

letzte Aktualisierung: 30.12.2014

OLG München , 10.11.2014 - 34 Wx 346/14

BGB §§ 1019, 1025 S. 2; GBO §§ 22, 53 Abs. 1 S. 2, 71, 85 Abs. 2, 87; RPflG § 11 Abs. 2
Zum Wegfall des rechtlichen Vorteils aus einer Dienstbarkeit und Löschung derselben
aufgrund Unrichtigkeitsnachweis

1. Zu den Voraussetzungen für die Löschung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) nach Teilung des herrschenden Grundstücks im Wege des Unrichtigkeitsnachweises.
2. Wird mit dem als Beschwerde bezeichneten Rechtsmittel neben der Grundbuchunrichtigkeit auch die - vom Grundbuchamt ausdrücklich verneinte - Gegenstandslosigkeit der Eintragung geltend gemacht, hat das Beschwerdegericht wegen der Verneinung der Löschungsvoraussetzungen von Amts wegen betreffenden Entscheidungsteils das Rechtsmittel nicht zu verwerfen, sondern die Sache insoweit an das Grundbuchamt zur Entscheidung durch den Grundbuchrichter zurückzugeben.

--- kein Dokumenttitel vorhanden ---

1. Zu den Voraussetzungen für die Löschung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) nach Teilung des herrschenden Grundstücks im Wege des Unrichtigkeitsnachweises.

2. Wird mit dem als Beschwerde bezeichneten Rechtsmittel neben der Grundbuchunrichtigkeit auch die - vom Grundbuchamt ausdrücklich verneinte - Gegenstandslosigkeit der Eintragung geltend gemacht, hat das Beschwerdegericht wegen der Verneinung der Löschungsvoraussetzungen von Amts wegen betreffenden Entscheidungsteils das Rechtsmittel nicht zu verwerfen, sondern die Sache insoweit an das Grundbuchamt zur Entscheidung durch den Grundbuchrichter zurückzugeben.

OLG München 34. Zivilsenat, Beschluss vom 10.11.2014, 34 Wx 346/14

§ 1019 BGB, § 1025 S 2 BGB, § 22 Abs 1 GBO, § 53 Abs 1 S 2 GBO, § 71 GBO, § 85 Abs 2 GBO, § 87 GBO, § 11 Abs 2 RPflG

Tenor

I. Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - xxx vom 24. Juni 2014 wird zurückgewiesen.

II. Der Beteiligte zu 1 trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 3 und 4.

III. Soweit sich der Rechtsbehelf gegen die Einstellung des Lösungsverfahrens richtet, wird die Sache zur weiteren Behandlung an das Amtsgericht zurückgegeben.

IV. Der Beschwerdewert beträgt 5.000,00 €

Gründe

I.

- 1 Der Beteiligte zu 1 erwarb mit notariellem Vertrag vom 5.6.2013 Grundbesitz (Flst. xxx) und ist seit 30.8.2013 als dessen Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Ein Rechtsvorgänger des Beteiligten zu 1 hatte das aus dem früheren Flurstück xxx herausgemessene Grundstück im Jahr 1957 erworben und hierbei der Verkäuferin und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum des restlichen Grundstücks Flst. xxx als Grunddienstbarkeit das unentgeltliche und immerwährende Recht eingeräumt, über die erworbene Grundfläche jederzeit zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren. Das Recht ist auszuüben auf einem drei Meter breiten Streifen entlang der Westgrenze des Grundstücks. Das Geh- und Fahrrecht wurde eingetragen am 11.6.1957.
- 2 Das herrschende Grundstück wurde in der Folgezeit mehrfach geteilt. Hinsichtlich einiger aus der Teilung hervorgegangener Grundstücke ist das Recht bereits gelöscht, zuletzt auch an dem dem dienenden Grundstück nördlich unmittelbar angrenzenden Flurstück xxx. Die noch berechtigten

Grundstücke (Flst. xxx, xxx, xxx, xxx/x und xxx) befinden sich mit ihrer Westgrenze entlang einer gedachten geraden Linie nördlich des Flurstücks xxx sowie des dienenden Grundstücks. Zwischen den Flurstücken xxx und xxx einerseits sowie den Flurstücken xxx und xxx andererseits verlaufen öffentliche Straßen. Unter anderen gehören die Beteiligten zu 3 und 4 zu den Eigentümern dieser Grundstücke. Ein das Grundstück der Beteiligten zu 2 betreffendes Lösungsersuchen wurde bereits in erster Instanz als verfrüht zurückgenommen.

- 3 Unter dem 9.5.2014 hat der Beteiligte zu 1 unter Verweis auf § 1025 Satz 2 BGB darum ersucht, das Geh- und Fahrrecht insgesamt zu löschen. Die Dienstbarkeit habe zum Zeitpunkt ihrer Bewilligung der Erschließung des angrenzenden Grundbesitzes gedient. Aufgrund der Teilung des herrschenden Grundstücks gereiche das Recht jedoch nur noch dem Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstücks Flst. xxx zum Vorteil, nicht aber den Eigentümern der übrigen weiter entfernt liegenden, aus dem ehemaligen Flurstück xxx herausgemessenen Grundstücke. Auch bestünden am Flurstück 538/1 zu Gunsten der nördlich gelegenen Grundstücke keine Dienstbarkeiten. Eine Zufahrt zu den als mitberechtigt eingetragenen Grundstücken über das dienende Grundstück Flst. xxx sei somit faktisch ausgeschlossen.
- 4 Das Grundbuchamt hat den Eigentümern der herrschenden Grundstücke unter Fristsetzung eine Lösungsankündigung zugestellt. Einige von ihnen haben einer Löschung widersprochen. Mit Beschluss vom 24.6.2014 hat das Grundbuchamt den Antrag mit folgender Begründung zurückgewiesen: Die Gegenstandslosigkeit des Rechts sei nicht zweifelsfrei und in grundbuchtauglicher Form nachgewiesen. Der eingereichte Plan des Vermessungsamts gebe nur an, wer nach heutigem Stand Berechtigter des Geh- und Fahrrechts sei. Dass das Recht jetzt und auch in Zukunft keinem der formell Berechtigten zum Vorteil gereichen könne, sei in der Form des § 29 GBO nicht feststellbar, zumal einige der berechtigten Grundstückseigentümer Einwände gegen eine Löschung erhoben hätten.
- 5 Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 1. Dieser weist darauf hin, dass das Geh- und Fahrrecht nur das Grundstück Flst. xxx betrifft und an dessen Nordgrenze endet. Weil nach § 1019 BGB die Belastung für die Benutzung des herrschenden Grundstücks einen Vorteil bieten müsse - ein rein persönlicher Vorteil für dessen Eigentümer reiche nicht aus -, komme es auf die objektive Nutzbarkeit des herrschenden Grundstücks an, die nach dessen Lage, Beschaffenheit oder Zweckbestimmung zu beurteilen sei. Der Vorteil müsse sich also aus der allgemeinen Grundstückssituation in Verbindung mit dem mit der Dienstbarkeitsbestellung verfolgten Zweck ergeben.
- 6 Notwendig sei eine „objektive Nützlichkeit“ der Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück, ein mit der Benutzung nicht im Zusammenhang stehender Vorteil genüge nicht. Eine solche „objektive Nützlichkeit“ sei nicht ersichtlich. Die Eigentümer der herrschenden Grundstücke seien nicht Eigentümer von Flurstück xxx. Ein Vorteil im Sinne eines zusätzlichen Zugangs zu diesem Grundstück liege daher nicht vor. Es bestehe auch für die berechtigten Grundstücke kein zusätzliches Geh- und Fahrrecht an diesem Grundstück. Die Grunddienstbarkeit sei nachträglich nichtig geworden und daher wegen „unzulässigem Inhalt (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO) bzw. Gegenstandslosigkeit der Eintragung (§§ 84 bis 87 GBO) auf Antrag gemäß § 22 GBO zu löschen“. Die Unrichtigkeit sei über den vorgelegten Lageplan in Verbindung mit der fehlenden Eintragung auf Flurstück xxx grundbuchtauglich nachgewiesen. Eine zusätzliche Erklärung des Eigentümers von Flurstück 538/1, wonach auch eine schuldrechtliche Gestattung der Nutzung als Geh- und Fahrrecht nicht erteilt worden sei, könne vorgelegt werden.
- 7 Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

- 8 Soweit der Senat als Beschwerdegericht zu entscheiden hat, ist das Rechtsmittel ohne Erfolg.
- 9 1. Das vom Notar (§ 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG) eingelegte Rechtsmittel ist als Beschwerde zum Oberlandesgericht nach § 71 Abs. 1, § 72 GBO nur zulässig, soweit es sich gegen die Ablehnung des Berichtigungsantrags (§ 22 GBO) und der Anregung, die Eintragung als unzulässig zu löschen (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO), richtet. Der angefochtene Beschluss dürfte aber auch die Einstellung eines mit der Zustellung der Löschungsankündigung (§ 87 Buchst. b GBO) eingeleiteten Amtslöschungsverfahrens zum Gegenstand haben. Hiergegen ist nicht die Beschwerde gegeben (§ 85 Abs. 2 GBO), wohl aber die Erinnerung nach § 11 Abs. 2 RPflG (vgl. Demharter GBO 29. Aufl. § 85 Rn. 6), für die eine Zuständigkeit des Beschwerdegerichts nicht besteht, wohl aber die des Grundbuchrichters (§ 11 Abs. 2 Satz 6 RPflG). Der Rechtsbehelf ist insoweit nicht zu verwerfen, sondern die Sache an das Amtsgericht zurückzugeben (vgl. Waldner Rpfleger 2000, 472).
- 10 2. Die Beschwerde selbst ist unbegründet.
- 11 a) Unterstellt man, der Vorteil für die herrschenden Grundstücke ist nachträglich weggefallen, liegt damit trotzdem eine unzulässige Eintragung im Sinn von § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO nicht vor. Dies würde nämlich voraussetzen, dass das Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann (BayObLG Rpfleger 1986, 378; Demharter § 53 Rn. 42). Die Unzulässigkeit muss sich aus dem Eintragungsvermerk und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergeben (KG FGPrax 1997, 212; Demharter a. a. O.). Dies ist nicht der Fall. Ein Geh- und Fahrrecht mit dem hier festgelegten Inhalt kann bestehen.
- 12 b) Die Unrichtigkeit des Grundbuchs (§ 22 GBO) ist ebenfalls nicht nachgewiesen. Eine Grunddienstbarkeit, die wegen Wegfalls des Vorteils für das herrschende Grundstück erloschen ist, kann zwar auch im Weg der Grundbuchberichtigung nach § 22 GBO gelöscht werden (BayObLG NJW-RR 1989, 1495; Staudinger/Mayer BGB Neubearb. 2009 § 1019 Rn. 17). So bestimmt bei Teilung des herrschenden Grundstücks § 1025 Satz 2 BGB, dass die Grunddienstbarkeit an den anderen Teilen erlischt, wenn sie nur einem der Teile zum Vorteil gereicht. Es handelt sich um ein Teilerlöschen, ohne dass im Grundbuch gelöscht worden wäre (Palandt/Bassenge BGB 73. Aufl. § 1025 Rn. 2), was dessen Unrichtigkeit zur Folge hat. Die Bestimmung ist als Ausnahmeregelung zu verstehen (KG NJW 1975, 697/698; OLG Celle FGPrax 2010, 224/225). Schon deswegen sind strenge Anforderungen an den Nachweis zu stellen. Formal muss der Wegfall des Vorteils regelmäßig in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden (KG FGPrax 1997, 212/213; Demharter § 22 Rn. 42; Palandt/Bassenge § 1019 Rn. 1).
- 13 (1) Ein Wegfall ergibt sich nicht schon daraus, dass zwischen den herrschenden Grundstücken und dem dienenden Grundstück ein weiteres Grundstück liegt, durch das die Verbindung unterbrochen ist. Die unmittelbare Nachbarschaft von herrschendem und dienendem Grundstück ist nicht unbedingt notwendig (Palandt/Bassenge § 1019 Rn. 2). Es genügt vielmehr eine derartige räumliche Beziehung zueinander, dass ein objektiver grundstücksbezogener Nutzen des herrschenden Grundstücks besteht, was sich nach dem Rechtsinhalt der Grunddienstbarkeit richtet (vgl. etwa Staudinger/Mayer § 1019 Rn. 6 m. w. N.). So kann ein Wegerecht auch dann vorteilhaft sein, wenn zwischen dem herrschenden und dem dienenden Grundstück andere Grundstücke liegen. Es genügt, wenn der Eigentümer des herrschenden Grundstücks tatsächlich die Möglichkeit hat, ein dazwischen liegendes Grundstück zu überqueren oder dass er diese Möglichkeit hatte; ein späteres Verbot führt nicht zum dauernden Wegfall des Vorteils; denn ein solches Verbot ist nicht unwiderruflich, ein Widerruf nach dem regelmäßigen Verlauf der Dinge auch nicht praktisch ausgeschlossen (vgl. Staudinger/Mayer § 1019 Rn. 6). Die angebotene Erklärung des Eigentümers von Flurstück 538/1 genügt schon deshalb nicht zum Nachweis der Unrichtigkeit. Zudem wäre die Form des § 29 GBO nicht gewahrt. Vor der Teilung des ursprünglichen Grundstücks Flst. xxx bot

die Dienstbarkeit jedenfalls einen Vorteil für dessen Benutzung.

- 14 (2) Ein Wegfall ergibt sich schließlich auch nicht daraus, dass ohne die Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks ein Zugang zu öffentlichen Straßen besteht. Denn dies schließt nicht aus, dass für Berechtigte der herrschenden Grundstücke die Benutzung des dienenden Grundstücks auf dem bezeichneten Streifen entlang der Westgrenze doch einen Vorteil - etwa den einer Abkürzung - bietet. Gegenteiliges ist in grundbuchmäßiger Form nicht nachweisbar.
- 15 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG. Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 79 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 36 Abs. 3 GNotKG.
- 16 4. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (78 Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor.