

Dokumentnummer: 10279
letzte Aktualisierung: 19.03.2003

<Dokumentnummer> 2zbr131_02

<Gericht> BayObLG

<Aktenzeichen> 2Z BR 131/02

<Datum> 13.02.2003

<Normen> BGB § 1018

<Titel> Nutzung des Grundstücks "in einzelnen Beziehungen" bei Dienstbarkeit

<Leitsatz> Eine Dienstbarkeit, die das Recht einräumt, einen Teil eines Grundstücks für alle Zeiten in beliebiger Weise zu benutzen, ist inhaltlich unzulässig (Bestätigung von BayObLGZ 1986, 54)

Gründe

I.

Mit notariellem Vertrag vom 6.10.1975 räumte die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 521 dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 521/3 an einem naher bezeichneten Teil ihres Grundstücks das Recht ein, diesen Teil "für alle Zeiten in beliebiger Weise zu benutzen und in die Umzäunung seines Grundstücks einzuschließen". Zur Sicherung dieses Rechts wurde antragsgemäß im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Auf Anregung der Beteiligten zu 1, denen als Gesellschaftern des bürgerlichen Rechts das Grundstück Flst. 521 nunmehr gehört, hat das Grundbuchamt am 25.10.2001 die Grunddienstbarkeit als inhaltlich unzulässig gelöscht. Mit Beschluss vom 24.4.2002 hat das Grundbuchamt der Erinnerung der Beteiligten zu 2, die als Eigentümer des Grundstücks Flst. 521/3 im Grundbuch eingetragen sind, gegen die Amtslöschung nicht abgeholfen und ihren Antrag auf Eintragung eines Amtswiderspruchs gegen die Löschung zurückgewiesen. Das Landgericht hat am 8.8.2002 die Entscheidung des Grundbuchamts aufgehoben und dieses angewiesen, den Amtswiderspruch einzutragen. Hiergegen wendet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1.

II.

Das Rechtsmittel hat Erfolg.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO seien gegeben, weil das Grundbuchamt zu Unrecht die Grunddienstbarkeit als inhaltlich unzulässig gelöscht habe.

Eine Grunddienstbarkeit gestatte nach § 1018 BGB die Nutzung des belasteten Grundstücks zwar nur in einzelnen Beziehungen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der sich

die Kammer anschlieÙe, sei jedoch eine Dienstbarkeit zulässig, die wie hier auf dem ganzen Grundstück laste, deren Ausübung sich aber auf eine Teilfläche beschränke und eine Art der Nutzung gestatte, die den Grundstückseigentümer von jeglicher Mitbenutzung ausschlieÙe.

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

Die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs sind nicht gegeben.

Ein Amtswiderspruch ist nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Grundbucheintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Dies ist hier nicht der Fall.

a) Eine Grunddienstbarkeit gestattet nach § 1018 BGB die Nutzung des belasteten Grundstücks nur "in einzelnen Beziehungen". Eine solche Nutzung steht dabei als eine mm, näher definierte Nutzungsart im Gegensatz zu einem umfassenden, nicht näher bezeichneten oder begrenzten Nutzungsrecht (BayObLGZ 1989, 442/444). Eine Grunddienstbarkeit, die wie hier das Recht einräumt, ein Grundstück "für alle Zeiten in beliebiger Weise zu benutzen", ist daher nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn mit ihr nur ein Teil des Grundstücks belastet werden soll (BayObLGZ 1986, 54/56; Demharter GBO 24. Aufl. Anh. zu § 44 Rn. 16; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 12. Aufl. Rn. 1130).

b) Nicht entscheidungserheblich ist, ob eine Grunddienstbarkeit, die zur Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen berechtigt, nur dann inhaltlich zulässig ist, wenn dem Eigentümer des belasteten Grundstücks eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit bleibt (vgl. dazu BayObLGZ 1989, 442/445; Demharter Anh. zu § 44 Rn. 16; Schöner/Stöber Rn. 1130; Bauer/von Oefele Grundbuchordnung AT III Rn. 285). Hier liegt nämlich nicht eine Nutzungsgestattung "in einzelnen Beziehungen", sondern ein umfassendes Nutzungsrecht vor.

c) Der Bundesgerichtshof hat zwar in der vom Landgericht herangezogenen Entscheidung (NJW 1992, 1101), in der die Grunddienstbarkeit berechtigte, näher bezeichnete Teilflächen des dienenden Grundstücks als Garten zu nutzen oder von dem herrschenden Grundstück aus zu überbauen, Folgendes ausgeführt:

Eine Grunddienstbarkeit gestattet nach § 1018 BGB die Nutzung des belasteten Grundstücks nur "in einzelnen Beziehungen". Daraus wird gefolgert, dass sie den Eigentümer des Grundstücks nicht auf eine nur unwesentliche Möglichkeit der Nutzung einschränken dürfe. ... Diese Frage kann hier unentschieden bleiben. Zulässig ist jedenfalls eine Dienstbarkeit, die zwar auf dem ganzen Grundstück lastet, deren Ausübung sich aber ... auf eine Teilfläche beschränkt. ... Dies gilt auch, wenn die Dienstbarkeit zu einer Art der Nutzung berechtigt, die den Eigentümer von jeglicher Mitbenutzung des betroffenen Grundstücksteils ausschließt; denn ihm verbleibt an dem von der Ausübung nicht erfassten Teil die volle Nutzung. Wenigstens in einem solchen Fall ist das für Dienstbarkeiten bestehende Erfordernis einer Gestattung der Nutzung nur in einzelnen Beziehungen gewahrt.

Diese Entscheidung steht obigem Ergebnis nicht entgegen (vgl. Schock Rpfleger 1992, 339 f.). Hier ist nämlich die Grundstücksnutzung nicht wie in dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall "in einzelnen Beziehungen" gestattet (Gartennutzung, Überbauung), sondern umfassender Art. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs betrifft somit nur einen Fall, in dem die Dienstbarkeit in ihrer Ausübung auf einen Teil eines Grundstücks beschränkt ist und die Dienstbarkeit die Grundstücksnutzung nur in einzelnen Beziehungen gestattet (so im Grundsatz auch Staudinger/Ring BGB 13. Aufl. § 1018 Rn. 44, der jedoch zu Unrecht annimmt, dass

BayObLGZ 1986, 54 der Entscheidung des BGH NJW 1992, 1101 entgegensteht).

3. Die Kostenentscheidung für das Beschwerde- und das Rechts beschwerdeverfahren beruht auf § 13a Abs. 1 FGG.