

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.:** 176693**letzte Aktualisierung:** 17. Juni 2020**BGB §§ 1018, 428, 432; GBO § 44****Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke; Einzelrechte; Gesamtberechtigung; Sammelbuchungen; Klarstellungsvermerk; Richtigstellung****I. Sachverhalt**

Im Jahre 2012 wurden am Grundstück Fl.-Nr. 1 Geh- und Fahrrechte zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 2, 3 und 4 im Gleichrang untereinander bestellt. Die Eintragungsbewilligung ist insoweit eindeutig, dass mehrere Dienstbarkeiten im Gleichrang bestellt wurden, nicht etwa eine einzige Dienstbarkeit für mehrere Grundstücke. Die Grundbucheintragung lautet wie folgt (unter einer laufenden Nummer):

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 2, 3 und 4. Gemäß Bewilligung vom ...“

Ein Gleichrangvermerk ist nicht eingetragen, ebenso wenig ein Berechtigungsverhältnis. Das belastete Grundstück (gemeinschaftliche Zufahrtsfläche) steht im Eigentum mehrerer Miteigentümer. Zwischenzeitlich hat der Eigentümer eines der Miteigentumsanteile gewechselt und wurde an einem anderen Miteigentumsanteil im Nachrang eine Grundschrift eingetragen. Der Notar beantragte zwischenzeitlich die Berichtigung der fehlerhaften Eintragung dahingehend, dass für jedes herrschende Grundstück eine eigene Grunddienstbarkeit im Gleichrang der Grunddienstbarkeiten untereinander eingetragen werde, wie dies in der Urkunde enthalten und auch in der ursprünglichen Grundbuchvorlage beantragt gewesen sei. Auf eine entsprechende Anregung des Grundbuchamts wurde dies noch einmal unter Bezugnahme auf die Vollmacht in der Urkunde des Notars „bewilligt“.

Das Grundbuchamt steht nun auf dem Standpunkt, dazu sei auch die Bewilligung des neuen Eigentümers des Miteigentumsanteils erforderlich, da dieser die in der ursprünglichen Urkunde erteilte Vollmacht nicht mit erteilt habe.

II. Fragen

1. Sind die Geh- und Fahrrechte als Einzelrechte wirksam entstanden?
2. Ist zur Berichtigung der Grundbucheintragung die Bewilligung des weiteren Miteigentümers erforderlich? Was gilt insoweit hinsichtlich des nachträglich hinzugekommenen Grundpfandrechtsgläubigers?
3. Welche Eintragung kann das Grundbuchamt zur Berichtigung/Klarstellung vornehmen?

III. Zur Rechtslage

1. Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke

Eine Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) kann zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke bestellt werden.

Möglich ist zunächst die Bestellung **selbständiger inhaltsgleicher Grunddienstbarkeiten**, die ranggleich/rangverschieden in das Grundbuch eingetragen werden können (BeckOK-BGB/Reischl, Std.: 1.5.2020, § 1018 Rn. 18; BeckOGK-BGB/Kazele, Std.: 1.5.2020, § 1018 Rn. 133; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 1127).

Zulässig ist es darüber hinaus auch, **zugunsten der jeweiligen Eigentümer mehrerer anderer Grundstücke eine Grunddienstbarkeit** zu bestellen. Die Eigentümer der herrschenden Grundstücke können dabei als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB oder als Mitgläubiger nach § 432 BGB im Grundbuch eingetragen werden (BayObLGZ 2002, 263, 266; Schöner/Stöber, Rn. 1125; Staudinger/Weber, BGB, 2017, § 1018 Rn. 51; BeckOK-BGB/Wegmann/Reischl, § 1018 Rn. 18; BeckOGK-BGB/Kazele, § 1018 Rn. 171 ff.). Teilweise wird zudem eine modifizierte Gesamtberechtigung analog §§ 428, 432 BGB der berechtigten Eigentümer der herrschenden Grundstücke für möglich gehalten (Mayer, MittBayNot 2002, 288, 289; a. A. Schöner/Stöber, Rn. 1125; BeckOK-BGB/Wegmann/Reischl, § 1018 Rn. 18). Weitergehend erkennt man teilweise sogar eine Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke „als Berechtigte analog §§ 1024, 1025 BGB“ an (LG Kassel MittBayNot 2009, 377; Amann, DNotZ 2008, 324, 339; a. A. Schöner/Stöber, Rn. 1125; Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 51a). In jedem Fall sind die erwähnten Berechtigungsverhältnisse an einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch nach § 47 Abs. 1 GBO einzutragen.

2. Keine Eintragung des Berechtigungsverhältnisses im Grundbuch

Im Grundbuch wurde vorliegend eingetragen:

„Grunddienstbarkeit (Geb- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nr. 2, 3 und 4. Gemäß Bewilligung vom ...“

a) Auslegung der Grundbucheintragung

Fraglich ist, wie die vorliegende Eintragung auszulegen ist, wenn im Grundbuchvermerk die Mehrheit der gemeinsam gebuchten Rechte nicht angedeutet und auch kein Beteiligungsverhältnis angegeben ist. Nach Ansicht des LG Düsseldorf ergibt sich bei der ursprünglichen Bestellung eines Wegerechts zugunsten mehrerer Grundstücke aus dem Fehlen der Angabe eines Gemeinschaftsverhältnisses, dass es sich bei den Berechtigungen nicht um ein gemeinschaftlich auszuübendes Recht, sondern um Einzelrechte handelt (MittRhNotK 1978, 19; Schöner/Stöber, Rn. 1126). Das LG Traunstein kommt im Wege der Auslegung in seinem Beschluss aus dem Jahre 1987 dagegen zu dem Ergebnis, dass bei fehlender Angabe des Beteiligungsverhältnisses eine Gesamtberechtigung gem. § 428 BGB naheliegt (Rpfleger 1987, 242).

Vorliegend kann dahinstehen, ob typischerweise der Auslegung des LG Traunstein oder des LG Düsseldorf zu folgen ist, denn die Auslegung der Grundbucheintragung

lässt unter Berücksichtigung der Eintragungsbewilligung keine Zweifel offen. Grundbucheintragungen sind der Auslegung fähig. Abzustellen ist dabei vorrangig auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der darin in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (Schöner/Stöber, Rn. 293 m. w. N.). In der **Eintragungsbewilligung** ist vorliegend **eindeutig** festgehalten, dass mehrere Dienstbarkeiten im Gleichrang bestellt werden sollten, nicht etwa eine einzige Dienstbarkeit für mehrere Grundstücke. Die Auslegung ergibt damit eindeutig, dass keine Gesamtberechtigung gewollt ist. Stattdessen sollten Einzelrechte begründet werden.

b) Zulässigkeit von Sammelbuchungen

Problematisch ist aber weiter, ob die o. g. Eintragung eine zulässige Art der Grundbucheintragung und damit wirksam ist. Grundsätzlich ist jedes selbständige Recht im Grundbuch unter einer besonderen Nummer einzutragen (BayObLG Rpfleger 1985, 55; Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 44 Rn. 11).

Zulässig soll jedoch **auch eine sog. Sammelbuchung** sein (vgl. hierzu Bauer/Schaub/Weber, GBO, 4. Aufl. 2018, § 44 Rn. 40; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2019, § 44 GBO Rn. 22 ff.; Meikel/Böttcher, GBO, 11. Aufl. 2015, § 44 Rn. 77, 78, 80). Unter einer Sammelbuchung ist die Zusammenfassung mehrerer materiell-rechtlich selbständiger Eintragungen in einem – in seiner Gesamtheit durch einmalige Unterzeichnung vollzogenen – Grundbucheintrag zu verstehen (Meikel/Böttcher, § 44 Rn. 77). Eine Sammelbuchung empfiehlt sich sogar, sofern sie dauerhaft (nicht nur für den Moment der anstehenden Eintragung) Gewinn für die Übersichtlichkeit des Grundbuchs verspricht, was man bei Eintragungen in der zweiten Abteilung vielfach annehmen dürfte (Meikel/Schneider, GBV, 11. Auf. 2019, § 19 Rn. 7; Meikel/Böttcher, § 44 Rn. 81 f.).

Die Sammelbuchung verstößt nicht gegen materielles Recht, da sich nirgends im BGB eine Gesetzesbestimmung findet, die vorschreibt, dass jedes Recht im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht werden muss (s. schon Bratfisch, Rpfleger 1961, 40, 41; Meikel/Böttcher, § 44 Rn. 78). Daher löst eine Sammelbuchung insbesondere die **Rechtsänderung gem. § 873 Abs. 1 BGB** aus. Grundbuchverfahrensrechtlich steht dieser Buchung auch nicht die Vorschrift des § 44 Abs. 1 GBO entgegen (BayObLGZ 1957, 322, 328; OLG München NJOZ 2015, 361, 362; Bauer/Schaub/Weber, § 44 Rn. 40; KEHE/Keller, § 44 GBO Rn. 22 ff.; Meikel/Böttcher, § 44 Rn. 77, 78, 80; a. A. BayObLGZ 1984, 252).

Fraglich ist aber, wie eine Sammelbuchung grundbuchtechnisch durchgeführt werden kann und ob der o. g. Eintragungsvermerk eine wirksame Sammelbuchung darstellt. Die intensivste Art der Sammelbuchung ist die Buchung unter einer laufenden Nummer. Dies ist aus Zweckmäßigkeitssgründen nur gerechtfertigt, wenn der nach materiellem Recht (§ 874 BGB) erforderliche Eintragungswortlaut für alle Rechte übereinstimmt. Es ist dabei angebracht, die Mehrheit der gemeinsam gebuchten Rechte im Eintragungstext anzudeuten, z. B. „Grunddienstbarkeiten ...“ oder „Je eine Grunddienstbarkeit ...“ (Meikel/Böttcher, § 44 Rn. 84; Bratfisch, Rpfleger 1961, 40, 42). Eine solche Kennzeichnung ist aber nicht notwendig, wenn sich aus der Auslegung der Eintragung ergibt (heranzuziehen sind Eintragungsvermerk und Eintragungsbewilligung), dass mehrere Einzelrechte bestellt wurden (OLG München NJOZ 2015, 361; Bratfisch, Rpfleger 1961, 40 ff.).

Das **OLG München** hat zur Buchung von mehreren Nießbrauchsrechten an mehreren Grundstücken ausdrücklich festgehalten, dass der **Zusatz „je“** nicht notwendig ist. In dem vom OLG München zu entscheidenden Fall wurde in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs unter Hinweis auf die laufenden Nummern der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis (Spalte 2) in Spalte 3 folgende Eintragung vorgenommen:

„– Nießbrauch für (= Bet. zu 1); gemäß Bewilligung vom 8.2.2013 ...“

Das OLG München führt hierzu aus (NJOZ 2015, 361 f.):

„Wird ‚ein‘ Nießbrauch eingetragen, so liegen in Wirklichkeit Einzelnießbrauchsrechte vor, und zwar so viele, wie Grundstücke vorhanden sind (KGJ 43, 347 [348]; Soergel/Stürner, § 1030 Rn. 6; Böttcher, MittBayNot 1993, 129 [132] mwN). Soweit die vom Grundbuchamt gewählte Form nach älterer Ansicht die Eintragung als Gesamtrecht verlautbaren soll (Corvey, Röpfler 1959, 173 [174 f.]), hält dies der Senat für unzutreffend, gleichviel ob die Eintragung von einem Recht im Singular oder aber – was genauer wäre – im Plural (Nießbrauchsrechte) spricht (s. dazu Bratfisch, Röpfler 1961, 40). Denn die gewählte Eintragung bringt in Auslegung gem. § 133 BGB hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass in Wirklichkeit Einzelrechte am jeweiligen Grundstück bestehen (ersichtlich aus den in der Spalte 2 aufgeführten laufenden Nummern der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis). Des Zusatzes ‚je‘ bedarf es – weil überflüssig – somit nicht.“

Was für die Bezeichnung der belasteten Grundstücke gilt, muss u. E. auch für die Bezeichnung von herrschenden Grundstücken gelten; auch insoweit dürfte die Verwendung des Zusatzes „je“ nicht zwingend erforderlich sein.

Wird eine Sammelbuchung unter einer Nummer vorgenommen, so erhalten die eingetragenen Rechte von Gesetzes wegen (§ 879 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BGB) **Gleichrang** (Meikel/Böttcher, § 44 Rn. 84).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ist u. E. der oben beschriebene Eintragungsvermerk als Sammelbuchung zulässig, sodass Einzelgrunddienstbarkeiten im Gleichrang entstanden sind. Daher spricht viel dafür, dass die Grunddienstbarkeiten als Einzelrechte materiell wirksam entstanden sind. Unmittelbar einschlägige Rechtsprechung konnten wir indes nicht ausfindig machen.

3. „Berichtigungsmöglichkeiten“ des Grundbuchamts

a) Richtigstellung

Sofern die gewünschte Änderung der Eintragung ausschließlich **Angaben rein tatsächlicher Art** betrifft, kann eine entsprechende Berichtigung jederzeit von Amts wegen vorgenommen werden (BayObLG DNotZ 1951, 430; Schöner/Stöber, Rn. 290 m. w. N.). Der Antrag eines Beteiligten bedeutet dabei lediglich eine Anregung (vgl. BayObLGZ 1959, 152, 162). Vorliegend sind aber unzweifelhaft keine tatsächlichen Angaben richtigzustellen, sodass eine Richtigstellung in diesem Sinne nicht in Betracht kommt.

b) Klarstellungsvermerk

Stattdessen könnte der Eintragungsvermerk zwar inhaltlich richtig, aber unklar sein. In einem solchen Fall wäre ein sog. Klarstellungsvermerk in Betracht zu ziehen (Schöner/Stöber, Rn. 294 f.; s. zur Richtigstellung und zum Klarstellungsvermerk auch OLG Düsseldorf Rpfleger 2019, 289). Die Klarstellung eines unklar gefassten Eintragungsvermerks kann von Amts wegen oder auf Anregung durch Eintragung eines Klarstellungsvermerks erfolgen.

Allerdings scheidet ein Klarstellungsvermerk aus, wenn der o. g. **Eintragungsvermerk** bereits **hinreichend klar** ist. Dafür spricht u. E., dass die gegebene Form der Sammelbuchung eine zulässige und zweckmäßige Buchung darstellt (siehe 2. b]). Aus diesem Grund hat auch das OLG München (NJOZ 2015, 361) in dem oben beschriebenen Fall die Beschwerde eines Notars namens der Beteiligten gegen die Ablehnung der Eintragung eines Klarstellungsvermerks (§ 71 Abs. 1 GBO) zurückgewiesen.

4. Ergebnis

Im Ergebnis gehen wir von einer zulässigen Sammelbuchung aus. Da wir keine unmittelbar einschlägige Rechtsprechung finden konnten, dürfte sich gleichwohl eine „Wiederholung“ der Bestellung empfehlen. Materiell-rechtlich wäre dies freilich keine „Wiederholung“, sondern würde die erstmalige Begründung der Dienstbarkeiten bedeuten, sodass es der Mitwirkung des neu hinzugekommenen Miteigentümers des zu belastenden Grundstücks sowie eines Rangrückritts der zwischenzeitlich hinzugekommenen Grundpfandrechts-gläubigerin bedürfte.