

GRUNDSTÜCKSHYPOTHEK

Nießbrauch am eigenen Grundstück zulässig

Ein Nießbrauch kann an dem eigenen Grundstück bestellt werden; der Nachweis eines berechtigten Interesses an der Bestellung ist nicht erforderlich (BGH 14.7.11, V ZB 271/10, Abruf-Nr. 113132).

Sachverhalt

B 1 ist Gläubigerin einer auf dem Grundstück des B 2 lastenden, am 24.3.10 in das Grundbuch eingetragenen Zwangssicherungshypothek. Seit dem 26.2.11 ist dort ein Nießbrauch für den Eigentümer eingetragen. B 1 verlangt die Löschung dieses Nießbrauchs.

Entscheidungsgründe

Der Grundstückseigentümer kann einen Nießbrauch für sich selbst bestellen. Die Schaffung eines Rechts am eigenen Grundstück ist im Gesetz zwar nur für die Grundsuld und die Rentenschuld vorgesehen (§§ 1196, 1199 BGB). Die Vorschrift des § 889 BGB, die bestimmt, dass ein Recht an einem fremden Grundstück bei nachträglicher Vereinigung von Eigentum und dinglichem Recht nicht erlischt, macht aber deutlich, dass dem Gesetz ein Ausschluss des Bestehens dinglicher Rechte an eigenen Grundstücken fremd ist.

Zwar ist das Nießbrauchsrecht nach seiner rechtlichen Konstruktion auf einen Dritten als Berechtigten ausgerichtet. Jedoch kann ein schutzwürdiges Interesse des Eigentümers bestehen, das Nießbrauchsrecht zunächst als Eigenrecht entstehen zu lassen. Das zeigt sich insbesondere bei einer beabsichtigten Veräußerung des Grundstücks unter Nießbrauchsvorbehalt. Eine vorherige, von dem Eigentümer selbst geschaffene dingliche Sicherung der ihm verbleibenden Nutzungsbefugnis bietet erheblich Vorteile gegenüber dem nur schuldrechtlichen Versprechen des Erwerbers, unmittelbar im Anschluss an den Erwerb einen Fremdnießbrauch zu bestellen. Auch wenn dieses Versprechen durch einen Rangvorbehalt des Eigentümers und eine im Voraus abgegebene Eintragungsbewilligung des Erwerbers flankiert wird, ist der Eigentümer wegen der Möglichkeit von Verfügungsbeschränkungen des Erwerbers nicht in gleicher Weise geschützt. Die Bestellung eines Nießbrauchs am eigenen Grundstück wird daher heute zu recht allgemein als zulässig angesehen (Staudinger/Frank, BGB, § 1030 Rn. 33).

Praxishinweis

Bislang hatte der BGH die Bestellung einer Eigentümerdienstbarkeit nur unter der Voraussetzung für zulässig erachtet, dass sie mit Rücksicht auf eine beabsichtigte Übertragung des Eigentums an dem belasteten Grundstück erfolgt und aus diesem Grund ein Bedürfnis an der Bestellung besteht. Der BGH gibt nun diese Auffassung ausdrücklich auf. Nun ist die Bestellung von Rechten am eigenen Grundstück bereits im Hinblick auf die bloße Möglichkeit eines berechtigten Interesses als zulässig anzusehen; eines entsprechenden Nachweises bedarf es nicht. Es scheint, als habe der BGH hier eine Möglichkeit geschaffen, insbesondere nachrangige Zwangssicherungshypotheken „auszubremsen“.

(GS)



IHR PLUS IM NETZ

www.iww.de

Abruf-Nr. 113132

Gläubiger verlangt,
dass Nießbrauch an
belastetem Grund-
stück gelöscht wird

Schaffung eines
Rechts am eigenen
Grundstück

Nachweis eines
berechtigten
Interesses nicht
erforderlich

BGH ändert seine
Auffassung zulasten
des Gläubigers