27 (a) Insoweit kann zwar mit der Rechtsbeschwerde davon ausgegangen werden, dass diese Erklärungen konkludent die Behauptung einer entsprechenden dinglichen Einigung i.S.d. § 873 Abs. 1 BGB enthalten. Dass der Eigentümer eines Grundstücks die Eintragung einer auf die Lebenszeit des Berechtigten befristeten Reallast bewilligt, begründet aber in aller Regel keinen Nachweis i.S.d. § 29 Abs. 1 GBO, dass es zu einer entsprechenden Einigung zwischen dem Eigentümer und dem Berechtigten i.S.d. § 873 Abs.1 BGB gekommen ist (aA KG, NJW-RR 2020, 964 Rn. 19). Es ist zwar möglich, in der Bewilligung des Betroffenen zugleich dessen materiell-rechtliche Zustimmung i.S.d. § 873 BGB zu sehen (vgl. allgemein Bauer/Schaub/Kössinger, GBO, 4. Aufl., § 19 Rn. 44; siehe auch

Senat, Urteil vom 15. Dezember 1972 - V ZR 76/71, BGHZ 60, 46, 52 zu der Qualifizierung einer formell-rechtlichen Löschungsbewilligung als materiell-rechtliche Aufhebungserklärung i.S.d. § 875 BGB). Wird der Eintragungsantrag von dem Berechtigten gestellt, liegt hierin regelmäßig zugleich seine Zustimmung, so dass von einer entsprechenden Einigung i.S.d. § 873 Abs. 1 BGB ausgegangen werden kann (vgl. Bauer/Schaub/Kössinger, GBO, 4. Aufl., § 19 Rn. 44).

28 (b) Hier macht die Beteiligte jedoch nicht geltend, dass der Eintragungsantrag von der Reallastberechtigten gestellt worden sei, vielmehr verweist sie darauf, selbst die Eintragung bewilligt und beantragt zu haben. Damit fehlt es an einer Erklärung der Reallastberechtigten, die zusammen mit der Bewilligung der Beteiligten das Vorliegen einer Einigung mit dem von der Beteiligten behaupteten Inhalt nachweisen könnte. Insoweit muss auch berücksichtigt werden, dass die in der Bewilligung in Bezug genommene Urkunde aus dem Jahr 1980 zwischen dem früheren Ehemann und der Berechtigten zustande gekommen ist. Soweit es um das Rechtsverhältnis der Beteiligten und der Reallastberechtigten geht, liegt lediglich die - einseitige - Eintragungsbewilligung der Beteiligten vor.

29 (2) Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts hat die Beteiligte auch keine sonstigen den Anforderungen des § 29 GBO entsprechenden Unterlagen vorgelegt, aus denen sich die von ihr geltend gemachte Vereinbarung (§ 873 Abs. 1 BGB) einer Beschränkung der Reallast auf die Lebenszeit der Betroffenen ergibt.

30 3. Bei dieser Sachlage bleibt es dabei, dass das Grundbuchamt die Löschung der Reallast nur bei Vorlage einer entsprechenden Bewilligung (§ 19 GBO) der Rechtsnachfolger der Berechtigten vornehmen darf.

V.

31 Einer Kostenentscheidung bedarf es nicht. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 und 3 GNotKG. Für eine Bemessung nach § 52 GNotKG fehlen hinreichende Anhaltspunkte.

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Dortmund, Entscheidung vom 17.01.2019 - D-81351-5 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 18.06.2020 - I-15 W 277/19 -