



UPDATE UMWELTRECHT - RECHTSPRECHUNG

PRIVATRECHTLICHE ABSICHERUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Oberlandesgericht München, Beschluss vom 13.02.2019 – 34 Wx 202/18

Zur Sicherstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einem Grundstück (§ 15 Abs. 4 BNatSchG) bestellte und bewilligte der Grundstückseigentümer zugunsten des Freistaats Bayern eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast. In der Dienstbarkeit verpflichtete er sich unter anderem, „Maßnahmen zu unterlassen, die einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG“ darstellten. Die Dienstbarkeit enthielt weitere Verbote. Ferner wurde dem Freistaat das Recht eingeräumt, notfalls auf Kosten des Eigentümers diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, welche zur Schaffung und Erhaltung „der genannten Ausgleichsmaßnahme“ erforderlich seien. Die Reallast beinhaltete u.a. die Errichtung eines Zauns. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung der Dienstbarkeit. Ihr Inhalt sei nicht bestimmt genug. Auch die Reallast sei nicht eintragungsfähig. Im Ergebnis folgte das Oberlandesgericht München (OLG) dem Grundbuchamt. Auch wenn letztlich öffentlich-rechtliche Pflichten abgesichert werden sollten, so sei die Eintragungsfähigkeit an zivilrechtlichen Vorgaben zu messen. Ob die Bezugnahme auf § 14 BNatSchG dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot genüge, ließ das OLG offen – es merkte aber an, dass Schwierigkeiten bei der konkreten Anwendung nicht die Bestimmtheit der Norm insgesamt in Frage stellten. Die Dienstbarkeit sei aber insofern zu unbestimmt, als angesichts der Vielzahl an Ge- und Verboten unklar sei, welche „genannte Ausgleichsmaßnahme“ der Freistaat denn notfalls selbst durchsetzen können solle. Ebenso könnten Kostenregelungen nicht Inhalt eines dinglichen Rechts sein. Schließlich verfüge auch die Reallast über einen teilweise unzulässigen Inhalt. Ein Grundstück könne im Wege einer Reallast nur mit wiederkehrenden Leistungen an den Berechtigten belastet werden. Die (einmalige) Errichtung eines Zauns gehöre jedenfalls nicht dazu.

Bedeutung für die Praxis:

Die Entscheidung greift ein Problem bei der Absicherung der Verpflichtungen eines Eingriffsverursachers auf, wonach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen „in dem jeweils erforderlichen Zeitraum“ zu unterhalten und rechtlich zu sichern sind (§ 15 Abs. 4 BNatSchG). Um auch Rechtsnachfolger zu verpflichten, müssen Kompensationsmaßnahmen auf (fremden) Grundstücken daher dinglich gesichert werden. Das OLG stellt insoweit klar, dass sich in diesem Fall die Eintragungsfähigkeit aber nach zivilrechtlichen Grundsätzen richtet. Die Eintragung muss vor allem hinreichend bestimmt sein. Für Dritte muss verständlich sein, welche Bedeutung das dingliche Recht für das Eigentum haben kann.