

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx139_07
letzte Aktualisierung: 9.5.2008

OLG München, 9.5.2008 - 34 Wx 139/07

BGB §§ 874, 133, 1018, 1090; GBO § 19

Auslegung einer Grundbuchbewilligung kann Beschränkung der Bezugnahme auf eintragungsfähige dingliche Regelung ergeben

Die Auslegung von Grundbucheklärungen kann ergeben, dass die Beteiligten nur auf die eintragungsfähigen Textteile Bezug nehmen wollten, auch, wenn an gleicher Stelle in der Urkunde schuldrechtliche Vereinbarungen enthalten sind.

Leitsatz:

BGB §§ 133, 1018, 1090

Die Auslegung von Grundbucheklärungen kann ergeben, dass die Beteiligten nur auf die eintragungsfähigen Textteile Bezug nehmen wollten, auch, wenn an gleicher Stelle in der Urkunde schuldrechtliche Vereinbarungen enthalten sind.

OLG München, 34. Zivilsenat, Beschluss vom 9.5.2008, 34 Wx 139/07

Sachverhalt:

Die Beteiligte zu 1) verkaufte mit notariellem Vertrag vom 22.3.2007 ein Grundstück an die Beteiligte zu 2). In Abteilung II Nr. 2 und Nr. 3 des Grundbuchs sind seit dem 22.3.1988 Kraftfahrzeugabstellrechte für den jeweiligen Eigentümer anderer Grundstücke, ferner unter Nr. 4 ein Kraftfahrzeugabstellrecht für die Stadt D. eingetragen. Sämtliche Eintragungen nehmen Bezug auf die Grundbucheklärungen in der notariellen Urkunde vom 23.2.1988, nach denen die Eigentümerin des dienenden Grundstücks unter Abschnitt V die Eintragung

- 1) der Grunddienstbarkeiten gemäß Abschnitt III., und
- 2) der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Abschnitt IV.

....

bewilligt.

In Abschnitt III bestellt die Eigentümerin des dienenden Grundstücks

„...für sich und ihre Rechtsnachfolger ...

je eine - abgesehen von den nachgenannten Beendigungsrechten - immerwährende Grunddienstbarkeit für die herrschenden Grundstücke ...,und zwar folgenden Inhalts:

1) bis 4)...

5) Beendigung

Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist berechtigt, die Aufhebung dieser Grunddienstbarkeiten zu verlangen, wenn

- a) entweder die vorstehend festgelegten Abstellplätze bei der Stadt D. gegen Geldzahlung abgelöst werden, oder
- b) die vorstehenden Abstellplätze ersetzt werden durch gleichwertige Abstellplätze auf drittem Grundbesitz. ...

Danach ist der Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes zur Löschung der Grunddienstbarkeit jeweils verpflichtet, in der gesetzlich vorgeschriebenen Form, sobald eine Bestätigung der Stadt D. vorliegt, dass entweder die Voraussetzungen gemäß Abs. a) oder b) erfüllt sind. Im Übrigen gilt die Grunddienstbarkeit immerwährend.

In Abschnitt IV der Urkunde wird

„... eine - abgesehen von dem Beendigungsrecht - immerwährende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt D.“

bestellt.

Die Beteiligten haben über den bevollmächtigten Notar die Löschung der Grunddienstbarkeiten und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von Amts wegen begehrt. Sie halten die Dienstbarkeiten wegen der Verpflichtung des Eigentümers zur Löschung für ungültig. Das Grundbuchamt hat den Antrag am 14.8.2007 zurückgewiesen. Die Beschwerde hat das Landgericht mit Beschluss vom 24.10.2007 zurückgewiesen. Mit der weiteren Beschwerde verfolgen die Beteiligten das Ziel einer Löschung der Dienstbarkeiten von Amts wegen weiter.

Aus den Gründen:

1. Die weitere Beschwerde ist gemäß § 78 GBO statthaft. Die Beteiligten sind schon deshalb beschwerdeberechtigt, weil sie mit ihrer Erstbeschwerde erfolglos geblieben sind (BayObLGZ 2002, 413/414; Demharter GBO 25. Aufl. § 78 Rn. 2). Die weitere Beschwerde ist auch formgerecht i.S.v. § 80 Abs. 1 GBO durch den verfahrensbefugten Notar eingelegt. Die Befugnis (Postulationsfähigkeit) folgt zwar nicht aus § 80 Abs.1 Satz 3 GBO, denn es geht hier um eine Löschung von Amts wegen gemäß § 53 Abs.1 Satz 2 GBO, nicht um den Vollzug einer Urkunde und die Stellung eines Eintragungsantrags gemäß § 15 GBO. Die Befugnis ergibt sich aber aus § 29 Abs.1 Satz 3 FGG, der im Grundbuchverfahren neben § 80 GBO anwendbar ist (BayObLG NJW-RR 1988, 460 m.w.N.; BayObLGZ 1989, 354/356; a.A. Demharter § 80 Rn. 7 i.V.m. § 1 Rn. 27).

Die Beschwerde gegen die Ablehnung der Löschung eines Rechts als inhaltlich unzulässig ist jedenfalls mit dem Ziel statthaft, einen Amtswiderspruch einzutragen bzw. eine Amtslöschung nach § 53 GBO vorzunehmen, § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO (BayObLGZ 1952, 157/160; Kuntze in KEHE GBO 6. Auflage § 71 Rn. 44; Demharter § 53 Rn. 61). Der Zweck des § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO verbietet eine Anfechtung solcher Eintragungen, an die sich, wie bei der Löschung einer Grunddienstbarkeit, ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb anschließen kann (Demharter § 71 Rn. 37, 51). Zwar ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundsätzlich nicht übertragbar, § 1092 Abs. 1 Satz 1 BGB. Wenn sie, wie hier, jedoch einer juristischen Person zusteht, ist eine Übertragung und damit ein gutgläubiger Erwerb nicht ausnahmslos ausgeschlossen und daher wegen § 1092 Abs. 2, § 1059a Nr. 2 BGB ebenfalls lediglich die be-

schränkte Beschwerde nach § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO zulässig (BayObLG MittBayNot 1991, 79).

2. Die weitere Beschwerde ist jedoch im Ergebnis unbegründet.

a) Das Landgericht hat ausgeführt:

Das Rechtsmittel sei unbegründet. Die Voraussetzungen einer Amtslöschung nach § 53 GBO wegen Unrichtigkeit des Grundbuchs lägen nicht vor. Zwar könne der Beendigungsregelung in Abschnitt III 5 der Bestellsurkunde im Wege der Auslegung kein gültiger Inhalt beigelegt werden, da sie sich dem Wortlaut als auch der systematischen Stellung nach als Teil der dinglichen Belastung selbst darstelle und nicht lediglich als schuldrechtliche Verpflichtung oder auflösende Bedingung. Die Beendigungsregelung könne jedoch in eine dem Parteiwillen entsprechende auflösende Bedingung umgedeutet werden.

b) Diese Ausführungen sind zwar nicht frei von Rechtsfehlern. Denn eine Umdeutung der für unwirksam gehaltenen Beendigungsregelung in eine auflösende Bedingung scheidet schon an dem eindeutig erkennbaren Willen der Vertragsparteien, „immerwährende“ Rechte zu schaffen. Ein dingliches Recht unter einer auflösenden Bedingung (§ 158 Abs. 2 BGB; vgl. BayObLG NJW-RR 1990, 87; Demharter § 44 Rn. 20) wäre hiermit unvereinbar. Jedoch führt bereits die Auslegung der maßgeblichen Erklärungen zur Wirksamkeit der Eintragungen.

Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ist eine Eintragung von Amts wegen zu löschen, wenn sie sich ihrem Inhalt nach als unzulässig erweist. Eine Eintragung ist inhaltlich unzulässig, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann (BayObLG Rpfleger 1986, 371). Die Unzulässigkeit muss sich aus dem Eintragungsvermerk selbst und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergeben, andere Beweismittel dürfen nicht verwertet werden (BayObLGZ 1987, 390/393).

(1) Die hier von der Beteiligten zu 1) dem Eigentümer der herrschenden Grundstücke und dem Berechtigten eingeräumten Rechte sind nach dem Inhalt der Eintragung ausreichend bestimmt.

Grundsätzlich muss im Eintragungsvermerk die allgemeine rechtliche Natur und die besondere Art des Rechts gekennzeichnet werden. Da Dienstbarkeiten einen verschiedenartigen Inhalt haben können, muss das Recht selbst näher gekennzeichnet werden (BayObLGZ 1990, 35/36). Es genügt die wenigstens schlagwortartige Kennzeichnung des wesentlichen Inhalts (BayObLGZ a.a.O.; OLG Hamm FGPrax 1996, 171; Demharter § 44 Rn. 17 m.w.N.). Der Eintragungsvermerk bezeichnet die Rechte als „Krafftfahrzeugabstellrecht“. Dieses kann Gegenstand einer Dienstbarkeit sein und ist als solches ausreichend bezeichnet (BGH NJW 1993, 3197).

(2) Die inhaltliche Unzulässigkeit kann sich auch aus der Eintragungsbewilligung ergeben, soweit im Eintragungsvermerk gemäß § 874 BGB auf sie zulässig Bezug genommen ist; dadurch wird die Eintragungsbewilligung Inhalt der Eintragung selbst (BGHZ 21, 34; BGH WM 1968, 1087; OLG Frankfurt Rpfleger 1956, 193; OLG Düsseldorf OLGZ 1983, 352; BayObLGZ 1986, 513/516; BayObLG NJW-RR 1989, 907/908). Das zulässigerweise - also nur zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts - in Bezug Genommene (BayObLG DNotZ 1994, 888; BayObLGZ 1983, 253/255; Demharter § 44 Rn. 17) bildet mit dem Eintragungsvermerk eine Einheit, die nur einheitlich gelesen und so gewürdigt werden kann, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen darstellt (BGHZ 113, 378; OLG Frankfurt NJW-RR 1997, 1447; Demharter § 19 Rn 28). Im Übrigen hat der Inhalt der Eintragungsbewilligung und der Urkunde, in der sie enthalten ist, bei der Würdigung der Grundbucheintragung außer Betracht zu bleiben (BayObLG MittBayNot 1995, 460/461).

aa) Der Eintragungsvermerk nimmt zulässig Bezug auf die Eintragungsbewilligung vom 23.2.1988, also nicht auf den gesamten Inhalt der notariellen Urkunde. In der Urkunde ist die Eintragungsbewilligung in Abschnitt V enthalten. Abschnitt V wiederum enthält eine unbeschränkte Bezugnahme auf Abschnitt III (Grunddienstbarkeitsbestellung) und Abschnitt IV (beschränkte persönliche Dienstbarkeit), in denen der Umfang

der Dienstbarkeiten geregelt ist, wobei Abschnitt IV hinsichtlich des Inhalts des Rechts wiederum auf Abschnitt III verweist.

bb) Der Eintragungsvermerk ist mit der Eintragungsbewilligung (Abschnitt V) und den Regelungen in Abschnitt III und IV der Urkunde als Einheit anzusehen.

Nach §§ 1018, 1090 BGB kann gesetzlicher Inhalt einer Dienstbarkeit nur ein Dulden der Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen, ein Unterlassen einzelner tatsächlicher Handlungen oder der Ausschluss der Ausübung gewisser Rechte auf dem Grundstück sein (Palandt/Bassenge BGB 67. Aufl. § 1090 Rn. 4). Bei ihrer Eintragung im Grundbuch ist daher eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nur hinsichtlich der Ausgestaltung dieser Nutzungen oder Unterlassungen zulässig (Demharter § 44 Rn. 19). Zum gesetzlichen Inhalt der Dienstbarkeit können dagegen Ansprüche auf deren Aufhebung (Abschnitt III Nr. 5) nicht gemacht werden.

cc) Wird bei der Eintragungsbewilligung ebenso wie bei der Bestellung des dinglichen Rechts auf die in derselben Urkunde enthaltenen schuldrechtlichen Vereinbarungen Bezug genommen und gehen diese über das hinaus, was als Inhalt des dinglichen Rechts in das Grundbuch eingetragen werden kann, so kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass Inhalt der Eintragungsbewilligung nur der eintragungsfähige Teil der Vereinbarungen ist (BayObLGZ 1967, 48/53). Dies kann sich aber durch Auslegung der Eintragungsbewilligung ergeben (BayObLGZ 1991, 97/100 f; OLG Frankfurt NJW-RR 1997, 1447; Demharter § 19 Rn. 34).

dd) Die Eintragungsbewilligung ist vom erkennenden Senat als verfahrensrechtliche Erklärung selbständig auszulegen (BayObLGZ 1997, 246/247; BayObLGZ 1984, 155/158). Dabei ist zu klären, ob schuldrechtliche Erklärungen der Beteiligten von der Eintragungsbewilligung mit umfasst werden (OLG Köln MittRhNotK 1974, 409; OLG Frankfurt NJW-RR 1992, 345; Demharter § 19 Rn. 34).

Die Auslegung nach § 133 BGB ergibt, dass die Bewilligung die Regelung in Abschnitt III Ziffer 5 nicht mit umfasst. Die Auslegung hat zunächst vom Wortlaut der Erklärung unter Berücksichtigung des sprachlichen Zusammenhangs und der Formulierung im

Gesamtzusammenhang des Textes auszugehen (Palandt/Heinrichs § 133 Rn. 14). Aus der Einleitung in Abschnitt III ergibt sich, dass die Beteiligte zu 1) dem Eigentümer der beiden herrschenden Grundstücke, zwei zeitlich unbegrenzte („mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger“ und „immerwährende“) Grunddienstbarkeiten zur Abstellung von Kraftfahrzeugen auf ihrem Grundstück bestellen wollte.

Durch den textlichen Einschub „abgesehen von“ wird hinreichend deutlich, dass die Parteien ein dingliches Recht mit einem zulässigen Inhalt bestellen und den Bereich schuldrechtlicher Ansprüche, der nicht zum Gegenstand des dinglichen Rechts gemacht werden kann, ausklammern wollten. Ziffer 5 ist vom Sachzusammenhang her vor die Rechtsbestellung gezogen, so dass sich der anschließende Passus („und zwar folgenden Inhalts“) nur noch auf die Abschnitte 1 - 4 bezieht. Dass die Regelung in Abschnitt III Ziffer 5 sich im Textbereich der dinglichen Rechtsbestellung findet, dient nur dazu klarzustellen, unter welchen Umständen die Aufhebung der nicht unter einer auflösenden Bedingung („immerwährenden“) stehenden Grunddienstbarkeiten verlangt werden kann. Dies kommt auch im letzten Satz der Ziffer 5 noch einmal zum Ausdruck („Im übrigen gilt die Grunddienstbarkeit immerwährend“). Im Gesamtzusammenhang lässt die Textfassung noch hinreichend bestimmt erkennen, dass unbedingte und unbefristete Rechte eingeräumt werden, deren Beendigung unter im einzelnen dargelegten Umständen vom Eigentümer der dienenden Grundstücke bzw. vom Berechtigten schuldrechtlich verlangt werden kann.

Auch auf die Bezugnahme in der Bewilligung schlägt diese Einschränkung durch, so dass von der Bewilligung keine Regelungen umfasst werden, die nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können.

ee) Für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit gelten angesichts der gleichen Einschränkung („abgesehen von dem Beendigungsrecht“) und der Bezugnahme in Abschnitt IV auf Abschnitt III für den Rechtsinhalt („hat genau den gleichen Rechtsinhalt, wie beide gemäß Abschnitt III bestellten Grunddienstbarkeiten“) die gleichen Erwägungen.