

Arbeiten zum Sachenrecht

Herausgegeben von Jürgen F. Baur

4

Johannes E. Beutler

Die Reallast
im Spannungsfeld
veränderter
Anwendungsbereiche
und herkömmlicher
Inhaltsbestimmung

Einleitung

Den Anstoß zu dieser Arbeit gab die Frage: Wozu brauchen wir heute noch die Reallast? Der Blick in die einschlägige Literatur zeigte, daß die Antwort nicht leicht zu finden ist. Die dort vermerkten Beispiele sind sehr breit gestreut. Sie reichen von der regelmäßig wiederkehrenden Wartung der Uhr auf einem Kirchturm, der Lieferung von Kies aus einer Kiesgrube, über Altenteil/Leibgedinge mit Wohnrecht und Versorgungsleistungen in Geld, Betreuung und Pflege, über Rentenreallasten, der Sicherung von wiederkehrenden Geldzahlungen, des Erbbauzinses, von Wegerechten und der Reinigung eines Bürgersteiges bis zur Lieferung von Wasser, Strom, Heizung und Unterhalts- und Instandhaltungsbeiträgen für Bauwerke, Brücken, Zäune und Grünanlagen.

Statistische Angaben zur Häufigkeit der Anwendung der Reallast waren nicht zu erhalten. Die Suche in der Juris-Datei zum Stichwort Rechtsprechung – Reallast brachte eine lange Liste von Entscheidungen, in deren Texten das Stichwort „Reallast“ erwähnt ist. Ich habe dann in den Entscheidungen des BGH, der Oberlandesgerichte einschließlich des Bayerischen Obersten Landesgerichts und des Bundesfinanzhofs für die Jahre 1980 bis 2007 die in der Datei wiedergegebenen Sachverhalte nach ihren typologischen Merkmalen durchforstet. Das Ergebnis ist eine Übersicht der Fallhäufigkeit, die einen Eindruck von der Vielfalt und der Gewichtung der Verwendung der Reallast vermittelt, ohne eine Aussage darüber zu enthalten, wie repräsentativ die Übersicht ist.

Da viele Vorgänge auf Beanstandungen oder Zurückweisung von Eintragungsanträgen durch die Grundbuchämter oder auf Vorlagen der Instanzgerichte beruhten, ergaben sich Hinweise auf unterschiedliche Rechtsauffassungen und Beurteilungsprobleme. Die Ausgestaltung der Reallast zwischen Schuldrecht und Sachenrecht, das Zusammenwirken von Landesrecht und Bundesrecht und die Grenzen ihrer Einsatzmöglichkeiten werden untersucht, um Grundlagen für eine typologische Ordnung ihrer Erscheinungsformen zu ermitteln. Den grundsätzlichen Ordnungsrahmen stellt das Gesetz mit der Zuordnung in § 1105 BGB der einzelnen Reallast als subjektiv-persönlich oder subjektiv-dinglich.

Die bundesrechtliche Regelung der Reallast ist kurz aber komplex. Die in den meisten Bundesländern vorhandenen landesgesetzlichen Regelungen des Altenteils/Leibgedinges mit betagter Vergangenheit sind noch stark von agrarwirtschaftlichen Verhältnissen bestimmt. Da sie weitgehend abdingbar sind, war es spannend, herauszufinden, wie Rechtspraxis und Rechtsprechung die Anforde-

rungen der geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse aufgenommen und geregelt haben. Die Bedeutung der Entscheidung des BGH vom 3. Februar 1994 auf Vorlage des OLG Hamm zu § 49 GBO für die Anerkennung bundesrechtlicher Formen der Altenteilsrechte gewann dabei besonderes Gewicht.

Mit der Frage nach der Notwendigkeit der Reallast und ihrer Substituierbarkeit waren die wesentlichen Unterschiede zu vergleichen, die sie und die Grundschuld als sachenrechtliche Sicherungs- und Verwertungsrechte bieten aber auch wegen ihres unterschiedlichen Sicherheitswertes.

Aus der Liste der Entscheidungen ergab sich abgesehen von den Erbbauzinsreallasten ein geringer Anteil subjektiv-dinglicher Reallasten. Bemerkenswert ist die niedrige Anzahl für die Lieferung von Wasser, Strom oder Wärme, für die die Literatur eine höhere Erwartung bewirkt hatte.

Die Verwertung der Reallast in der Zwangsversteigerung, ihr Untergang mit dem Zuschlag und die Bildung des Ersatzwertes nach dem Surrogationsprinzip mit der Limitierung auf den 25fachen Jahresbetrag werden auf ihre Angemessenheit untersucht. Zum Vergleich werden die relative Versteigerungsfestigkeit der Altenteilsrechte und die für die Erbbauzinsreallast geltende Alternativlösung herangezogen. Dabei werden die Rangbestimmungsmethode des BayObLG vom 11. Oktober 1990 zur teilweisen Vermeidung des Erlöschens der Reallast mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung, ihre Ablehnung durch den Beschluß des BGH vom 2. Oktober 2003 und die Bemühungen um eine Alternativlösung im Einklang mit geltendem Recht besprochen.

Das Hinterlegungsverfahren für den Ersatzwert und die Auswirkungen auf den Reallastgläubiger insbesondere als Altenteiler werden im Schlußteil der Arbeit behandelt.