

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/eb84e636-26ac-4b32-befe-9a36cbc4adfa>

Bibliografie

Gericht	OLG Braunschweig
Datum	01.09.2025
Aktenzeichen	2 W 808/25
Entscheidungsform	Beschluss
Referenz	WKRS 2025, 24385
Entscheidungsname	[keine Angabe]
ECLI	ECLI:DE:OLGBS:2025:0901.2W808.25.00

Oberlandesgericht Braunschweig

Beschl. v. 01.09.2025, Az.: 2 W 808/25

Deklaratorische Eintragung des durch eine Wertsicherungsvereinbarung angepassten aktuellen Erbbauzinses im Grundbuch

Amtlicher Leitsatz

Zur Vermeidung von Unsicherheiten für den Rechtsverkehr kann die deklaratorische Eintragung des durch eine Wertsicherungsvereinbarung angepassten aktuellen Erbbauzinses im Grundbuch erfolgen

Tenor:

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Helmstedt vom 05.06.2025 aufgehoben.

Die Sache wird an das Amtsgericht - Grundbuchamt - Helmstedt zur Entscheidung über den Antrag vom 20.02.2025 zurückgegeben.

Wert der Beschwerde: 500,00 €

Gründe

I.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des im Grundbuch von E. Blatt 1382 eingetragenen Grundbesitzes. Das Grundstück ist mit einem Erbbaurecht zugunsten der weiteren Beteiligten belastet, das im Erbbaugrundbuch von E. Blatt 1383 eingetragen ist. Die Parteien des Erbbaurechtsvertrags vom 19.03.2004 (UR-Nr. XXX des Notars S aus H) haben den Erbbauzins unter § 14 Nr. 1 des Vertrags mit jährlich 1.201,75 € festgelegt. In § 14 Nr. 3 ist eine Wertsicherungsvereinbarung getroffen worden, wonach eine entsprechende Änderung des Erbbauzinses erfolgen soll, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex auf der Basis 2000 um mehr als 5 % gegenüber dem Stand im Monat der Beurkundung des Vertrags bzw. gegenüber der letzten Anpassung ändert. Mit notariell beglaubigter Vereinbarung vom 13.07./19.11.2004 (UR.-Nrn. 790/24 und 50/25 des Notars Torsten S aus H) haben die Antragstellerin und die Beteiligten eine Anpassung des Erbbauzinses auf 1.783,40 € jährlich festgestellt und deren Eintragung im Grundbuch bewilligt, die von der Antragstellerin beantragt wird.

Mit Zwischenverfügung vom 05.06.2025 hat das Grundbuchamt auf Eintragungshindernisse hingewiesen und ausgeführt, dass die begehrte Eintragung zur Klarstellung der Höhe des jährlichen Erbbauzinses zwar grundsätzlich zulässig sei, jedoch als unnötige bzw. überflüssige Eintragung angesehen werde, und die Eintragung eines klarstellenden Vermerks zur derzeitigen Höhe des

jährlichen Erbbauzinses abgelehnt. Daneben ist eine Frist gemäß § 18 GBO von einem Monat gesetzt worden.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragstellerin vom 07.07.2025, mit welcher sie die Auffassung vertritt, dass es nur um eine geringfügige Grundbucheintragung gehe, die angesichts der noch beträchtlichen Laufzeit des Erbbaurechts zu einem Mehr an Rechtssicherheit führe. Zudem stehe die obergerichtliche Rechtsprechung einer solchen Eintragung nicht entgegen.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde mit Beschluss vom 23.07.2025 nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Braunschweig als Beschwerdegericht zur Entscheidung vorgelegt.

II.

1. Die zulässige Beschwerde der Antragstellerin (§ 11 Abs. 1 RPflG i. V. m. §§ 71 Abs. 1, 73 GBO) ist begründet.

a) Die Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 05.06.2025 ist bereits unter formellen Gesichtspunkten aufzuheben, weil die Voraussetzungen für den Erlass einer Zwischenverfügung gemäß § 18 Abs. 1 S. 1 GBO nicht vorgelegen haben.

aa) Nach der vorgenannten Bestimmung hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag entweder unter Angabe der dafür ausschlaggebenden Gründe zurückzuweisen oder dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Behebung des Hindernisses zu setzen, wenn einer beantragten Eintragung ein behebbares Hindernis entgegensteht. Ein derartiges Vollzugshindernis kann jeder bis zur Vollendung der Eintragung erkennbar werdende Mangel einer formellen oder materiellen Eintragungsvoraussetzung darstellen (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 427).

bb) Ein derartiges behebbares Hindernis hat das Grundbuchamt nicht festgestellt. Dementsprechend hat es auch nicht, wie erforderlich (vgl. z. B. Zeiser in: BeckOK GBO, Hügel, 57. Edition, § 18 Rn. 34 m. w. N.), die Mittel zur Beseitigung des Hindernisses genannt, sondern im Widerspruch zu der von ihm gesetzten Beseitigungsfrist den Eintragungsantrag abgelehnt.

b) Die Ablehnung der begehrten Eintragung ist zu Unrecht erfolgt.

aa) Die einzelne Anpassung des Erbbauzinses in Anwendung einer gültigen Wertsicherungsvereinbarung bedarf keiner weiteren "Erfüllung" in Form von Einigung zwischen Eigentümer und Erbbauberechtigtem und deren Eintragung im Grundbuch (vgl. z. B. Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 1811 m. w. N.; Grüneberg/Wicke, BGB, 84. Aufl., § 9 ErbbauRG Rn. 4), weil bei der wertgesicherten Reallast nach § 1105 Abs. 1 S. 2 BGB i. V. m. § 9 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG die Anpassung ohne Zutun des Gläubigers eintritt (OLG Naumburg Beschl. vom 11.01.2021 - 12 Wx 72/20, BeckRS 2021, 9766 Rn. 18). Der Umstand, dass die Eintragung im Grundbuch für die Entstehung des Rechts nicht konstitutiv ist, bedeutet umgekehrt allerdings nicht, dass die - dann deklaratorische - Eintragung unzulässig wäre. Zwar trifft zu, dass unnötige bzw. überflüssige Eintragungen, die nur dasjenige wiederholen, was ohnehin bereits kraft Gesetzes rechtens ist, nicht in das Grundbuch aufgenommen werden sollen, um dieses nicht unnötig zu belasten (vgl. z. B. Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 28 m. w. N.). Der Grundsatz der Freihaltung von überflüssigen Eintragungen darf jedoch nicht überspannt werden. Er gilt nicht, wo es sich um einen kurzen Zusatz handelt, der, wenn auch nicht nötig, so doch geeignet ist, Zweifel zu verhüten. Ein solcher Fall ist auch bei der Eintragung des aktuellen, wertgesicherten Erbbauzinses gegeben (so KG, Beschluss vom 13.01.2015 - 1 W 210-211/14, BeckRS 2015, 3303 Rn. 18 mit zust. Anm. Winkler, MittBayNot 2015, 310). Die Eintragung eines auf einen neuen Stichtag aktualisierten Geldbetrags kann deshalb jedenfalls dann erfolgen, wenn der betroffene Inhaber des Erbbaurechts es bewilligt und der Berechtigte oder der Betroffene es beantragt (vgl. Otto in: Herberger/Martinek/Rußmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 1105 BGB Rn. 110).

bb) So liegen die Dinge hier. Das hier in Rede stehende Erbbaurecht ist für die Dauer von 100 Jahren bis zum 31.12.2103 vereinbart worden. In dieser Zeit können sich zahlreiche Änderungen und damit verbunden auch Unsicherheiten für den Rechtsverkehr ergeben, weil die automatisch erfolgenden Anpassungen im Nachhinein unter Umständen nur noch schwer nachvollzogen werden können. Dies wird durch die von der Antragstellerin erstrebte und von den weiteren Beteiligten bewilligte deklaratorische Eintragung des derzeit geschuldeten Erbbauzinses im Grundbuch vermieden, weil auf diese Weise der im Grundbuch verlautbarte Erbbauzins wieder dem aktuellen Erbbauzins entspricht. Eine solche Eintragung kann ohne Weiteres in Spalte 5 der Abt. II des Grundbuches vorgenommen werden. Die Besorgnis einer unzulässigen Überfrachtung des Grundbuchs ist im Streitfall nicht begründet, weil Anpassungen nach den im Erbbaurechtsvertrag zur Wertsicherung getroffenen Vereinbarungen nur in größeren zeitlichen Abständen zu erwarten sind. Dies zeigt auch der Umstand, dass die Antragstellerin und die weiteren Beteiligten erstmalig nach mehr als 20 Jahren die Eintragung eines angepassten Erbbauzinses beantragt haben.

2. Eine Kostenentscheidung ist nach § 25 Abs. 1 GNotKG nicht veranlasst.

3. Der Geschäftswert ist gemäß §§ 79 Abs. 1, 61 Abs. 1, 36 Abs. 1 GNotKG festgesetzt worden.

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen

Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.