

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 2zbr2_03
letzte Aktualisierung: 24.03.2003

<Dokumentnummer> 2zbr2_03

<Gericht> BayObLG

<Aktenzeichen> 2Z BR 2/03

<Datum> 20.02.2003

<Normen> GBO § 84; BGB §§ 883, 1019

<Titel> Vorteil des herrschenden Grundstücks bei Grunddienstbarkeit

<Leitsatz> 1. Der durch eine Vormerkung gesicherte Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit besteht nicht, wenn infolge Veränderungen eines der betroffenen Grundstücke die Ausübung dauernd ausgeschlossen ist oder wenn der Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks infolge grundlegender Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage objektiv und endgültig wegfällt.

2. Ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht kann nicht schon deshalb von Amts wegen als gegenstandslos gelöscht werden, andere Grundstücke erreichbar ist.

Gründe:

I

Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. 31/3. Den Beteiligten zu 2 gehört das Grundstück Flst. 31/9, das einen Teil des früheren Grundstücks Flst. 31 bildet. Das Grundstück Flst. 31/3 liegt an einem steilen Hang an der A-Straße. Oberhalb und seitlich versetzt zu diesem Grundstück befindet sich das Grundstück Flst. 31/9.

An dem Grundstück der Beteiligten zu 1 ist in Abt. 2 des Grundbuchs eine Vormerkung auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Teilfläche des Grundstücks Flst. 31 eingetragen, auf der das jetzige Grundstück Flst. 31/9 liegt.

Die Stadt hat den Bau einer Erschließungsstraße auf dem Grundstücksstreifen, auf dem das Geh- und Fahrtrecht ausgeübt werden soll, abgelehnt, weil das Gelände zu steil abfällt. Die Stadt hat ferner die Auskunft gegeben, dass die Herstellung eines Fußwegs auf dem Grundstücksstreifen nicht genehmigungspflichtig sei; ob ein Fußweg über Flst. 31/3 als ausreichende Erschließung für eine Bebauung des Grundstücks Flst. 31/9 angesehen werden könne, müsse durch einen Vorbescheid geklärt werden. In tatsächlicher Hinsicht seien Zufahrtsmöglichkeiten zu dem Grundstück Flst. 31/9 von der B-Straße aus, von der

C-Straße und von der A-Straße über Flst. 32 gegeben; nicht bekannt sei allerdings, ob entsprechende Geh- und Fahrtrechte bestünden.

Die Beteiligte zu 1 hat angeregt, die Vormerkung auf Einräumung eines Wegerechts wegen Gegenstandslosigkeit zu löschen. Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 19.6.2002 festgestellt, dass die Vormerkung gegenstandslos geworden ist. Das Landgericht hat am 21.11.2002 die Beschwerde der Beteiligten zu 2 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich deren weitere Beschwerde.

II.

Die befristete weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 Abs. 3, § 71, 87 Buchst. c, 89 GBO) und begründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Die Vormerkung sei aus tatsächlichen Gründen gegenstandslos geworden. Die Errichtung einer Fahrstraße auf der Teilfläche sei wegen der Geländeform ausgeschlossen. Das theoretisch mögliche Gehrecht werde nicht benötigt, weil das Grundstück Flst. 31/9 über die C-Straße erschlossen sei.

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Gemäß § 84 Abs. 2 Buchst. a, Abs. 3 GBO ist die Eintragung einer Vormerkung gegenstandslos, soweit die Vormerkung nicht besteht und ihre Entstehung ausgeschlossen ist (BayObLG MittBayNot 1999, 287 f. m.w.N.). Die in jeder Hinsicht vom gesicherten Anspruch abhängige Vormerkung ist gegenstandslos, wenn der Anspruch nicht besteht und auch nicht mehr entstehen kann.

b) Der durch eine Vormerkung gesicherte Anspruch auf Einräumung einer Grunddienstbarkeit (§§ 883, 1018 BGB) besteht nicht, wenn infolge Veränderungen eines der betroffenen Grundstücke die Ausübung dauernd ausgeschlossen ist oder wenn der Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks infolge grundlegender Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage objektiv und endgültig wegfällt (BGH NJW-RR 1988, 1229 f.; BayObLG NJW-RR 1988, 781). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

c) Es kommt nicht darauf an, ob auf der dienenden Teilfläche eine Fahrstraße errichtet werden darf. Jedenfalls ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Errichtung eines Wegs auf dem Grundstücksstreifen unmöglich ist, der begangen oder mit bestimmten, für steiles Gelände ausgerüstete "Fahrzeuge" befahren werden kann.

Das Landgericht hat zwar festgestellt, dass wegen der Erschließung des Grundstücks Flst. 31/9 über die C-Straße ein Weg über den fraglichen Grundstücksstreifen nicht mehr benötigt werde. Dies bedeutet aber nicht, dass dadurch jeder mögliche Vorteil eines solchen Wegs objektiv und endgültig wegfallen ist. Insoweit ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Beteiligten zu 2 vortragen, nur die Erschließung ihres Grundstücks über die fragliche Teilfläche eröffne ihnen einen direkten Zugang zu der A-Straße; auch sei es von

Vorteil, wenn für ihr Grundstück zwei verschiedene Zugangsmöglichkeiten bestünden.

d) Hinzu kommt, dass bei der Beurteilung der Frage, ob eine Eintragung gegenstandslos geworden ist, große Vorsicht geboten ist und es nicht Zweck des grundbuchrechtlichen Löschungsverfahrens sein kann, einen Streit der Beteiligten über das Bestehen des Rechts zu entscheiden (BayObLG DNotZ 1999, 507f.).

3. Die Anordnung einer Kostenerstattung ist nicht veranlasst, § 13a Abs. 1 Satz 1 FGG.