

# Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 7: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG

Bearbeitet von

Prof. Dr. Reinhard Gaier, Prof. Dr. Christian Baldus, Dr. Bettina Brückner, Dr. Michael Commichau, Prof. Dr. Jürgen Damrau, Helmut Engelhardt, Dr. Christian Ernst, PD Dr. Jens Thomas Füller, Dr. Jörn Heinemann, Prof. Dr. Detlev Joost, Prof. Dr. Rainer Kanzleiter, Prof. Dr. Jürgen Kohler, Dr. Reiner Lemke, Prof. Dr. Jan Lieder, Prof. Dr. Jochen Mohr, Prof. Dr. Jürgen Oechsler, Dr. Petra Pohlmann, Thomas Raff, Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Karsten Schmidt, Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann

7. Auflage 2016. Buch. XXVIII, 2728 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 66546 2

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Zivilrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

ihr zurückbleiben. Dies gilt namentlich für den **Geld- oder Zinsbetrag von Grundpfandrechten**.<sup>378</sup> Bei eingetragenen Aliud gegenüber der Einigung entsteht das Recht nicht; so etwa, wenn sich bei einer **Parzellenverwechslung** die Eintragung auf das falsch bezeichnete, nicht wirklich gemeinte Grundstück bezieht, wodurch allerdings die Wirksamkeit der Auflassung des gemeinten Grundstücks unberührt bleibt.<sup>379</sup> Eine Divergenz im **Rechtstyp** ist ein Aliud. Dies gilt auch für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gegenüber einer Grunddienstbarkeit.<sup>380</sup> Ein Minus ist die Briefhypothek im Verhältnis zur Buchhypothek und umgekehrt; es entsteht jeweils eine Briefhypothek.<sup>381</sup> Ist eine Verkehrshypothek vereinbart und eine Sicherungshypothek eingetragen, entsteht Letztere;<sup>382</sup> ist eine Sicherungshypothek vereinbart und eine Verkehrshypothek eingetragen, entsteht umdeutungsweise eine Verkehrshypothek, die inter partes als Sicherungshypothek zu behandeln ist.<sup>383</sup> Fehlt im Fall eines Gesamtgrundpfandrechts der erforderliche Mithaftvermerk bei einem beteiligten Grundstück, entsteht das Gesamtgrundpfandrecht im Zweifel an den übrigen Grundstücken.<sup>384</sup> Das zeitlich beschränkte Wohnrecht ist ein Minus gegenüber dem unbeschränkten,<sup>385</sup> desgleichen die Eintragung eines anderen Rangs als vereinbart, so dass das Recht mit dem schlechteren Rang entsteht.<sup>386</sup>

Ist ein als **bedingt** oder **befristet** vereinbartes **Recht** abweichend von der Einigung nicht als solches im Grundbuch (→ Rn. 100) eingetragen, so entsteht es nur als bedingtes oder befristetes; im Übrigen ist die Grundbucheintragung unrichtig.<sup>387</sup> Entsprechend entsteht das mit einer kürzeren als der vereinbarten Frist eingetragene Recht im Umfang der kürzeren Frist.<sup>388</sup> Wegen des abweichenden Rechtsscheins erwerben redliche Dritte jedoch ein unbedingtes bzw. unbefristetes Recht (→ § 874 Rn. 6).<sup>389</sup> Gleiches gilt bei Nichteintragung einer **Vereinbarung der Nichtübertragbarkeit** (§§ 413, 399 Alt. 2).<sup>390</sup> Soll der **Zinsgenuss** einem **Dritten** und nicht dem Grundpfandgläubiger zustehen, wird dies aber nicht eingetragen, so haftet das Grundstück nicht für die Zinsen; der Dritte erlangt mangels Eintragung an ihnen kein dingliches Recht, der Gläubiger mangels Einigung nur ein Grundpfandrecht ohne Zinsen.<sup>391</sup>

## § 874 Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung

**Bei der Eintragung eines Rechts, mit dem ein Grundstück belastet wird, kann zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt. Einer Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung steht die Bezugnahme auf die bisherige Eintragung nach § 44 Absatz 3 Satz 2 der Grundbuchordnung gleich.**

**Schrifttum:** *Gergen*, Wie kommt das Gewollte ins Grundbuch?, AcP 206 (2006), 624; *Haegeler*, Bezugnahme-Möglichkeiten im Grundbuch, BWNöZ 1975, 29.

### Übersicht

	Rn.		Rn.
<b>I. Normzweck</b> .....	1	3. Art und Rechtsnatur der Belastung .....	4, 5
<b>II. Zulässigkeit von eintragungsersetzenden Bezugnahmen</b> .....	2–8	4. Bedingung, Befristung .....	6
1. Grundstücksbelastungen .....	2	5. Vorbehalt gesetzlicher Erweiterung oder Einschränkung der Eintragungspflicht .....	7, 8
2. Rechtsinhaber .....	3	<b>III. Erweiterte Anwendung</b> .....	9, 10

<sup>378</sup> Vgl. BGH WM 1985, 876 (877 f.); Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 192, 196 mwN.

<sup>379</sup> BGHZ 123, 297 (301) = NJW 1993, 3197; vgl. auch OLGZ 1989, 489 (490) = DNotZ 1990, 726 und → Rn. 38 aE; *Gergen* AcP 206 (2006), 625 (625 f.).

<sup>380</sup> HM, Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 202 mwN.

<sup>381</sup> Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 203, 204 mwN.

<sup>382</sup> RGZ 123, 169 (170); hM, Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 205 mwN.

<sup>383</sup> So die hM; Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 209 mwN.

<sup>384</sup> Vgl. DNotl-Report 2015, 99 (100).

<sup>385</sup> BGH NJW 1990, 112 (114).

<sup>386</sup> BGH NJW-RR 1990, 206.

<sup>387</sup> RGZ 106, 109 (113); BGH NJW 1990, 112 (114); NJW-RR 2011, 443 Rn. 11; BayObLG MittBayNot 1998, 256; OLG Hamm NZM 2012, 318 (319); OLG München ZEV 2012, 428 (429); OLG Celle ZWE 2014, 207 (208); Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 194, 196, § 874 Rn. 21.

<sup>388</sup> Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 194.

<sup>389</sup> OLG Düsseldorf OLGZ 1983, 352 f.

<sup>390</sup> Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 195.

<sup>391</sup> RG WarnR 1938 Nr. 47.

## § 874 1–3

## Abschnitt 2. Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken

	Rn.		Rn.
1. Bezugnahmen auf Grund von Sonderregelungen .....	9	d) Bezugnahme auf Rechtsvorschriften ..	15
2. Entsprechende Anwendung .....	10	2. Durchführung der Bezugnahme. Bestimmtheitsgebot. Beschwerde .....	16
<b>IV. Gegenstand und Form der Bezugnahme</b> .....	11–16	<b>V. Wirkungen der Bezugnahme</b> .....	17–19
1. Gegenstand .....	11–15	1. Erstreckung des Grundbuchs .....	17, 18
a) Eintragungsbewilligung .....	12	2. Abweichung von Einigung oder Eintragung .....	19
b) Bewilligungsergänzende Urkunden .....	13	<b>VI. Rechtsbehelf</b> .....	20
c) Bewilligungsersetzende Urkunden .....	14		

### I. Normzweck

1 Zur **Vermeidung** einer **Grundbuchüberlastung** durch Eintragung von Einzelheiten schränkt **S. 1** das Eintragungserfordernis des § 873 durch die Möglichkeit ein, bei der Bestellung beschränkter dinglicher Rechte zur näheren Bezeichnung ihres **Inhalts** auf die **zu den Grundakten genommene Eintragungsbewilligung** zu verweisen.<sup>1</sup> Für den in § 44 Abs. 3 GBO geregelten Fall der Umschreibung eines Grundbuchblatts, der Neufassung eines Teils eines Grundbuchblatts und in sonstigen Fällen der Übernahme von Eintragungen auf ein anderes, bereits angelegtes oder neu anzulegendes Grundbuchblatt steht es nach **S. 2** der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung mit den Rechtsfolgen des § 874 S. 1 gleich, wenn gemäß **§ 44 Abs. 3 S. 2 GBO** zulässigerweise auf die **bisherige Eintragung** im Grundbuch selbst Bezug genommen wurde, soweit die dortigen Eintragungen stattdessen auch durch bloße Bezugnahme nach § 44 Abs. 3 S. 1 iVm Abs. 2 GBO mit den materiellen Folgen des § 874 S. 1 eintragbar wären. Die Gestattung der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung trägt zur Bestimmtheit und Klarheit des Grundbuchinhalts bei.<sup>2</sup> Es soll daher verwiesen werden, wenn sich die Eintragung nicht auf kurze Angaben beschränken lässt und die nähere Beschreibung unmittelbar im Grundbuch nicht zur Charakterisierung wesentlicher Merkmale der Rechtslage erforderlich ist (s. § 44 Abs. 2, 3 S. 1 GBO).<sup>3</sup> Über die **buchungstechnische** Erleichterung hinaus hat § 874 **materiellrechtliche Bedeutung**, indem die zulässige Bezugnahme der Eintragung gleichsteht; nähere Inhaltsbeschreibungen durch in Bezug genommene Urkunden gelten als miteingetragen. Der Inhalt der Grundakten wird damit partiell mit den Wirkungen der §§ 891 ff. zum Inhalt des Grundbuchs. Dieselbe Ersetzungswirkung hat in beurkundungsrechtlicher Hinsicht die Bezugnahme gemäß §§ 9 Abs. 1 S. 3, 13 Abs. 1, 13a BeurkG, was insbesondere für die Wahrung der Beurkundungsform bedeutsam ist. Aus den Grenzen zulässiger Bezugnahme ergeben sich zugleich die **Mindesterfordernisse der Eintragung unmittelbar im Grundbuch**. Da § 874 die Bezugnahme nur hinsichtlich des Inhalts des Rechts eröffnet, sind eintragungsbedürftige, **nicht inhaltsbezogene Angaben grundsätzlich im Grundbuch** selbst zu verlautbaren (→ Rn. 3 ff.),<sup>4</sup> vorbehaltlich etwaiger erweiternder Sonderregeln oder der Möglichkeit analoger Anwendung des § 874 (→ Rn. 7 ff.). Dies betrifft insbesondere die Bezeichnung der Art des Rechts und der Person seines Inhabers; bei Fehlen diesbezüglicher Angaben kann das Grundbuch seine Publizitätsfunktion nicht erfüllen. Das zu bestellende Recht entsteht alsdann mangels genügender Eintragung nicht.

### II. Zulässigkeit von eintragungsersetzenden Bezugnahmen

- 2 **1. Grundstücksbelastungen. S. 1** gilt nur für die **erstmalige Eintragung beschränkter dinglicher Rechte** in der zweiten und dritten Abteilung. Nach Maßgabe des **S. 2** gilt S. 1 entsprechend für eine **nachmalige** Eintragung in den von § 44 Abs. 3 S. 1 GBO erfassten Fällen der Übernahme einer Grundbucheintragung, soweit bei der Übernahme auf die bereits bestehende Eintragung im Grundbuch selbst Bezug genommen wurde, wie dies **§ 44 Abs. 3 S. 2 GBO** gestattet, und sich diese Bezugnahme auf solche Gegenstände der Eintragung bezieht, bei denen statt der unmittelbaren Eintragung im Grundbuch bei erstmaliger Eintragung die Verlautbarung durch Bezugnahme nach § 874 S. 1 zulässig wäre (→ Rn. 1). **Bei Löschungen und Eigentumsumschreibungen** ist Bezugnahme **unstatthaft**; eine dennoch erfolgende Bezugnahme ist unbeachtlich, sie vermittelt keinen Gutglaubenserwerb nach § 892.
- 3 **2. Rechtsinhaber.** Die Bezugnahme ist **nur** zur näheren Bezeichnung des **Inhalts** der Belastung<sup>5</sup> gestattet. Unerlässlich, da nicht den Rechtsinhalt betreffend, ist daher die Angabe des **Berechtigten**

<sup>1</sup> RGZ 50, 153.

<sup>2</sup> BGHZ 21, 34 (43).

<sup>3</sup> BayObLG DNotZ 1956, 552; Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 1.

<sup>4</sup> LG Bonn DNotZ 1979, 309 (310); LG Wuppertal Rpfleger 2008, 418 (419).

<sup>5</sup> Nicht des Grundstücks, OLG München MittBayNot 2007, 50 (51).

im Grundbuch,<sup>6</sup> insbesondere der durch Vormerkung, Widerspruch oder Verfügungsverbot geschützten Person.<sup>7</sup> Einzutragen ist der **Rechtsinhaber**, nicht die für ihn auftretende Verwaltungsperson, also der Erbe und nicht der Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter.<sup>8</sup> Bei subjektivdinglichen Rechten (zB §§ 1018, 1094 Abs. 2, 1105 Abs. 2) genügt als Angabe der jeweilige Inhaber des herrschenden Grundstücks. Bei **gemeinsamer Berechtigung** sind gemäß § 47 Abs. 1 GBO die Anteile oder das der Gemeinschaft zugrunde liegende Rechtsverhältnis anzugeben. Bei Eintragung eines Rechts für eine GbR ist gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO zu verfahren (→ § 873 Rn. 98; → § 899a Rn. 8). Zur Benennung der Gesellschafter der GbR kann zwar zur Entlastung des Grundbucheintrags auf eine zur Grundakte gereichten Gesellschafterliste in der Form des § 29 Abs. 1 GBO,<sup>9</sup> nicht aber auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden; der Berechtigte muss nämlich nicht nur schon grundsätzlich aus dem Eintragungsvermerk hervorgehen, sondern dem Bezug auf die Eintragungsbewilligung steht im Besonderen die Formulierung des § 47 Abs. 2 S. 1 GBO entgegen, dass die Gesellschafter im Grundbuch einzutragen sind. Für die Abrede, dass beim Tod eines von mehreren Nießbrauchern der Nießbrauch den Überlebenden ungeschmälert verbleiben soll, genügt der allgemeine Hinweis auf die Eintragungsbewilligung.<sup>10</sup> Die Angabe von **Gesamtgläubigerschaft** bei einem Grundpfandrecht kann durch Bezugnahme geschehen.<sup>11</sup>

**3. Art und Rechtsnatur der Belastung.** Da die Bezugnahme nur zur **näheren** Inhaltsbeschreibung erlaubt ist, ist der **prinzipielle Inhalt** des Rechts typenmäßig durch Angabe von Art und Rechtsnatur im Grundbuch kenntlich zu machen.<sup>12</sup> Die Verwendung der **Legalbezeichnung** ist nicht zwingend, jedoch genügend, soweit das Gesetz das Recht inhaltlich hinreichend deutlich bestimmt<sup>13</sup> (zB bei Nießbrauch und Erbbaurecht). Bei **Grundpfandrechten** ist der Haftungsbetrag grundsätzlich in das Grundbuch einzutragen (→ Rn. 8). Dem Grundbuch selbst muss auch der Charakter als Gesamtgrundpfandrecht zu entnehmen sein, während zur Angabe der mithaftenden Grundstücke die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt.<sup>14</sup>

Bei **Dienstbarkeiten** genügt der gesetzliche Ausdruck nicht, da sie in vielfältiger Weise ausgestaltet sein können. Zwar ist die Verwendung des Wortes „Dienstbarkeit“ im Grundbuch nicht zwingend, doch ist die jeweilige **Art** der Dienstbarkeit, bei einer Mehrzahl von verschiedenen und nicht als selbstverständliche Annexbefugnisse zu verstehenden<sup>15</sup> Dienstbarkeitsbefugnissen jede von diesen,<sup>16</sup> zumindest schlagwortartig unmittelbar im Grundbuch einzutragen, zB als „Konkurrenzenuntersagung“,<sup>17</sup> als „Baubeschränkung“<sup>18</sup> oder als Wege-, Leitungs-, Hochspannungsleitungsrecht<sup>19</sup> oder Wasserentnahmerecht; regelmäßig unzureichend ist „Benutzungsrecht“,<sup>20</sup> hingegen genügt „Wohnungsbesetzungsrecht“.<sup>21</sup> Nur zur näheren, hinreichend bestimmten Beschreibung des seinem Inhalt nach bereits im Grundbuch so bezeichneten Dienstbarkeitstyps ist ein Hinweis auf die Eintragungsbewilligung statthaft,<sup>22</sup> die ihrerseits inhaltlich allerdings hinreichend bestimmt sein muss.<sup>23</sup> Bei Dienstbarkeiten umfangreichen Inhalts sind Verkürzungen und Ungenauigkeiten der Eintragung

<sup>6</sup> BGH WM 1961, 800 (801); RG JW 1928, 2446 (2447); OLG München BeckRS 2014, 17132.

<sup>7</sup> RGZ 89, 152 (159); BGH WM 93, 2176; Staudinger/*Gursky* (2012) § 874 Rn. 19.

<sup>8</sup> BGH WM 1961, 800 (801).

<sup>9</sup> *Ulmer/Steffek* NJW 2002, 330 (336).

<sup>10</sup> Vgl. *Soergel/Stürmer* Rn. 6.

<sup>11</sup> BGHZ 29, 363 (365) = NJW 1959, 984 (985); BGH LM § 428 Nr. 2 Ls.

<sup>12</sup> RGZ 89, 152 (159); KGJ 49 A, 163 (169); OLG Nürnberg MDR 1977, 929 f.; LG München I MittBayNot 2006, 147.

<sup>13</sup> KGJ 26 A, 271 (273); OLG Düsseldorf Rpfleger 1967, 13 für die Vererblichkeit eines dinglichen Vorkaufrechts.

<sup>14</sup> *Saage* DFG 1938, 109 (124 f.); DNotI-Report 2015, 99 (100 f.).

<sup>15</sup> BGHZ 35, 378 (382) = NJW 1961, 2157 (2158); OLG Düsseldorf BeckRS 2010, 20003 für Wettbewerbsverbot bei eingeräumtem Tankstellenbetriebsrecht.

<sup>16</sup> OLG Düsseldorf BeckRS 2010, 20003 für Wärmeerzeugungsanlagerecht, Betretungsbefugnis, Ausschluss konkurrierenden Anlagenbetriebs.

<sup>17</sup> Vgl. BGH NJW 1961, 2157 (2158).

<sup>18</sup> BayObLG Rpfleger 1989, 361 (362); OLG Hamm Rpfleger 1996, 444 (445); OLG München Rpfleger 2008, 480 (481).

<sup>19</sup> BayObLG Rpfleger 1981, 295 f.

<sup>20</sup> BayObLG DNotZ 1991, 258 (259); aA für alte Stromleitungsrechte aus Vertrauensschutzgründen BayObLG NJW-RR 1986, 882.

<sup>21</sup> BayObLG MDR 1981, 142 zum Belegungsrecht für Ferienappartements.

<sup>22</sup> BGHZ 35, 378 (382) mwN = NJW 1961, 2157 (2158); BGH NJW 1983, 115 (116); BayObLGZ 1958, 323 (327); OLG Köln Rpfleger 1980, 467 f.; OLG München Rpfleger 2008, 480 (481); OLG Düsseldorf BeckRS 2010, 20003; OLG Karlsruhe MDR 2013, 1213 f.

<sup>23</sup> OLG Karlsruhe MDR 2013, 1213 f.

hinzunehmen.<sup>24</sup> So kann die konkrete Ausübungsstelle einer Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück in der Bewilligung bezeichnet sein;<sup>25</sup> da nicht den Rechtsinhalt betreffend, ist hingegen die Bezeichnung anderer Umstände zB des belasteten Grundstücks in der Bewilligung ungenügend.<sup>26</sup>

**Abweichungen** zwischen Eintragung und in Bezug genommener Bewilligung dergestalt, dass sich ein aliud ergibt (zB Eintragung einer Baubeschränkung bei bewilligter Nutzungsbeschränkung), hindern die Entstehung der Dienstbarkeit.<sup>27</sup> Ist weniger eingetragen als bewilligt, so gilt gemäß § 139 das Minus (→ § 873 Rn. 110), doch verhilft die Bezugnahme dem nichteingetragenen Plus nicht zur Wirksamkeit gegen Dritte.<sup>28</sup>

**6 4. Bedingung, Befristung. Ob** und grundsätzlich auch **in welcher Weise** ein Recht bedingt oder befristet ist, gehört zu seinem wesentlichen Inhalt und **bedarf daher der Eintragung** (→ § 873 Rn. 100).<sup>29</sup> Das gilt auch für die Zeitdauer eines Erbbaurechts (§ 56 Abs. 2 GBV).<sup>30</sup> Nur zur näheren Inhaltsbestimmung, zB Fristbeginn und -ende, ist Bezugnahme statthaft.<sup>31</sup> Ist das Fristdatum in der Eintragung enthalten, aber abweichend von der Einigung, und wurde gleichzeitig auf die mit der Einigung übereinstimmende Bewilligung Bezug genommen, so ist dennoch allein auf die Eintragung abzustellen.<sup>32</sup> Wurde zur Bezeichnung der Art der Bedingtheit des Rechts unzulässig auf die Bewilligung Bezug genommen, so gilt die vereinbarte Bedingung, wenn sie von der Eintragung gedeckt ist, so dass das Recht nicht vor dem Eintritt oder nach dem Ausfall der Bedingung geltend gemacht werden kann; redlichen Dritten gegenüber ist die Nebenbestimmung jedoch ohne Wirkung (§§ 892, 893; → § 892 Rn. 10).<sup>33</sup> Die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung selbst darf entsprechend § 16 GBO nicht bedingt oder befristet sein.

**7 5. Vorbehalt gesetzlicher Erweiterung oder Einschränkung der Eintragungspflicht.** Gemäß § 874 aE kann die Bezugnahme durch Gesetz eingeeengt oder erweitert werden. Eine **Erweiterung** der Bezugnahmemöglichkeit gegenüber § 874 eröffnet § 1115 Abs. 2. Danach darf bei Hypothekendarlehen von Kreditanstalten hinsichtlich satzungsmäßig zu entrichtender Nebenleistungen auf die veröffentlichte Satzung verwiesen werden.

**8** Häufiger ist die **Einschränkung** der Bezugnahmemöglichkeit durch die Erweiterung bzw. Klarstellung der **Pflicht zur Eintragung**. Wo das Gesetz die Eintragung vorschreibt, ist eine Bezugnahme regelmäßig ausgeschlossen (dagegen → Rn. 10), so zB für gewillkürte Abweichungen von der gesetzlichen Rangfolge in § 881 Abs. 2, für den Höchstbetrag in § 882 und § 1190 Abs. 1, für den Umfang der Hypothekenhaftung in § 1115 Abs. 1, für den Ausschluss der Brieferteilung in § 1116 Abs. 2, für den Ausschluss des Lösungsanspruchs in § 1179a Abs. 5 S. 2, für die Bezeichnung als Sicherungshypothek in § 1184 Abs. 2, für die Bestellung eines Gläubigervertreeters in § 1189 Abs. 1, für die Ablösesumme in § 1199 Abs. 2, für die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in § 800 Abs. 1 ZPO. Letzteres unbeschadet der Zulässigkeit einer Bezugnahme zur näheren Angabe von Inhalt und Gegenstand der Unterwerfung.<sup>34</sup> Das Mindesterfordernis der Eintragung schließt in den genannten Fällen jedoch nicht aus, wegen weiterer Einzelheiten des zu bestellenden Rechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug zu nehmen. Bei gleitenden Hypothekenzinsen genügt beispielsweise für § 1115 Abs. 1 die Eintragung der möglichen Höchstbelastung; für die Modalitäten

<sup>24</sup> BGHZ 35, 378 (382 ff.); BayObLG DNotZ 1989, 572 (573); 1990, 175 (176).

<sup>25</sup> OLG Hamm Rpfleger 1981, 178 f.; nicht zwingend nach OLG Bremen NJW 1965, 2403; KG NJW 1973, 1128. Zur Bezugnahme auf natürliche Merkmale oder bereits vorhandene Einrichtungen auf dem Grundstück BGH NJW 1982, 1039.

<sup>26</sup> Vgl. BayObLG NJW-RR 1987, 789 (790).

<sup>27</sup> BGH MDR 1966, 135.

<sup>28</sup> OLG Nürnberg OLGZ 1978, 79 für nicht miteingetragene Hofraumnutzung bei eingetragenem Recht auf Kellerbenutzung und Wasseranschluss.

<sup>29</sup> BGH NJW 1990, 112 (114); KGJ 49, 187 (189); OLG Düsseldorf OLGZ 1983, 352 f.; OLG Schleswig FGPrax 2010, 280 (281); OLG Hamm NZM 2012, 318 (319); OLG München ZEV 2012, 428 (429); LG Darmstadt MDR 1958, 525; offenlassend BGH MittBayNot 2007, 47 (48) = ZfIR 2007, 95 mit Anm. *Böttcher*; RGZ 106, 109 (113); vgl. auch RGZ 70, 245 (249). Nach aA soll (ohne Abweichung im Ergebnis) das „Ob“ der Bedingung oder Befristung nicht zum Rechtsinhalt gehören, sondern als Begrenzung das Recht in seinem Bestand berühren; so KG JW 1935, 323.

<sup>30</sup> BayObLG NJW 1960, 1155 (1156).

<sup>31</sup> RG JW 1933, 605 für bedingten Rangvorbehalt; OLG Köln DNotZ 1963, 48; Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 21, jeweils mwN.

<sup>32</sup> Staudinger/*Gursky* (2012) § 873 Rn. 279.

<sup>33</sup> OLG Düsseldorf OLGZ 1983, 352 f.; RGZ 106, 109 (112 f.); Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 27.

<sup>34</sup> KGJ 28 A 262, 263 f.; zur Erweiterung der Unterwerfung KGJ 45 A, 260, 261 für weiteren Unterwerfungsvermerk. Zur Bezugnahme bei Vormerkung einer Unterwerfungsklausel → § 885 Rn. 25.

der Zinsanpassung kann auf die Bewilligung verwiesen werden.<sup>35</sup> Die Verweisung ersetzt auch die etwa fehlende Angabe „jährlich“ beim Zinssatzvermerk.<sup>36</sup>

### III. Erweiterte Anwendung

**1. Bezugnahmen auf Grund von Sonderregelungen.** Bei der **Vormerkung**, die keine Grundstücksbelastung iSd § 874 ist, gestattet § 885 Abs. 2 die Bezugnahme auf die Eintragungsgrundlage zur näheren Bezeichnung des zu sichernden Anspruchs in weiterem Umfang als § 874 (→ § 885 Rn. 26). Auch bei **Inhaltsänderungen** von Grundstücksbelastungen gestattet § 877 die Bezugnahme. Bei **Erbbaurecht**, **Wohnungseigentum** und **Dauerwohnrecht** kann zur näheren Bezeichnung des Rechtsinhalts gleichfalls auf die Eintragungsbewilligung verwiesen werden (§ 14 Abs. 1 S. 3 ErbbauRG, § 7 Abs. 3, 32 Abs. 2 WEG). Im Fall des WEG kann sich die Bezugnahme auch auf die nähere Bezeichnung des Gegenstands, zB in einem Aufteilungsplan, erstrecken.<sup>37</sup> **Altenteilsrechte**, die sich aus einer Dienstbarkeit (Wohnrecht, unter Umständen Nießbrauch) und einer Reallast (Geldrente, Lieferung landwirtschaftlicher Erzeugnisse) zusammensetzen, können unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung als einheitliche Grundstücksbelastung eingetragen werden (§ 49 GBO).<sup>38</sup>

**2. Entsprechende Anwendung.** § 874 ist trotz der ergänzenden Spezialvorschriften zu eng formuliert und darum **weit auszulegen**. So ist zB beim **Widerspruch**, obschon § 899 Abs. 2 keinen entsprechenden Hinweis enthält, eine Bezugnahme wie bei der Vormerkung zuzulassen. Bezugnahme ist ferner zuzulassen zur näheren Inhaltsbeschreibung der **Belastung von beschränkten dinglichen Grundstücksrechten**<sup>39</sup> (Pfandrecht an einer Hypothek,<sup>40</sup> Nießbrauch an einer Realast). Dies gilt auch für die nähere Bezeichnung einer Verwaltungs- und Nutzungsregelung bei **Miteigentum** nach § 1010.<sup>41</sup> Eintragbare **Verfügungsbeschränkungen**, da nicht den Inhalt des Rechts betreffend, bedürfen zwar der Eintragung im Grundbuch, doch genügt dazu die Bezeichnung der geschützten Person sowie des Gegenstands und wesentlichen Inhalts der Verfügungsbeschränkung;<sup>42</sup> im Übrigen ist Bezugnahme analog § 874 zulässig.<sup>43</sup> Auch ein **Rangvorbehalt** bedarf nur hinsichtlich Art und Umfang des vorbehaltenen Rechts gemäß § 881 Abs. 2 der Eintragung; wegen dessen Nebenbestimmungen ist die Bezugnahme ebenso wie bei späterer Eintragung des vorbehaltenen Rechts statthaft.<sup>44</sup> Bei einer **Rangänderung** müssen das begünstigte Recht und der Änderungsumfang im Grundbuch verzeichnet sein; eine Bezugnahme ist nur darüber hinaus zulässig.

### IV. Gegenstand und Form der Bezugnahme

**1. Gegenstand.** Gegenstand der Bezugnahme ist gemäß **S. 1**, und zwar auch in den Fällen des § 20 GBO, die Eintragungsbewilligung einschließlich der sie ergänzenden oder ersetzenden Urkunden. Nach **S. 2** gilt S. 1 entsprechend für eine Eintragung in den von § 44 Abs. 3 S. 1 GBO erfassten Fällen der Übernahme einer Grundbucheintragung, soweit bei der Übernahme gemäß **§ 44 Abs. 3 S. 2 GBO auf die bereits bestehende Eintragung** im Grundbuch selbst **Bezug** genommen wurde und sich diese Bezugnahme auf solche Gegenstände der Eintragung bezieht, bei denen bei erstmaliger Begründung des betreffenden Rechts statt der unmittelbaren Eintragung im Grundbuch die Verlautbarung durch Bezugnahme nach § 874 S. 1 zulässig wäre (→ Rn. 1).

**a) Eintragungsbewilligung.** Eintragungsbewilligung iSv S. 1 ist die **Bewilligung** des von der Eintragung betroffenen Rechtsinhabers **gemäß § 19 GBO**, also der passivbeteiligten rechtseinräumenden Partei. Sie muss inhaltlich so eindeutig sein, dass der Grundbuchinhalt durch Bezugnahme auf sie klar ist; Auslegung nach allgemeinen grundbuchrechtlichen Grundsätzen ist möglich. Die Erklärung muss nicht ausdrücklich als Eintragungsbewilligung bezeichnet sein.<sup>45</sup> Materiellrechtlich

<sup>35</sup> BGHZ 47, 41 (44) = NJW 1967, 925; BGH WM 1975, 596 f.

<sup>36</sup> LG Frankenthal MDR 1976, 222; OLG Saarbrücken Rpfleger 1980, 305 f.

<sup>37</sup> OLG Zweibrücken ZWE 2013, 85 (86); OLG München ZWE 2013, 450 f.

<sup>38</sup> Vgl. BGHZ 58, 57 = NJW 1972, 540; vgl. BGHZ 73, 211 (213); 125, 69 (72 ff.); *Haegle* BWNotZ 1975, 33 f.; *Hintzen* Rpfleger 1991, 106 ff.

<sup>39</sup> Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 12 ff. mwN.

<sup>40</sup> KGJ 48 A, 179, 181.

<sup>41</sup> BayObLGZ 1973, 84 (87 f.); Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 18 mwN.

<sup>42</sup> Angabe der einschlägigen verfügungsbeschränkenden Norm genügt nicht; LG Bonn DNotZ 1979, 309 (310); LG Wuppertal Rpfleger 2008, 418 (419) zu §§ 70, 72 VAG.

<sup>43</sup> Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 14 mwN.

<sup>44</sup> RG JW 1933, 605; KGJ 48 A, 179 (181); Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 16; *Haegle* BWNotZ 1975, 33, jeweils mwN.

<sup>45</sup> OLG Colmar OLGE 16, 183 (184).

erfordert § 874 abweichend von § 873 Abs. 2 **nicht** die grundbuchrechtlich vorgeschriebene **Form** gemäß § 29 GBO.<sup>46</sup>

- 13 **b) Bewilligungsergänzende Urkunden.** Zur Bewilligung gehört über deren Text hinaus alles, was der **Bewilligende** durch **beigefügte Urkunden** zum Inhalt des zu bestellenden Rechts erheben will.<sup>47</sup> Der Bezugnahmevermerk bedarf insoweit ggf. der Auslegung.<sup>48</sup> Eine **mittelbare Bezugnahme** durch die Eintragungsbewilligung auf weitere von ihr in Bezug genommene und beigefügte, in der Regel **öffentliche Urkunden**, insbesondere amtliche Karten und Zeichnungen,<sup>49</sup> ist statthaft;<sup>50</sup> es genügen jedoch auch **nichtamtliche** zeichnerische Darstellungen, zB zur Bestimmung von Sondernutzungsrechten oder Dienstbarkeitsinhalten, und sonstige Urkunden.<sup>51</sup>
- 14 **c) Bewilligungsersetzende Urkunden.** Zulässig ist die Bezugnahme auf **öffentliche Urkunden**, die eine Eintragungsbewilligung ersetzen, wie ein vom Grundbuchbeamten beglaubigter Auszug aus einer Eintragungsbewilligung,<sup>52</sup> **behördliche Eintragungersuchen** gemäß § 38 GBO,<sup>53</sup> rechtskräftige oder vorläufig vollstreckbare **Urteile** gemäß §§ 894, 895 ZPO,<sup>54</sup> **einstweilige Verfügungen**<sup>55</sup> für Vormerkung (§ 885 Abs. 2), Widerspruch (§ 899 Abs. 2), Veräußerungsverbot (§§ 888 Abs. 2, 892 Abs. 1 S. 2) und Rechtshängigkeitsvermerk (→ § 899 Rn. 30 f.). Ein etwa verfügbares Erwerbsverbot ist dagegen nicht eintragbar (→ § 888 Rn. 30). Die Bezugnahme auf einen **Pfändungs- und Überweisungsbeschluss** ist ebenfalls grundsätzlich zulässig,<sup>56</sup> da § 874 auf Belastungen entsprechend anzuwenden ist (→ Rn. 10); die Person des pfändenden Gläubigers bedarf aber der Eintragung. Bei **Arrestbefehlen** erübrigt sich meist eine Bezugnahme, da die einzutragende Sicherungshypothek durch §§ 1115, 1184 und §§ 867, 932 ZPO bereits hinreichend bestimmt ist.
- 15 **d) Bezugnahme auf Rechtsvorschriften.** Statthaft ist eine Verweisung auf im Inland allgemein geltende **Gesetzesvorschriften**, die gehörig publiziert und jedermann zugänglich sind.<sup>57</sup> Eine Bezugnahme auf nicht mehr geltende Rechtsvorschriften ist bei neu einzutragenden Grundstücksbelastungen unzulässig,<sup>58</sup> desgleichen auf nicht allgemein bekannte Bestimmungen, zB rein lokale Baupolizeivorschriften<sup>59</sup> oder Verwaltungsvorschriften.<sup>60</sup> **Nicht eintragbare Rechte**, etwa eine Hypothek zur Sicherung von Naturalforderungen, können auch nicht durch Bezugnahme zum Grundbuchinhalt gemacht werden.<sup>61</sup>
- 16 **2. Durchführung der Bezugnahme. Bestimmtheitsgebot. Beschwerde.** Die Entscheidung darüber, ob Bezug genommen oder die Eintragung im Grundbuch selbst erfolgen soll, liegt im pflichtmäßigen Ermessen des Grundbuchbeamten,<sup>62</sup> das allerdings gemäß § 44 Abs. 2, 3 S. 1 GBO weitgehend zu Gunsten einer Bezugnahme ausgeübt werden soll. Dies gilt entsprechend für den Fall des § 44 Abs. 3 S. 2 GBO (→ Rn. 11). Die Bezugnahme erfolgt durch einen das betreffende **Recht schlagwortartig bezeichnenden**<sup>63</sup> **Grundbuchvermerk**, aus dem **Tatsache** und **Umfang** der Verweisung auf die Eintragungsbewilligung<sup>64</sup> bzw im Fall des § 44 Abs. 3 S. 2 GBO auf die anderweit bereits bestehende Eintragung im Grundbuch selbst mit hinreichender **Bestimmtheit** hervorgehen.<sup>65</sup> Eine bestimmte Ausdrucksweise ist nicht vorgeschrieben: Das Wort „Bezugnahme“ kann fehlen, wenn zB „gemäß Eintragungsbewilligung vom“ eingetragen wird. Das Datum der Nieder-

<sup>46</sup> KG HRR 1931 Nr. 1459.

<sup>47</sup> *Haegle* BWNNotZ 1975, 30.

<sup>48</sup> KG JFG 1, 284 (285) mwN.

<sup>49</sup> KGJ 50 A, 131, 134.

<sup>50</sup> BGHZ 59, 11; KG OLGE 8, 301 f.; KGJ 48 A, 175 f. Die Form des § 29 GBO ist auch insoweit entbehrlich (→ Rn. 12).

<sup>51</sup> OLG München ZWE 2013, 321; *Staudinger/Gursky* (2012) Rn. 6.

<sup>52</sup> KG OLGE 26, 185.

<sup>53</sup> KG OLGE 8, 301 f.

<sup>54</sup> BGH WM 1961, 800 (801); BayObLGZ 1962, 24 (38).

<sup>55</sup> *Soergel/Stürmer* Rn. 8; *Staudinger/Gursky* (2012) Rn. 7.

<sup>56</sup> AA KG DNotV 1928, 575.

<sup>57</sup> OLG München Rpfleger 2008, 480 (481); *Haegle* BWNNotZ 1975, 30.

<sup>58</sup> Vgl. Art. 189 Abs. 1 S. 3 EGBGB; KGJ 26 A 271 = OLGE 8, 130.

<sup>59</sup> KGJ 46 A, 221; 51 A, 254; KG OLGE 34, 225; OLG München Rpfleger 2008, 480 (481).

<sup>60</sup> KGJ 53 A 206.

<sup>61</sup> Vgl. BayObLG MDR 1967, 493 f.

<sup>62</sup> BGHZ 47, 41 (46); WM 1975, 596 f.; RGZ 50, 145 (153); BayObLG Rpfleger 1981, 295; *Haegle* BWNNotZ 1975, 31; den Grundbuchbeamten eher als eine durch den Parteiwillen determinierte Geheißperson ansehend *Gergen* AcP 206 (2006), 625 (646 ff.).

<sup>63</sup> KG NJOZ 2016, 488 (489).

<sup>64</sup> OLG Hamm BeckRS 2013, 13027; Bezug auf Vertrag genügt nicht.

<sup>65</sup> BayObLG NJW 1967, 1373 (1374); KG NJOZ 2016, 488 (489).

schrift der Bewilligung ist zweckmäßigerweise anzugeben, unter Umständen auch ein hiervon abweichendes Datum des Beglaubigungsvermerks.<sup>66</sup> Im Interesse inhaltlicher Klarheit ist eine unbegrenzte Bezugnahme auf umfangreiche Anlagen nicht zulässig; es ist durch **Eindeutigkeit des Bezugnahmevermerks** klar zum Ausdruck zu bringen, was Gegenstand der Eintragung sein soll.<sup>67</sup> Enthält die Urkunde auch andere Erklärungen oder soll nur auf einen Teil der Bewilligung verwiesen werden, ist deshalb dieser Teil genau zu bezeichnen.<sup>68</sup> Die Aussage, die in der zulässig und genügend bestimmt in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung bzw. sonstigen Urkunde enthalten ist, muss ferner ihrerseits **inhaltlich** ausreichend **bestimmt** sein.<sup>69</sup>

## V. Wirkungen der Bezugnahme

**1. Erstreckung des Grundbuchs.** Eine dem Gegenstand nach zulässige (→ Rn. 2 ff.), als solche hinreichend genaue (→ Rn. 16) grundbuchmäßige Deklaration der Bezugnahme auf ein bezugnahmefähige Eintragungsbewilligung, anderweitige frühere Grundbucheintragung gemäß § 44 Abs. 3 S. 2 GBO, Urkunde oder Rechtsvorschrift (→ Rn. 11 ff.) hat zur Folge, dass der Inhalt der bei den Grundakten befindlichen<sup>70</sup> Eintragungsbewilligung, Urkunde oder Rechtsvorschrift bzw. im Fall des S. 2 der in Bezug genommenen früheren Grundbucheintragung, soweit auf sie verwiesen wird<sup>71</sup> und sofern der in Bezug genommene Inhalt seinerseits ausreichend und insbesondere widerspruchsfrei bestimmt (→ Rn. 16) ist,<sup>72</sup> **materiellrechtlich als Grundbuchinhalt** gilt.<sup>73</sup> Grundbucheintrag und in Bezug genommene Eintragungsgrundlage bilden eine Einheit,<sup>74</sup> insbesondere auch iSd §§ 891 ff.<sup>75</sup> und des § 12 Abs. 1 S. 2 GBO, und sind gemeinsam Grundlage für die Auslegung des Grundbuchinhalts (→ § 873 Rn. 102).<sup>76</sup> Der Eintritt der eintragungsgleichen Wirkung setzt voraus, dass die Bewilligung selbst oder eine beglaubigte Abschrift gemäß § 10 GBO der Grundakte **beigefügt** ist;<sup>77</sup> Ausnahmen betreffen Nebenleistungen bei Hypotheken im Sonderfall des § 1115 Abs. 2 und für in Bezug genommene allgemeine Rechtsvorschriften (→ Rn. 15). Eine Verweisung auf Urkunden in anderen Akten des das Grundbuch führenden Amtsgerichts ist zulässig, wenn diese Akten nicht der Vernichtung unterliegen (§ 10 Abs. 2 GBO, § 24 Abs. 3 GBV). Eine entgegen § 10 Abs. 1 S. 2 GBO ohne Anfertigung einer beglaubigten Abschrift erfolgte Rückgabe der Urkunde berührt den Bestand des Rechts nicht.<sup>78</sup>

Eine **unzulässige** Bezugnahme gilt als nicht geschrieben. Es gilt alsdann die Eintragung, wenn sie die erforderlichen Mindestangaben über die Person des Berechtigten sowie über Art und Inhalt des dinglichen Rechts enthält<sup>79</sup> und gemäß §§ 139, 140 anzunehmen ist, dass das Eingetragene auch ohne Bezugnahme von den Beteiligten gewollt ist; das kann auch eine entsprechende nachträgliche Einigung ergeben.<sup>80</sup> Anderenfalls ist das Grundbuch unrichtig und die Eintragung sogar inhaltlich unzulässig iSv § 53 Abs. 1 S. 2 GBO. Ist infolge unzulässiger Bezugnahme weniger eingetragen als materiellrechtlich gewollt, so gilt im Zweifel das Geringere (→ § 873 Rn. 110); ist zB entgegen § 1115 Abs. 1 für den Zinssatz Bezug genommen, so ist die Hypothek unverzinslich.<sup>81</sup>

**2. Abweichung von Einigung oder Eintragung.** Weicht die zulässigerweise in Bezug genommene Urkunde von der **Einigung** ab, so ist das Recht nicht oder zumindest nicht vollinhaltlich entstanden und die bezugnehmende Eintragung ebenso zu berichtigen wie ein fehlerhafter Eintra-

<sup>66</sup> KG JW 1931, 1045; LG Oldenburg Rpfleger 1980, 278.

<sup>67</sup> BGH NJW 1981, 1781 (1782); BayObLG MDR 1967, 493 f. Zur Verschärfung der beurkundungsrechtlichen Anforderung durch Änderungsgesetz vom 20.2.1980 zum BeurkG s. *Ludwig AcP* 180 (1980), 373 (380 ff.).

<sup>68</sup> BGH NJW 1956, 1196; BayObLG NJW 1967, 1373 (1374) = MDR 1967, 493 f.; KG JFG 8, 232 (235 f.); HRR 1931 Nr. 1753; OLG Frankfurt MDR 1992, 255 f.; *Holzer NJW* 1994, 481 (483); *Staudinger/Gursky* (2012) Rn. 6.

<sup>69</sup> OLG München ZWE 2013, 321 (321).

<sup>70</sup> LG Frankfurt/O BeckRS 2013, 16537.

<sup>71</sup> OLG Hamm BeckRS 2013, 13027.

<sup>72</sup> OLG München Rpfleger 2008, 632 (633 f.); OLG München ZWE 2013, 321 (321).

<sup>73</sup> BGH DNotZ 2015, 113 (114) = NJW-RR 2015, 208 (208); KG NJOZ 2016, 488 (489); OLG München BeckRS 2016, 05288 Rn. 23.

<sup>74</sup> BGH 21, 34 (41) = NJW 1956, 1196; OLG Frankfurt NJW-RR 1997, 1447.

<sup>75</sup> BGHZ 21, 34 (41); 35, 378 (381 f.); 193, 152 Rn. 22 = NJW 2012, 2032; BGH NJW-RR 2015, 208 Rn. 8, 23; RGZ 113, 223 (229) mwN.

<sup>76</sup> OLG München BeckRS 2016, 05288 Rn. 24.

<sup>77</sup> KG JW 1937, 1549 f.; JFG 15, 85 (86 f.).

<sup>78</sup> *Staudinger/Gursky* (2012) Rn. 10 mwN.

<sup>79</sup> BGH WM 1968, 1087 f.; RGZ 89, 152 (159); KG JW 1936, 3477; vgl. auch BayObLG NJW-RR 1987, 789 zum Erwerb einer Grunddienstbarkeit, die an einem in der Eintragungsbewilligung nicht bezeichneten Grundstück eingetragen ist.

<sup>80</sup> RGZ 108, 146 (148 f.); 119, 211 (214); *Staudinger/Gursky* (2012) Rn. 26; *Haegle BWNNotZ* 1975, 32.

<sup>81</sup> *Haegle BWNNotZ* 1975, 32.

## § 875 1, 2

Abschnitt 2. Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken

gungsvermerk (→ § 894 Rn. 14 aE).<sup>82</sup> Ist ein **Widerspruch** zwischen **Grundbucheintrag** und in Bezug genommenen **Urkunden** auch nicht durch Auslegung auszuräumen, so fehlt es an der Eintragung iSv § 873.<sup>83</sup>

### VI. Rechtsbehelf

20 Eine **Beschwerde** nach §§ 71 ff. GBO kann nur darauf gestützt werden, dass die Bezugnahme gesetzwidrig und das zu bestellende Recht deshalb nicht hinreichend eingetragen sei; so etwa, weil eine Dienstbarkeit nicht der Art nach bezeichnet sei (→ Rn. 5). Ist Bezugnahme zulässig, so ist die Eintragung unmittelbar im Grundbuch nicht erzwingbar.<sup>84</sup>

### § 875 Aufhebung eines Rechts

(1) <sup>1</sup>Zur **Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück ist, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt, die Erklärung des Berechtigten, dass er das Recht aufgibt, und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich.** <sup>2</sup>Die Erklärung ist dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber abzugeben, zu dessen Gunsten sie erfolgt.

(2) **Vor der Löschung ist der Berechtigte an seine Erklärung nur gebunden, wenn er sie dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben oder demjenigen, zu dessen Gunsten sie erfolgt, eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Löschungsbewilligung ausgehändigt hat.**

**Schrifttum:** *du Chesne*, Begriff und Arten des Verzichts, ArchBürgR 42 (1916), 296; *Siber*, Das Buchrechtsgeschäft, 1909; *Walsmann*, Der Verzicht, 1912. Weitere Literatur bei §§ 928, 1168, 1183.

### Übersicht

	Rn.		Rn.
<b>I. Normzweck</b> .....	1, 2	6. Der Erklärungsempfänger .....	15
<b>II. Anwendungsbereich</b> .....	3–8	<b>IV. Bindung an die Aufgabenerklärung</b>	
1. Betroffene Rechte .....	3, 4	<b>(Abs. 2)</b> .....	16–20
2. Rechtsgeschäftliche Erlöschensgründe .....	5	1. Voraussetzungen .....	16–18
3. Sonderregeln .....	6	a) Anwendungsbereich .....	16
4. Entsprechende Anwendung .....	7	b) Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt .....	17
5. Abgrenzung zum Verzicht .....	8	c) Aushändigung der Löschungsbewilligung .....	18
<b>III. Aufgabenerklärung</b> .....	9–15	2. Rechtsfolge .....	19, 20
1. Form und Auslegung .....	9	<b>V. Löschung im Grundbuch</b> .....	21
2. Verfügung und Verpflichtung zur Rechtsaufgabe .....	10	<b>VI. Eintritt der Rechtsaufhebung</b> .....	22–24
3. Rechtsgeschäftliche Wirksamkeit .....	11	1. Erlöschenswirkung .....	22
4. Zustimmung Dritter .....	12, 13	2. Regressbehinderung .....	23
5. Der Berechtigte .....	14	3. Verwirkung ohne Löschung? .....	24

### I. Normzweck

- 1 Abweichend von § 873 lässt § 875 für die rechtsgeschäftliche (→ Rn. 5) **Aufhebung** von beschränkten Grundstücksrechten im Regelfall (→ Rn. 6) zur Verkehrserleichterung grundsätzlich die **einseitige Aufgabenerklärung** durch den Berechtigten und die Löschung im Grundbuch genügen. Ist das aufzuhebende **Recht mit dem Recht** eines Dritten belastet, sind die weiteren Voraussetzungen des § 876 zu beachten. Wie bei § 873 ist der Eintritt der Verfügungswirkung im Fall des § 875 als **Doppeltatbestand** ausgebildet, indem neben dem rechtsgeschäftlichen Element eine entsprechende Eintragung nötig ist<sup>1</sup> (zum Verhältnis beider Elemente zueinander → Rn. 21).
- 2 **Rechtspolitisch** ist die Abweichung vom Einigungsprinzip unter dem Gesichtspunkt des Aufdrängungsschutzes unstritten.<sup>2</sup> Die Gefahr der Aufdrängung eines ungewollten Rechtsvorteils

<sup>82</sup> KG JW 1937, 1549; JFG 15, 85 (86 f.); BayObLG NJW-RR 1987, 789; Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 23.

<sup>83</sup> OLG Zweibrücken FGPrax 2011, 175 (176).

<sup>84</sup> RGZ 50, 145 (153 f.).

<sup>1</sup> VG Ansbach BeckRS 2013, 45847.

<sup>2</sup> *Walsmann* S. 179 ff.; aA Staudinger/*Gursky* (2012) Rn. 2, 3.