

Dokumentnummer: 9w390_11
letzte Aktualisierung: 23.3.2012

OLG Thüringen, 2.2.2012 - 9 W 390/11

BGB §§ 892, 1018, 1090; GBBerG § 9; GBO § 22

Gutgläubiger lastenfreier Erwerb bzgl. einer gem. § 9 Abs. 1 GBBerG entstandenen Dienstbarkeit

1. Ist eine nach § 9 Abs. 1 Satz 1 GBBerG kraft Gesetzes entstandene beschränkte persönliche Dienstbarkeit bis zum 31. Dezember 2010 weder im Grundbuch eingetragen noch die Eintragung beantragt und auch kein Widerspruch nach § 899 BGB für den Berechtigten eingetragen, wird der gutgläubige Erwerber, dessen Eintragungsantrag nach diesem Stichtag eingegangen ist, durch § 892 Abs. 1 BGB geschützt.

2. Handelt es sich um Grundstücksbelastungen, mit denen nicht ein einzelner Miteigentumsanteil isoliert, sondern nur das Grundstück insgesamt belastet werden kann, führt das Erlöschen der Dienstbarkeit an dem Miteigentumsanteil – gleich aus welchen Gründen – zum Erlöschen der Dienstbarkeit insgesamt. Ein solcher Miteigentumsanteil kann gutgläubig lastenfrei erworben werden (a. A. OLG Dresden, Beschluss vom 25. Januar 2010, 3 W 246/09).

Thüringer Oberlandesgericht

9 W 390/11

Beschluss

vom 02.02.2012

9. Zivilsenat

In der Grundbuchsache

betreffend die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in den Wohnungsgrundbüchern von G., Bl. ... bis ... (Flur .., Flurstück ... der Gemarkung G.)

an der beteiligt sind:

1. S. GmbH

- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

2. M. S.

3. G. S.

4. I. M.

5. S. T.

6. I. T.

7. R. K.

8. U. K.

9. D. A.

10. J. J.

11. V. R.

12. P. R.

13. H.-P. A.

14. C. A.

15. W. M.

16. G. M.

17. B. F.

18. K. J.

19. B. J.

20. K. S.

21. U. L.

22. J. G.

23. T. E.

24. R. A.

25. Dr. G. H.

26. A. M. N.

27. S. K.

28. R. K.

29. A. K.

30. E. K.

31. Dipl.-Ing. R. A.

32. J. F.

- Antragsgegner und Beschwerdegegner -

hat der 9. Zivilsenat des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena durch Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Bettin, Richterin am Oberlandesgericht Bötzel und Richter am Oberlandesgericht Timmer beschlossen:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Gotha vom 31.05.2011 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Beteiligte zu 1 zu tragen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 3000,- € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 2 bis 32 sind die in den im Betreff bezeichneten Wohnungsgrundbüchern eingetragenen Eigentümer. Die Beteiligten zu 2 und 3 haben ihr Eigentum (Wohnungsgrundbuch ...) aufgrund einer mit notarieller Urkunde des Notars Dr. D. in G. vom 18.11.2010 erklärten Auflassung erworben. Der Eintragungsantrag des Notars ging am 03.03.2011 beim Grundbuchamt ein; die Eintragung der Beteiligten zu 2 und 3 als Eigentümer erfolgte am 04.03.2011. Nach Ziff. 2 b) Abs. 2 der notariellen Urkunde wies der Notar auf die Möglichkeit hin, dass an dem Grundstück gem. § 9 GBBerG auch ohne Grundbucheintragung beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, insbesondere Leitungsrechte für bestimmte Ver- und Entsorgungsleitungen, bestehen könnten. Der Verkäufer erklärte, ihm sei das Bestehen derartiger Anlagen nicht bekannt; er übernehme hierfür aber keine Garantie.

Die Beteiligte zu 1 hat mit Schreiben vom 16.03.2011, beim Grundbuchamt wohl am 24.03.2011 eingegangen (der in den Grundakten befindliche Antrag trägt keinen Eingangsvermerk), die Berichtigung der Wohnungsgrundbücher durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesamts für Bau und Verkehr, Bescheinigungsstelle für Versorgungsleitungen, Außenstelle Sonneberg vom 20.12.2010 beantragt.

Das Grundbuchamt hat den Berichtigungsantrag mit Beschluss vom 31.05.2011 zurückgewiesen. Die Dienstbarkeit könne im Wege der Grundbuchberichtigung auf der Grundlage der vorgelegten Anlagenrechtsbescheinigung nicht mehr eingetragen werden, weil durch die Eintragung der Beteiligten zu 2 und 3 ein Fall des gutgläubigen Wegerwerbs vorliege. Die Dienstbarkeit könne auch nur in allen Wohnungsgrundbüchern eingetragen werden.

Dagegen hat die Antragstellerin Beschwerde eingelegt. Sie meint, ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb komme schon deshalb nicht in Betracht, weil die Auflassung zu einem Zeitpunkt erklärt wurde, an dem § 892 BGB bezüglich der hier betroffenen Dienstbarkeiten noch nicht galt.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht vorgelegt. Für den gutgläubigen Erwerb komme es auf den Zeitpunkt der Eintragung, nicht aber auf denjenigen der Auflassung an. Der Senat hat den Beteiligten die Möglichkeit zur Stellungnahme, insbesondere auch zu der im Verfahren vor dem Grundbuchamt nicht problematisierten Rechtsfrage des gutgläubigen Erwerbs ideeller Miteigentumsanteile bei Gesamtbelastung des Grundstücks, eingeräumt. Die Beteiligte zu 1 wiederholt ihre Rechtsansicht. Die sonstigen Beteiligten haben sich in der Sache überwiegend nicht geäußert; die Beteiligte zu 4 stimmt der Eintragung zu.

II.

Die Beschwerde ist nach den §§ 71 ff. GBO an sich statthaft und auch sonst zulässig. Dabei geht der Senat davon aus, dass sich der angefochtene Beschluss entgegen der Überschrift (Grundbuchsache G. Blatt ...) auf sämtliche im Betreff genannten Wohnungsgrundbücher bezieht, weil das Grundbuchamt den Antrag, der seinerseits alle Wohnungsgrundbücher umfasst, ohne Einschränkungen zurückgewiesen hat und in der Be-

gründung davon ausgegangen ist, dass der Antrag nur einheitlich behandelt werden kann. Die Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Das Grundbuchamt hat zu Recht angenommen, dass die beantragte Grundbuchberichtigung nicht erfolgen kann. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Grundbuch im Hinblick auf die nicht eingetragene persönliche Dienstbarkeit für die Beteiligten zu 1 nicht unrichtig ist, weil die Beteiligten zu 2 und 3 ihren Miteigentumsanteil an dem Grundstück insoweit nach § 892 Abs. 1 BGB gutgläubig lastenfrem erworben haben. Das hat zum Erlöschen der Dienstbarkeit am gesamten Grundstück geführt.

1. Das Grundbuchamt hat im Einzelfall zu prüfen, ob die Eintragung der Dienstbarkeit im Wege der Grundbuchberichtigung nach § 9 Abs. 5 GBBerG wegen zwischenzeitlichen gutgläubigen Erwerbs des betroffenen Grundstücks seit dem 1.1.2011 scheitert (Senat, Beschlüsse vom 17.06.2011, 9 W 267/11, zitiert nach juris und vom 29.08.2011, 9 W 356/11). Aus den §§ 9 Abs. 5 S. 1 GBBerG, 8 Abs. 1 S. 1 SachenR-DV, nach denen das Grundbuchamt das Grundbuch auf der Grundlage einer formell und inhaltlich ordnungsgemäßen Anlagenrechtsbescheinigung berichtigt, ergibt sich nichts anderes. § 9 Abs. 1 S. 1 GBBerG begründet für die entsprechenden Versorgungsunternehmen kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuchs beschränkte persönliche Dienstleistungen. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt mithin im Wege der Berichtigung, für die verfahrensrechtlich - modifiziert durch die §§ 9 Abs. 5 GBBerG, 8 SachenR-DV - § 22 GBO gilt. Soll die Eintragung wie hier nicht im Wege der Berichtigungsbewilligung des Grundstückseigentümers, sondern aufgrund der Anlagenrechtsbescheinigung erfolgen, handelt es sich um die Berichtigung aufgrund des Unrichtigkeitsnachweises (Böhringer RPfleger 2002, 186 ff.). Der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs obliegt dem Antragsteller; an ihn sind hohe Anforderungen zu stellen. Der Antragsteller hat sämtliche Möglichkeiten auszuräumen, die der Richtigkeit der begehrten Eintragung entgegenstehen würden, insbesondere auch die eines lastenfrem gutgläubigen Erwerbs; lediglich ganz entfernt liegende Möglichkeiten brauchen nicht widerlegt zu werden (Demharter, GBO, 27. Aufl., § 22 Rn. 36, 37 m. w. N.). Von dieser Prüfungspflicht in Bezug auf einen in Betracht kommenden gutgläubigen Erwerb wird das Grundbuchamt durch die Anlagenrechtsbescheinigung nicht befreit. Das Bescheinigungsverfahren hat der Gesetzgeber im Hinblick auf die Vielzahl der betroffenen Grundstücke eingeführt, weil die Tatbestandsvoraussetzungen für das Entstehen der Dienstbarkeiten, insbesondere die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen, in der Regel nicht durch öffentliche Urkunde nach § 29 Abs. 1 S. 2 GBO nachweisbar sind (BT-Drucks. 12/6228, 75; Böhringer, a. a. O.; Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, § 9 GBBerG Rn. 18). Die Anlagenrechtsbescheinigung schränkt mithin den Prüfungsumfang des Grundbuchamts in Bezug auf die Voraussetzungen für die Entstehung der Dienstbarkeit dahin ein, dass es nicht die sachliche Richtigkeit der Bescheinigung, sondern nur die formelle und inhaltliche Übereinstimmung mit den Anforderungen der §§ 9 Abs. 5 GBBerG, 8 SachenR-DV prüft. Ob der Unrichtigkeit des Grundbuchs trotz Nichteintragung der kraft Gesetzes entstandenen Dienstbarkeit andere Gründe, etwa der zwischenzeitliche gutgläubige lastenfrem Erwerb des Grundstücks, entgegenstehen, kann sich aus der ganz anderen Zwecken dienenden Anlagenrechtsbescheinigung nicht ergeben. Sie ist daher insoweit weder geeignet, den Antragsteller von seiner Nachweispflicht noch das Grundbuchamt von seiner Prüfungspflicht zu suspendieren.

2. Ein gutgläubiger lastenfrem Erwerb des Miteigentumsanteils an dem hier betroffenen Grundstück in Bezug auf die nicht eingetragene Dienstbarkeit durch die Beteiligten zu 2 und 3 scheidet nicht schon aus Rechtsgründen aus.

a) Nach § 9 Abs. 1 S. 2 GBBerG gilt im Hinblick auf die nach S. 1 der Vorschrift kraft Gesetzes entstandenen Dienstbarkeiten § 892 BGB in vollem Umfang für Anträge, die nach dem 31.12.2010 gestellt sind. Für den Zeitpunkt der (vollständigen) Geltung von § 892 BGB hat der Gesetzgeber ausdrücklich weder auf die Auflassungserklärung noch auf die eventuelle Eintragung einer Auflassungsvormerkung, sondern - in Übereinstimmung mit § 892 Abs. 2 BGB - auf den Eingang des Eintragungsantrags bei dem Grundbuchamt abgestellt. Dadurch und im Zusammenwirken mit § 17 GBO wird im Ergebnis sichergestellt, dass der Dienstbarkeitsberechtigte noch bis zum 31.12.2010 die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch beantragen kann, ohne einen Rechtsverlust durch gutgläubigen lastenfreien Erwerb des Grundstücks befürchten zu müssen. Ist hingegen die Dienstbarkeit bis zu diesem Zeitpunkt weder eingetragen noch die Eintragung beantragt und auch kein Widerspruch nach § 899 BGB für den Berechtigten eingetragen, wird der gutgläubige Erwerber, dessen Eintragungsantrag nach dem Stichtag eingegangen ist, durch § 892 Abs. 1 BGB geschützt (Senat, Beschluss vom 29.08.2011, 9 W 356/11, Böhlinger, a. a. O.).

b) Dem gutgläubigen lastenfreien Erwerb des Miteigentumsanteils durch die Beteiligten zu 2 und 3 steht der Umstand nicht entgegen, dass nach der soweit ersichtlich einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur, die der Senat teilt, ideelle Miteigentumsanteile nicht isoliert mit Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB) bzw. beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (1090 BGB) belastet werden können (BGHZ 36, 187 ff.; BGH NJW 1984, 2210; OLG Dresden, Beschluss vom 25.01.2010, 3 W 246/09; Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 1018 Rn. 2 m. w. N.). Soweit hieraus abgeleitet wird, der lastenfreie gutgläubige Erwerb derartiger ideeller Miteigentumsanteile sei in Bezug auf nicht eingetragene Belastungen, deren Bestellung nur an dem Gesamtgrundstück möglich ist, von vornherein ausgeschlossen (OLG Dresden, a. a. O.), vermag der Senat sich dem nicht anzuschließen. Aus dem Wortlaut von § 892 Abs. 1 BGB ergibt sich eine solche einschränkende Auslegung der Vorschrift nicht. Auch aus dem Normzweck lässt sie sich nicht ableiten. § 892 Abs. 1 BGB fingiert im Interesse des Verkehrsschutzes die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs (Eckert in Bamberger/Roth, BGB, 3. Aufl., § 892 Rn. 1 m. w. N.); der gutgläubige Erwerber soll sich in Bezug auf Grundstücksbelastungen mithin auch darauf verlassen können, dass nur diejenigen vorhanden sind, die im Grundbuch gebucht sind. Diese - durch § 892 Abs. 1 BGB geschützte - Erwartung des Erwerbers, ein abgesehen von den eingetragenen Belastungen lastenfreies Grundstück zu erwerben, unterscheidet sich nicht danach, ob er das gesamte Grundstück oder aber einen Miteigentumsanteil erwirbt (a. A. OLG Dresden a. a. O. mit ablehnender Anmerkung Heggen ZfIR 2010, 550 ff.). Für die Auffassung des Senats spricht auch die Behandlung derartiger am Gesamtgrundstück bestellter Dienstbarkeiten im grundbuchrechtlichen Eintragungsverfahren, wenn das Grundstück wie hier in Wohnungseigentum aufgeteilt ist. Die Eintragung erfolgt nach § 4 Abs. 1 S. 1 WGV in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern mit dem Vermerk, dass die Belastung das Grundstück als Ganzes betrifft sowie nach Satz 2 der Vorschrift mit der Verweisung auf die Eintragung in den anderen Wohnungsgrundbüchern. Diese detaillierte Regelung wäre überflüssig, wenn ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb des mit dem Sondereigentum an der Wohnung verbundenen Miteigentumsanteils am Grundstück ohnehin nicht möglich wäre (Heggen, a. a. O.). Auch die Rechtsliteratur geht, soweit die Frage überhaupt problematisiert wird, einhellig von der Möglichkeit des gutgläubigen lastenfreien Erwerbs eines ideellen Miteigentumsanteils aus, wenn nicht der Miteigentumsanteil als solcher, sondern das Grundstück insgesamt mit einer Dienstbarkeit belastet ist (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 2870, Mayer in Staudinger, BGB, Ausgabe 2009, § 1018 Rn. 185; NK-BGB/Otto, 2. Aufl., § 1018 Rn. 118; Heggen, a. a. O.).

3. Die Beteiligte zu 1 hat bezogen auf den 03.03.2011 (§ 892 Abs. 2 BGB) auch weder schlüssig dargelegt noch gar durch öffentliche Urkunde (§ 29 Abs. 1 S. 2 GBO) nachgewiesen, dass die Beteiligten zu 2 und 3 Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs, also davon, dass kraft Gesetzes die hier betroffene beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestand, hatten. Die Widerlegung der Fiktion des § 892 Abs. 1 BGB setzt nach allgemeiner Auffassung voraus, dass der Erwerber positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs hat. Es genügen weder grob fahrlässige Unkenntnis noch die Kenntnis sachlicher Indizien, die den Schluss auf die Unrichtigkeit des Grundbuchs zulassen; auch eine Erkundigungspflicht besteht nicht (Staudinger/Gursky, BGB, Ausgabe 2008, § 892 Rn. 140 ff.; Eckert in Bamberger/Roth, a. a. O., § 892 Rn. 12, 13; Palandt/Bassenge, a. a. O., § 892 Rn. 24 jeweils m. w. N.). Positive Kenntnis der Beteiligten zu 2 und 3 von dem Bestehen der Dienstbarkeit ergibt sich insbesondere nicht aus dem Umstand, dass der Urkundsnotar auf die Möglichkeit hingewiesen hat, derartige Rechte könnten trotz fehlender Grundbucheintragung bestehen, zumal der Veräußerer erklärt hat, ihm sei derartige nicht bekannt. Auch die üblicherweise erfolgende Veröffentlichung des Antrags auf Erteilung der Anlagenrechtsbescheinigung im Amtsblatt begründet nicht die positive Kenntnis der Beteiligten zu 2 und 3. Es ist nicht ersichtlich und wird selbst von der Beteiligten zu 1 nicht behauptet, dass die Beteiligte zu 2 und 3 diesen Inhalt des Amtsblatts zur Kenntnis genommen hätten. Eine Erkundigungspflicht bestand wie ausgeführt nicht.

4. Handelt es sich wie hier um Grundstücksbelastungen, mit denen nicht ein einzelner Miteigentumsanteil isoliert, sondern nur das Grundstück insgesamt belastet werden kann, führt das Erlöschen der Dienstbarkeit an dem Miteigentumsanteil - gleich aus welchen Gründen - nach ganz herrschender Meinung zum Erlöschen der Dienstbarkeit insgesamt (BGH NJW 1974, 1552 f.; Schöner/Stöber, a. a. O.; Mayer in Staudinger, BGB, a. a. O.; NK-BGB/Otto, a. a. O.; Heggen, a. a. O.; zur Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung OLG Dresden, a. a. O. m. w. N.). Das folgt aus der Rechtsnatur der Dienstbarkeiten, die das Grundstück insgesamt und nicht einen Miteigentumsanteil isoliert belasten (BGH a. a. O.); die Frage, ob das für den Berechtigten zumutbar ist, stellt sich daher nach Auffassung des Senats nicht (a. A. OLG Dresden, a. a. O.). Abgesehen davon erscheint die Beteiligte zu 1 auch nicht schutzwürdig, weil sie es innerhalb des vom Gesetzgeber großzügig bemessenen Zeitraums zwischen Inkrafttreten des Grundbuchbereinigungsgesetzes (Ende 1993) und dem 31.12.2010 selbst in der Hand hatte, für die Berichtigung des Grundbuchs durch ordnungsgemäße Eintragung ihrer Dienstbarkeit Sorge zutragen.

III.

Die Beteiligte zu 1 hat nach § 84 FamFG die Kosten ihrer erfolglosen Beschwerde zu tragen. Den Gegenstandswert hat der Senat mangels anderer Anhaltspunkte auf 3000,- € nach den §§ 131 Abs. 4, 30 Abs. 2 KostO festgesetzt.

Der Senat sieht die höchstrichterlich noch nicht entschiedene Frage, ob ein Miteigentumsanteil gutgläubig lastenfrei erworben werden kann, wenn nicht der Anteil selbst, sondern das Grundstück insgesamt mit einer Dienstbarkeit belastet ist, als rechtsgrundsätzlich an. Er hat deshalb nach § 78 Abs. 2 Nr. 1 GBO die Rechtsbeschwerde zugelassen

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss hat der Senat die Rechtsbeschwerde zugelassen. Die Rechtsbeschwerde ist binnen einer Frist von einem Monat, beginnend mit der schriftlichen Bekanntgabe dieses Beschlusses, beim Bundesgerichtshof, Herrenstraße 45a, 76133 Karlsruhe durch einen beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt einzulegen.