

Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 4: §§ 1018-1921

• GewSchG, LPartG, VersAusglG

Bearbeitet von

Herausgegeben von Dr. Heinz Georg Bamberger, Staatsminister der Justiz des Landes Rheinland-Pfalz
a.D., Prof. Dr. Herbert Roth, Prof. Dr. Wolfgang Hau, und Prof. Dr. Roman Poseck, Präsident des
Oberlandesgerichts, Die Bearbeiter des vierten Bandes: Margarethe Bergmann, Aufsicht führende
Richterin am Amtsgericht, Ingolf Bettin, Vorsitzender Richter am Thüringer Oberlandesgericht, Prof. Dr.
Bengt Beutler, Richter am Amtsgericht, Dr. Johannes Cziupka, Werner Gutdeutsch, Richter am
Oberlandesgericht a.D., Dieter Hahn, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D., Dr. Gabriele Müller-
Engels, Rechtsanwältin, Ralph Neumann, Richter am Amtsgericht, PD Dr. Markus Pöcker, Richter am
Amtsgericht, Werner Reinken, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht, Prof. Dr. Dr. h.c. Mathias Rohe,
Richter am Oberlandesgericht, Prof. Dr. Christoph Schärtl, Walther Siede, Richter am Oberlandesgericht,
Prof. Dr. Barbara Veit, und Prof. Dr. Bernd Wegmann, Notar

4. Auflage 2019. Buch. Rund 2768 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 70304 1

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

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

[Zu Inhalts- und Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung 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.

§ 1103 Subjektiv-dingliches und subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht

(1) Ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht kann nicht von dem Eigentum an diesem Grundstück getrennt werden.

(2) Ein zugunsten einer bestimmten Person bestehendes Vorkaufsrecht kann nicht mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden werden.

I. Normzweck

Die Bestimmung bekräftigt die scharfe Trennung zwischen dem Rechtsinstitut eines subjektiv-dinglichen und eines subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechts, die sich gegenseitig ausschließen. 1

II. Normerläuterung

Abs. 1 bewirkt, dass ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht nicht auf ein anderes Grundstück als berechtigtes Grundstück übertragen werden kann und dass es auch nicht in ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht durch Inhaltsänderung geändert werden kann. Vielmehr müsste das alte subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht aufgehoben und ein neues subjektiv-dingliches oder subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht bestellt werden. Möglich ist allerdings eine Umdeutung eines eingetragenen dinglichen Vorkaufsrechts in ein persönliches, wenn letzteres gewollt ist (RGZ 104, 316 f.; offen BayObLG Rpfleger 1982, 274). 2

Genauso wenig ist es nach Abs. 2 möglich, ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht in ein subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht durch Inhaltsänderung umzuwandeln. Vielmehr ist auch hier die Aufhebung des alten Vorkaufsrechts und die Bestellung eines neuen Vorkaufsrechts erforderlich. Auch eine Umdeutung (wenn ein dingliches Vorkaufsrecht gewollt, ein persönliches eingetragen ist) ist nicht möglich (Soergel/Stürner Rn. 1). 3

§ 1104 Ausschluss unbekannter Berechtigte

(1) ¹Ist der Berechtigte unbekannt, so kann er im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Recht ausgeschlossen werden, wenn die in § 1170 für die Ausschließung eines Hypothekengläubigers bestimmten Voraussetzungen vorliegen. ²Mit der Rechtskraft des Ausschließungsbeschlusses erlischt das Vorkaufsrecht.

(2) Auf ein Vorkaufsrecht, das zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks besteht, finden diese Vorschriften keine Anwendung.

I. Normzweck

Die Norm erleichtert den Grundbuchverkehr, indem unbekannte Vorkaufsberechtigte ähnlich wie unbekannte Hypothekengläubiger durch Aufgebotsverfahren ausgeschlossen werden können. 1

II. Anwendungsbereich der Norm, Normerläuterung

§ 1104 gilt nur für subjektiv-persönliche Vorkaufsrechte, nicht aber für subjektiv-dingliche Vorkaufsrechte (Abs. 2). 2

Im Übrigen → § 1170 Rn. 1 ff. Das Aufgebotsverfahren wird nach §§ 433 ff., 453, 484 FamFG durchgeführt. 3

Abschnitt 6. Reallisten

§ 1105 Gesetzlicher Inhalt der Reallast

(1) ¹Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grund-

stück zu entrichten sind (Reallast). ²Als Inhalt der Reallast kann auch vereinbart werden, dass die zu entrichtenden Leistungen sich ohne weiteres an veränderte Verhältnisse anpassen, wenn anhand der in der Vereinbarung festgelegten Voraussetzungen Art und Umfang der Belastung des Grundstücks bestimmt werden können.

(2) Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

Übersicht

	Rn.		Rn.
I. Normzweck	1	2. Berechtigter	24
II. Rechtstatsachen	2	3. Inhalt der Reallisten	25
III. Erläuterung von § 1105 – subjektiv-persönliche Reallast	3	4. Entstehung und Bestellung	26
1. Belastungsgegenstand	3	V. Inhaltliche Ausgestaltung der Reallast ..	27
2. Berechtigter	4	1. Ausschluss oder Beschränkung der persönlichen Haftung	27
3. Inhalt der Reallast	8	2. Ablösung gegen Geldzahlung	28
4. Entstehung und Bestellung der Reallast	20	3. Einschränkung der Abtretbarkeit	29
IV. Einzelerläuterung Abs. 2 – subjektiv-dingliche Reallast	23	4. Rangbestimmung	30
1. Belastungsgegenstand	23	5. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	31
		6. Erlöschen der Reallast	32

I. Normzweck

- 1 § 1105 definiert die Reallast als die Summe von einzelnen wiederkehrenden Leistungen, die aus einem Grundstück zu entrichten sind. Ergänzend zur bundesrechtlichen Regelung in den §§ 1105–1112 gelten nach Art. 113–115, 120 und 121 EGBGB sowie Art. 1 Abs. 2 EGBGB, Art. 218 EGBGB ergänzende landesrechtliche Regeln (Übersicht über die landesrechtlichen Regelungen bei Staudinger/Reymann, 2017, Einl. §§ 1105–1112 Rn. 4ff.). Nach dem Leistungsbegriff des § 1105 wird ein positives Tun, nicht auch ein Unterlassen geschuldet (näher → Rn. 8; insoweit unterscheidet sich der Leistungsbegriff des § 1105 vom Leistungsbegriff des § 241 S. 2). Damit unterscheidet sich die Reallast maßgeblich dadurch von der Dienstbarkeit, dass durch eine Grunddienstbarkeit oder beschränkte Dienstbarkeit dem Eigentümer nur ein Unterlassen auferlegt wird. Die durch das Gesetz zugelassenen Durchbrechungen (→ § 1021 Rn. 1; → § 1018 Rn. 43) erodieren die Grenze zwischen Dienstbarkeit und Reallast aber nur von der Dienstbarkeit her. Bei der Reallast besteht keine Durchbrechung des Grundsatzes, dass nur ein positives Tun Inhalt der wiederkehrenden Leistung sein kann.

II. Rechtstatsachen

- 2 In der Praxis werden Reallisten häufig zur Sicherung von wiederkehrenden Leistungen bei Übergabeverträgen vereinbart, speziell im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge. Darüber hinaus werden Versorgungsverpflichtungen zwischen verschiedenen Grundstücken (auf einem Grundstück befindet sich eine Heizanlage, durch die weitere Grundstücke mitversorgt werden) und Bezugsverpflichtungen, speziell Bier- und Getränke- sowie Mineralölbezugsverpflichtungen durch Reallisten begründet (→ Rn. 11) und werden bei Verträgen zwischen Fremden speziell Leibrentenzahlungen durch Leibrenten gesichert.

III. Erläuterung von § 1105 – subjektiv-persönliche Reallast

- 3 **1. Belastungsgegenstand.** Möglicher Belastungsgegenstand sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, auch Wohnung- und Teileigentum und das Erbbaurecht (einschließlich Wohnungs- und Teilerbbaurecht). Zur Belastung von Bruchteilen eines Grundstücks siehe bei § 1106. Belastungsgegenstand kann dabei ein einziges Grundstück sein; Belastungsgegenstand können auch mehrere Grundstücke sein (sog. Gesamt-Reallast) (Staudinger/

Reymann, 2017, Rn. 4). Die Belastung von realen Grundstücksteilen kann ohne Verselbstständigung des Belastungsgrundstückes nach § 7 Abs. 1 GBO erfolgen, wenn Verwirrung nicht zu besorgen ist und ein amtlicher Lageplan nach § 2 Abs. 3 GBO vorgelegt wird (§ 7 Abs. 2 GBO) (Staudinger/Reymann, 2017, § 1106 Rn. 5).

2. Berechtigter. a) Einzelpersonen. § 1105 Abs. 1 geht bei der subjektiv-persönlichen Reallast davon aus, dass das Recht zugunsten einer natürlichen oder juristischen Person bestellt wird.

b) Gemeinschaftsberechtigungen. Wenn das Recht für mehrere Personen bestellt wird, kommen da das Lebenszeitprinzip (§ 1061) anders als beim Nießbrauch und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht gilt, folgende „Gemeinschaftsberechtigungen“ in Betracht:

- Gesamtberechtigung nach § 428 (BayObLG NJW 1966, 56; Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 9; MüKoBGB/Mohr Rn. 59; Bauer/Schaub/Wegmann GBO § 47 Rn. 113)
- Zulässig sind auch alle Arten von Gesamthandsberechtigungen, dh für Ehegatten ist der Erwerb zum Gesamtgut der Gütergemeinschaft möglich (BayObLG DNotZ 1968, 493) auch zu Gunsten Ehegatten in fortgesetzter Gütergemeinschaft. Begünstigter der Reallast kann auch eine Erbgemeinschaft und
- können alle rechtsfähigen Personengesellschaften (OHG, KG, GbR, EWIV und Partnerschaftsgesellschaften) sein.
- Nach hM kann eine Bruchteilsgemeinschaft von mehreren persönlich Berechtigten nur begründet werden, wenn die Reallast übertragbar ist und die Einzelleistungen teilbar sind (BGH NJW 1981, 176; BGHZ 40, 326 = NJW 1964, 648; BayObLGZ 1955, 156; Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 9). ME kann dieser Einschränkung nicht gefolgt werden. § 753 setzt eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich unteilbarer Gegenstände voraus. Deshalb kann ohne jegliche Beschränkung ein Bruchteilsgemeinschaft mehrerer Berechtigter begründet werden (so auch Bauer/Schaub/Wegmann GBO § 47 Rn. 112).
- Aufgrund der anerkannten Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (BGHZ 163, 154 = NJW 2005, 2061) ist die entsprechende Gemeinschaft möglicher geeigneter Begünstiger einer subjektiv-persönlichen Reallast; alternativer ist auch die Bestellung einer subjektiv-dinglichen Reallast (→ Rn. 23 ff.) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Wohneigentümergrundstücks möglich.

c) Eigentümerreallast. Der Eigentümer kann für sich selbst eine subjektiv-persönliche Reallast bestellen (Palandt/Herrler Rn. 3; MüKoBGB/Mohr Rn. 61; Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 12).

d) „Reallast zu Gunsten Dritter“. Zulässig ist es auch, dass der Gläubiger der Reallast die Rechte aus der Reallast nicht an sich selbst sondern an einen Dritten erbringen lässt (BayObLG DNotZ 1958, 640); damit die erforderliche Einigung nach § 873 wirksam wird, muss der Begünstigte an der Einigung aber irgendwie mitwirken, auch schlüssig – einer Form bedarf es nicht (Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 14).

3. Inhalt der Reallast. a) Positives Tun. Abweichend vom allgemeinen Leistungsbe- griff nach § 241 S. 2 kann Leistung nach § 1105 nur ein positives Tun, nicht auch eine Unterlassung sein (BayObLGZ 1959, 301). Gleichgültig ist es, worin dieses positive Tun besteht. Erfasst sind sowohl Geldzahlungen als auch Sach- und Naturallieferungen, Dienstleis- tungen, Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Kosten- übernahmen.

b) Umrechenbarkeit der Leistung in Geld. Umrechenbarkeit der Leistung in Geld, Entscheidend ist es, dass die Leistung in Geld, in Geldeswert oder zumindest in Geld umrechenbar ist, da der Begünstigte Befriedigung im Wege der Zwangsvollstreckung erlangen können muss (BGH NJW 1995, 2781).

c) Gebrauchsgewährungen. Auch Gebrauchsgewährungen sind zulässiger Inhalt einer Reallast, sofern sich der Inhalt der Reallast von einer Grunddienstbarkeit bzw. einem Woh- nungsrecht unterscheidet. Unzulässig als Reallast, weil durch ein Wohnungsrecht bzw. eine Dienstbarkeit abzusichern, ist deshalb die Wohn- bzw. Nutzungsgewährung örtlich festste-

hender Räumlichkeiten, unabhängig ob es sich um eine Alleinnutzungsbefugnis des Berechtigten handelt (beim Wohnungsrecht) oder nur um eine Mitnutzungsbefugnis neben dem Eigentümer (kann beim Wohnräumen nur als Dienstbarkeit begründet werden) (Bauer/Schaub/Wegmann AT C Rn. 576; krit. MüKoBGB/Mohr Rn. 21). Wenn dagegen diejenigen Räume, die zum Gebrauch zu belassen sind, nicht örtlich feststehen und damit eine Absicherung durch eine Dienstbarkeit oder ein Wohnungsrecht nicht möglich ist, kann eine Reallast mit dem entsprechenden Inhalt begründet werden (BGHZ 58, 57 = NJW 1972, 540; OLG München RNotZ 2018, 471 [476 f.]).

- 11 **d) Bezugsverpflichtungen.** Umstritten ist, ob und wie Bezugsverpflichtungen, speziell der Bierbezug oder der Heizenergiebezug Inhalt von Reallisten sein können. Zu berücksichtigen ist, dass der Leistungserbringer dafür ein Entgelt möchte. Eine Entschädigungs- oder Zahlungsverpflichtung nach Bezug der jeweiligen Leistung kann Inhalt einer Reallast sein (Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 23; BeckFormB BHW/Sandweg Form. IV 20). Eine so gestaltete Verpflichtung ist möglich. Gegen ihre Zulässigkeit kann nicht eingewendet werden, dass eine bloße Bezugsverpflichtung nicht einen Geldbetrag umrechenbar ist (MüKoBGB/Mohr Rn. 13). Freilich „verbreitet“ eine solche Reallast nicht den Bezug von einem anderen Anbieter; dies ist (eingeschränkt; s. oben) nur durch eine Dienstbarkeit zu erreichen.
- 12 **e) Kein Verstoß gegen gesetzliche Verbote.** Die Leistung darf nicht gegen landesrechtliche Bestimmungen und nicht gegen sonstige gesetzliche Verbote verstößen. Wegen Verstoßes gegen gewerberechtliche Bestimmungen (§ 7 GewO, § 8 Abs. 1 Nr. 2 GewO, § 10 Abs. 1 GewO) wurde früher die dingliche Sicherung von Bierbezugsverpflichtungen als unzulässig angesehen (RGZ 59, 109; 63, 333; aA BGH NJW 1984, 925 Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 25; Soergel/Stürner Rn. 24).
- 13 **f) Wiederkehrende Leistungen.** Die Leistungen müssen wiederkehrenden Charakter haben. Sie dürfen sich nicht in einem einmaligen Akt erschöpfen (BayObLG DNotZ 1970, 415). Eine einmalige Leistung (wie zB die Pflicht zur Übernahme von Beerdigungskosten) wird nicht dadurch reallastfähig, dass sie neben anderen Leistungen, die wiederkehrend zu erbringen sind (zB Grabpflege) in eine Reallast miteinbezogen werden (BayObLGZ 1973, 26; MüKoBGB/Mohr Rn. 23; aA BayObLG DNotZ 1970, 415; Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 27). Eine regelmäßige Wiederkehr der Leistung ist nicht erforderlich; diese können in unterschiedlicher Höhe, in unterschiedlicher Art oder in unterschiedlichen Zeitspannen erbracht werden (BGH DNotZ 1975, 1555). Die Leistungen können zeitlich befristet erbracht werden. Dies ist aber nicht erforderlich (RGZ 131, 175; 85, 247).
- 14 **g) Bestimmbarkeit der Leistungen.** Die wiederkehrenden Leistungen müssen ausreichend bestimmbar sein; ziffernmäßige Bestimmtheit ist nicht erforderlich (BGHZ 111, 324 = NJW 1990, 2380; BGH NJW 1995, 2781). Dabei werden an die Bestimmbarkeit keine sehr hohen Anforderungen gestellt. Ausreichende Bestimmbarkeit liegt vor, wenn auf den Verbraucherpreisindex Bezug genommen wird (BGH NJW 1973, 1838) oder auf das Grundgehalt eines Beamten einer bestimmten Besoldungsgruppe und Dienstaltergruppe (BGHZ 111, 324 [326] = NJW 1990, 2380). Die Nachprüfbarkeit anhand von Umständen, die sich aus dem Grundbuch und der Eintragungsbewilligung ergeben, wird zugelassen (BayObLG DNotZ 1980, 94).
- 15 Preisrechtlich zulässige Wertsicherungsklauseln können Inhalt der Reallast sein. Wenn die Leistungen dem Anpassungsvorbehalt des § 323 ZPO unterliegen, genügt ein Änderungsvorbehalt, der nur auf die Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten abstellt oder auf Veränderungen der Geschäftsgrundlage den Bestimmbarkeitsanforderungen nicht (OLG Hamm OLGZ 1988, 260; BayObLGZ 1988, 260; BayObLG MittBayNot 1979, 233; OLG Frankfurt Rpfleger 1988, 247).
- 16 Ausreichende Bestimmbarkeit liegt dagegen vor, wenn abgestellt wird auf eine Veränderung der Verhältnisse der Beteiligten bei der Reallastbestellung und die entsprechende wirtschaftliche Bemessungsgrundlage exakt angegeben wird (OLG Oldenburg NJW-RR 1991, 1174; BayObLGZ 1999, 233).
- 17 **h) Gegenleistungen.** Die Erbringung der Leistung kann mit dinglicher Wirkung von der Erbringung von Gegenleistungen abhängig gemacht werden, wobei zu differenzieren

ist, ob die Reallast selbst oder das Recht auf die Einzelleistung durch die Erbringung der Gegenleistung abhängig sein soll (BGH NJW 1962, 2249).

i) Kein Grundstücksbezug der Leistungen. Die Leistungen müssen in keinem Bezug zum belasteten Grundstück stehen (Palandt/Herrler Rn. 4; Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 48; OLG Schleswig DNotZ 1975, 720).

j) Reallast für Leistungen verschiedener Art. Möglich ist es, dass eine einheitliche Reallast für Leistungen verschiedener Art bestellt wird, vorausgesetzt, dass die Leistungen je nach Art jeweils wiederkehrend zu erbringen sind (MüKoBGB/Mohr Rn. 24). Nicht ausreichend ist es, dass Leistungen verschiedener Art jeweils nur einmal zu erbringen sind; sie sind durch eine solche Zusammenfassung nicht reallastfähig (MüKoBGB/Mohr Rn. 24; Bauer/Schaub/Wegmann AT C Rn. 589; aa Staudinger/Mayer, 2009, Rn. 27).

4. Entstehung und Bestellung der Reallast. a) Rechtsgeschäftliche Bestellung. Eine rechtsgeschäftlich bestellte Reallast setzt die Einigung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Begünstigten der Reallast und die Eintragung im Grundbuch voraus. Eine dingliche Einigung zugunsten Dritter scheidet bei der Bestellung von Reallisten wie bei anderen dinglichen Rechten aus (→ Rn. 7) (BGH NJW 1993, 2617).

Die Reallast wird eingetragen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks in Abteilung II. Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung hat den vollständigen Inhalt der Reallast wiederzugeben und die Tatsache, dass in der Reallast begründet werden soll. Aus der Eintragung muss sich die Rechtsqualität als Reallast und schlagwortartig der Inhalt ergeben. Dies geschieht entweder dadurch, indem das Recht als Reallast mit einem beschreibendem Zusatz bezüglich des Inhalts der einzelnen Leistungen eingetragen wird (zB als Reallast-Zaununterhaltungspflicht) oder ohne Angabe der Rechtsnatur als Reallast und Umschreibung der einzelnen Leistungen (zB „Zaununterhaltungspflicht“). Die bloße Eintragung der Rechtsnatur (zB Reallast) und die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung reicht nicht (BayObLGZ 1973, 26; MüKoBGB/Mohr Rn. 64).

b) Andere als rechtsgeschäftliche Entstehungstatbestände. Reallisten entstehen ausnahmsweise durch Hoheitsakt nach § 49 FlurbG, § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Bei Überbau- und Notwegerenten (§§ 912, 914 Abs. 3, § 917 Abs. 2, § 1022 Abs. 2) gilt eventuell auch Landesrecht.

IV. Einzelerläuterung Abs. 2 – subjektiv-dingliche Reallast

1. Belastungsgegenstand. Die Ausführungen oben (→ Rn. 3) gelten entspr.

2. Berechtiger. Berechtigter nach der subjektiv-dinglichen Reallast nach Abs. 2 ist der jeweilige Eigentümer des anderen Grundstücks. Mögliche Berechtigte sind Eigentümer von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten wie in → Rn. 3. Herrschender Grundbesitz können nicht Miteigentumsanteile sein (BayObLGZ 1990, 212 [215]; Staudinger/Mayer, 2009, Rn. 6). Reale Grundstücksteile können nur dann herrschender Grundbesitz sein, wenn sie nach § 7 Abs. 1 GBO als selbstständiges Grundstück abgeschrieben werden – § 7 Abs. 2 GBO gilt nicht (KGJ 1953, 171). Aus § 1109 Abs. 1 S. 1 ergibt sich, dass die subjektiv-dingliche Reallast auch zugunsten der jeweiligen Eigentümer mehrerer Grundstücke bestellt werden kann. Dabei kann der Bruchteil der Berechtigten festgelegt werden. Nach hier vertretener Ansicht ist die Bruchteilsberechtigung mehrerer jeweiliger Grundstückseigentümer unabhängig davon zulässig, ob die Reallast übertragbar ist und ob die Einzelleistungen teilbar sind (→ Rn. 8). Zwischen den mehreren herrschenden Grundstücken ist auch eine Gesamtberechtigung nach § 428 möglich. Der Eigentümer des Grundstücks kann auch eine subjektiv-dingliche Reallast für den jeweiligen Eigentümer eines ihm gehörenden Grundstücks bestellen.

3. Inhalt der Reallisten. Der Inhalt der Reallast entspricht dem Inhalt bei der subjektiv-dinglichen Reallast.

4. Entstehung und Bestellung. Dazu → Rn. 20 f.

V. Inhaltliche Ausgestaltung der Reallast

- 27 1. Ausschluss oder Beschränkung der persönlichen Haftung.** Die persönliche Haftung des Eigentümers nach § 1108 Abs. 1 kann ausgeschlossen werden (→ § 1108 Rn. 10).
- 28 2. Ablösung gegen Geldzahlung.** Ein Recht zur Ablösung der wiederkehrenden Leistung gegen einmalige Zahlung gesteht das BGB dem Wortlaut nach weder dem Grundstücks-eigentümer noch dem Begünstigten des Rechts zu. Einzelne landesrechtliche Bestimmungen gewähren dem Eigentümer ein Ablösungsrecht (zB § 22 RPAGBGB). Auch außerhalb des Landesrechts kann als Inhalt der Reallast dem Eigentümer ein Ablösungsrecht zugestanden werden (RGZ 85, 247; Staudinger/Reymann, 2017 Einl. §§ 1105–1112 Rn. 46). Dem Rechtsinhaber ein Recht auf einmalige Ablösung zuzustehen widerspricht dem Wesen der Reallast (OLG Köln DNotZ 1991, 807; KGJ 1953, 166; Staudinger/Reymann, 2017, Einl. §§ 1105–1112 Rn. 47; Bauer/Schaub/Wegmann AT C Rn. 585; aA AG Schwandorf Rpflenger 1991, 149).
- 29 3. Einschränkung der Abtretbarkeit.** Vereinbart kann werden, dass die Reallast nicht oder nicht nur eingeschränkt abtretbar ist. Dies ist bei Sicherungsreallasten sinnvoll, um zu vermeiden, dass wegen der fehlenden Verknüpfung zwischen Reallast und schuldrechtlichen Grundgeschäft die Ansprüche aus der Reallast getrennt von dem Anspruch aus der zugrundeliegenden Forderung abgetreten werden. § 1192 Abs. 1a gilt nämlich für Sicherungsreallasten nicht (aA – analoge Geltung – Staudinger/Reymann, 2017, Einl. §§ 1105–1112 Rn. 63, 63a).
- 30 4. Rangbestimmung.** Es kann nicht wirksam vereinbart werden, dass rückständige und laufende Leistungen der Reallast Rang vor den künftig zu erbringenden Leistungen haben (BGHZ 156, 274 = NJW 2004, 361; aA BayObLGZ 1980, 282). Dies hat zur Auswirkung: Die Befriedigung des Berechtigten wegen rückständiger Leistungen erfolgt durch Zwangsversteigerung (§ 1147 iVm § 1107). Da (wie bei der Vollstreckung von Hypothekenzinsen der Hauptanspruch) die künftigen wiederkehrenden Leistungen nicht in das geringste Gebot fallen, erlischt die gesamte Reallast, wenn wegen einzelner rückständiger Leistungen die Zwangsversteigerung betrieben wird (BayObLGZ 1990, 282; Staudinger/Reymann, 2017, Einl. §§ 1105–1112 Rn. 51 ff. mit Darstellung von Vollstreckungsstrategien zur Vermeidung dieser Folge; Amann DNotZ 1993, 222; MüKoBGB/Mohr § 1107 Rn. 18).
- 31 5. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.** Vorausgesetzt, dass die Leistungen auf eine bestimmte Geldsumme gerichtet sind, kann die Reallast durch eine notarielle Urkunde nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO vollstreckungsfähig tituliert werden (MüKoBGB/Mohr § 1107 Rn. 13; Bauer/Schaub/Wegmann AT C Rn. 591; aA BayObLG DNotZ 1980, 96). Die Bestimmtheit des Vollstreckungsrechts geht über die Bestimmbarkeit nach § 1105 hinaus. Abweichend von der hM (BGH NJW 1992, 2088; OLG Düsseldorf NJW 1971, 436) führt eine Änderbarkeit des Ausgangsbetrags nach einem Beamtengehalt oder den Lebenshaltungsindex dazu, dass keine vollstreckungsrechtliche Bestimmtheit mehr vorliegt (Bauer/Schaub/Wegmann AT C Rn. 592).
- 32 6. Erlöschen der Reallast. a) Ordentlicher Erlöschenstatbestand.** Die Reallast erlischt ordentlich durch Aufgabeerklärung und Löschung nach § 875.
- 33 b) Auflösende Bedingungen.** Unabhängig von § 875 erlischt die Reallast von selbst bei Eintritt von auflösenden Bedingungen oder Befristungen, speziell, wenn die Reallast auf die Lebensdauer des Begünstigten beschränkt ist. Eine grundbuchmäßige Löschung setzt eine Bewilligung der Eren des Berechtigten nicht voraus, Vorlöschungsklausel iSd § 23 Abs. 2 GBO eingetragen ist, aber die Jahresfrist des § 23 Abs. 1 GBO abgelaufen ist und die Rechtsnachfolger des Berechtigten der Löschung nicht widersprochen haben (OLG Köln FGPrax 2017, 157 f.; OLG München BeckRS 2018, 15196 Ls. 1).
- 34 c) Zahlung von Ablösungssummen.** Besteht ein entsprechender Inhalt der Reallast nach Landesrecht oder aufgrund Vereinbarung (→ Rn. 28), erlischt die Reallast weiter durch Zahlung der Ablösungssumme.

d) Erlöschen in der Zwangsversteigerung. Darüber hinaus erlischt die Zwangsversteigerung durch den Zuschlag des belasteten Grundstücks in der Zwangsversteigerung, falls das Recht des betreibenden Gläubigers der Reallast in der Rangfolge gleichsteht oder der Reallast-Gläubiger selbst die Zwangsversteigerung betreibt (§§ 44 ff., 52, 91 Abs. 1 ZVG).

§ 1106 Belastung eines Bruchteils

Ein Bruchteil eines Grundstücks kann mit einer Reallast nur belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht.

I. Normzweck

Die Bestimmung entspricht § 1114 und § 1195. Auf die Kommentierung hierzu kann 1 grds. verwiesen werden (→ § 1114 Rn. 1 ff.; → § 1195 Rn. 1 ff.).

II. Erläuterung

Auf einen nach § 3 Abs. 6 GBO gesondert gebuchten Miteigentumsanteil eines Alleineigentümers ist die Belastung eines Miteigentumsanteils mit einer Reallast zulässig (OLG Köln Rpflger 1981, 48; BayObLGZ 1974, 479). 2

Reale Grundstücksteile können mit einer Reallast grds. nur nach Abschreibung und Eintrag als selbstständiges Grundstück belastet werden (§ 7 Abs. 1 GBO); ausnahmsweise kann nach § 7 Abs. 2 GBO die Abschreibung unterbleiben, wenn Verwirrung nicht zu besorgen ist (→ § 1105 Rn. 3). 3

Wenn zwei Grundstücke vereinigt werden, oder eines dem anderen als Bestandteil nach 4 § 98 zugeschrieben wird, erstreckt sich die Reallast des einen Grundstücks nicht auf das andere, da § 1131 nicht anwendbar ist. Das Grundbuchamt hat allerdings §§ 5 und 6 GBO zu berücksichtigen. 5

Wenn ein Miteigentümer durch späteren Hinzuerwerb sowohl einen mit einer Reallast unbelasteten als auch einen mit einer Reallast belasteten Miteigentumsanteil hält, bleibt eine unterschiedliche dingliche Bruchteilsbelastung bestehen – die Anteile werden als unterschiedlich belastete fiktive Anteile fortgeführt (OLG München FGPrax 2018, 158).

§ 1107 Einzelleistungen

Auf die einzelnen Leistungen finden die für die Zinsen einer Hypothekenforderung geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.

I. Normzweck

Die Norm beruht auf der Unterscheidung zwischen dem sog. Stammrecht, dh der Reallast 1 als solcher und den Einzelleistungen. § 1107 gilt unmittelbar nicht für das Stammrecht, sondern nur für die einzelnen Leistungen. Zur analogen Anwendung der §§ 1113 ff. auf künftig fällige werdende Leistungen → Rn. 5.

Für anwendbar erklärt werden sämtliche Rechtsbestimmungen, die für Hypothekenzinsen 2 von Bedeutung sind (BayObLG DNotZ 1959, 405).

II. Einzelerläuterung

1. Einzelleistungen. Da § 1107 nicht für das Stammrecht als solches, dh die Summe 3 sämtlicher noch nicht erbrachter Leistungen gilt, handelt es sich bei den „einzelnen Leistungen“ nach § 1107 um ein Minus gegenüber der Summe sämtlicher Leistungen. Es ist aber weder sinnvoll noch vom Wortlaut des § 1107 erforderlich, darunter nur bereits fällige Leistungen zu verstehen (so MüKoBGB/Mohr Rn. 3). Vielmehr werden vom Wortlaut des § 1107 sowohl bereits fällige als auch künftig fällige werdende Leistungen erfasst, vorausgesetzt,

dass nicht die Gesamtheit der bereits fälligen und künftig fällig werdenden Leistungen erfasst werden.

- 4 2. Analoge Anwendung der für die Zinsen einer Hypothekenforderung gelgenden Vorschriften.** Dabei handelt es sich um sämtliche Bestimmungen des Hypothekenrechts, die nicht ausschließlich das Hypothekenkapital betreffen (BayObLG DNotZ 1959, 405). Ausgenommen sind auch diejenigen hypothekenrechtlichen Bestimmungen, die mit dem Recht der Reallast nicht vereinbar sind (zB der Anspruch auf Brieferteilung nach § 1116 Abs. 1) oder die Akzessorietät voraussetzen (Palandt/Herrler Rn. 1; Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 4). Erfasst wird auch das gesamte außerhalb der §§ 1113 ff. und außerhalb des BGB geregelte Hypothekenrecht, soweit es für die Hypothekenzinsen von Bedeutung ist.

- 5 3. Analoge Anwendung der Hypothekenrechtsbestimmungen iE.** §§ 1113–1117 werden verdrängt durch die Spezialbestimmung über die Bestellung der Reallast nach §§ 1105 ff. § 1118 gilt in Bezug auf die Kosten einer etwa erforderlichen Kündigung und einer Befriedigung aus dem Grundstück entspr. § 1119 ist nicht anwendbar. Anwendbar sind §§ 1120–1130 in Bezug auf die Mithaft anderer Gegenstände. § 1131 gilt bei Bestandteilzuschreibungen für das zugeschriebene Grundstück nicht (Palandt/Herrler Rn. 4; Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 8; MüKoBGB/Mohr Rn. 16; aA Erman/Grziwotz Rn. 4). Auf die gesamte Reallast ist § 1132 anwendbar einschließlich Abs. 2 (s. auch Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 9; aA Palandt/Herrler Rn. 1). § 1133 ist nicht entspr. anwendbar, da er auf das Hypothekenkapital zugeschnitten ist. Analog anwendbar sind §§ 1134 und 1135, nicht dagegen § 1136 (Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 10 f.). Nicht analog anwendbar sind §§ 1137–1141 teilweise, da sie ein bei der Reallast nicht bestehendes Akzessorietätsverhältnis voraussetzen, teilweise, weil sie die Brieferteilung voraussetzen. §§ 1142 und 1143 sind analog anwendbar (Palandt/Herrler Rn. 3). §§ 1144 und 1145 sind nur insoweit anwendbar, als sie die Aushändigung einer Löschungsbewilligung betreffen, wenn eine ablösbare Reallast abgelöst wird (s. auch Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 15). § 1046 ist nicht entspr. anwendbar (BGH NJW 1970, 243; 1978, 1261; 1990, 1983). § 1147 ist wegen der Befriedigung des Gläubigers wegen Einzelleistungen aus dem Grundstück und den mithaftenden Gegenständen entspr. anwendbar, wobei für die Zwangsvollstreckung jeder Vollstreckungstitel reicht, auch vollstreckbare Urteile im Urkundenprozess nach § 572 ZPO und vollstreckbare Urkunden nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO. Wegen § 325 Abs. 3 ZPO ist eine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO weder erforderlich, noch möglich (BayObLG NJW 1959, 1876). Analog anwendbar sind §§ 1148 und 1149 sowie § 1150 iVm § 268, während §§ 1151–1154 Abs. 2 und § 1155 nicht analog anwendbar sind. § 1154 Abs. 3 iVm § 873 ist für die Übertragung noch nicht fälliger Einzelleistungen analog anwendbar (Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 24), wobei der neue Gläubiger durch die entspr. anwendbaren §§ 1156, 1157 und 892 geschützt wird, soweit nicht § 1158 dem entgegensteht. Für die Übertragung bereits fälliger Einzelleistungen gelten §§ 1159 und 398. §§ 1156 und 1157 gelten nicht; der öffentliche Glaube des Grundbuchs wird durch § 1159 Abs. 2 ausgeschlossen. Während §§ 1160–1163 (die die Brieferteilung bzw. Akzessorietät des dinglichen Rechts voraussetzen) nicht anwendbar sind, sind §§ 1164–1168 analog anwendbar. § 1169 gilt nicht für die einzelnen Leistungen. § 1170 gilt nur für das Stammrecht. Von den §§ 1172–1179b gelten nur § 1177 Abs. 2 und § 1178 Abs. 1 analog (Staudinger/Reymann, 2017, Rn. 32 f.). Für den Verzicht auf rückständige Einzelleistungen gilt § 1178 Abs. 2 analog. Nicht dagegen für nicht fällige Einzelleistungen. Von den §§ 1180–1190 gilt nur § 1181 entspr.

§ 1108 Persönliche Haftung des Eigentümers

(1) Der Eigentümer haftet für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich, soweit nicht ein anderes bestimmt ist.

(2) Wird das Grundstück geteilt, so haften die Eigentümer der einzelnen Teile als Gesamtschuldner.