

letzte Aktualisierung: 14.6.2019

OLG Saarbrücken, Beschl. v. 5.2.2019 – 5 W 94/18

BGB §§ 1019, 1026; GBO §§ 22, 29 Abs. 1 S. 2

**Auswirkungen einer Grundstücksteilung bei Beschränkung des Ausübungsbereichs
der Grunddienstbarkeit auf abgegrenzte Teilfläche**

War der Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit – hier: Geh- und Fahrrecht – in der Eintragungsbewilligung auf eine abgegrenzte Teilfläche beschränkt worden, so führt die Teilung des dienenden Grundstücks dazu, dass nicht betroffene Teilflächen von der Dienstbarkeit frei werden. Der Nachweis dieser Tatsache kann prinzipiell auch mit amtlichen Urkunden des Vermessungsamtes geführt werden, das Grundbuchamt muss jedoch eigenständig prüfen, ob diese mit dem Inhalt der Dienstbarkeit vereinbar sind.

Leitsätze

War der Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit – hier: Geh- und Fahrrecht – in der Eintragungsbewilligung auf eine abgegrenzte Teilfläche beschränkt worden, so führt die Teilung des dienenden Grundstücks dazu, dass nicht betroffene Teilflächen von der Dienstbarkeit frei werden. Der Nachweis dieser Tatsache kann prinzipiell auch mit amtlichen Urkunden des Vermessungsamtes geführt werden, das Grundbuchamt muss jedoch eigenständig prüfen, ob diese mit dem Inhalt der Dienstbarkeit vereinbar sind.

Tenor

Der Beschluss des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Saarbrücken vom 8.11.2018 wird insoweit aufgehoben, als der Antrag der Beteiligten zu 1 auf Löschung der Grunddienstbarkeit, eingetragen im Grundbuch von A., Blatt ..., Abteilung II Nr. ... („Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks A. Flur ... Nummer .../...“ gemäß Eintragungsbewilligung vom 17.12.1958), zu Lasten der Grundstücke BV Nr. ... (Flur ..., Flurstück Nr. .../...) und BV Nr. ... (Flur ..., Flurstück Nr. .../...), zurückgewiesen worden ist.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die vorgenannte Dienstbarkeit an den Grundstücken BV Nr. ... (Flur ..., Flurstück Nr. .../...) und BV Nr. ... (Flur ..., Flurstück Nr. .../...) zu löschen.

Gründe

I.

Die Gemeinde K. (Beteiligte zu 1) beehrte die Löschung einer seit dem Jahr 1958 bestehenden Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), die auf den jetzt ihr gehörenden, im Grundbuch von A. eingetragenen Parzellen Flur ... Nr. .../... und .../... bis .../... lastete (Blatt ... lfd. Nr. ... und lfd. Nrn. ...-...). Im Beschwerdeverfahren geht es nur noch um die Parzellen Nr. .../... (Blatt ..., lfd. Nr. ...) und Nr. .../... (Blatt ..., lfd. Nr. ...).

Herrschendes Grundstück der Grunddienstbarkeit war ursprünglich die Parzelle Flur ..., Nr. .../..., dienendes Grundstück die frühere Parzelle Flur ... Nr. .../.... Die Parzellen grenzten nicht unmittelbar aneinander. Dazwischen verlief die Parzelle Flur ... Nr. .../..., die seinerzeit als Weg genutzt wurde.

Die Eintragungsbewilligung vom 17.12.1958 lautete wie folgt:

„Ich die unterzeichnete Frau J. D., B. geborene W. [...] räume hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Grundbuch von A. Blatt ... Flur ... Nummer .../... das Recht ein, das Grundstück Grundbuch von A. Blatt ... Flur ... Nr. .../... in einer Breite von 0,50 Meter, in der ganzen Länge des Grundstücks entlang der Grenze des als Weg benutzten Grundstücks Flur ... Nr. .../..., als Weg zum Gehen und Fahren mit aller Art von Fahrzeugen, zu benutzen und bewillige die Eintragung dieses Rechtes auf das Grundstück Flur ... Nr. .../... in das Grundbuch.“

Durch verschiedene Teilungen und Verschmelzungen wurden aus der ursprünglichen herrschenden Parzelle .../... letztlich die Parzellen .../..., .../... bis .../..., .../..., .../... bis .../... und .../.... Diese Parzellen, die früher nicht an das öffentliche Straßennetz angeschlossen waren, liegen an der zwischenzeitlich mit Widmungsverfügung der Beteiligten zu 1 vom 31.8.2018 dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße „Am K...“.

Die Fläche der ursprünglich dienenden Parzelle .../... entspricht ausweislich des Lageplans, den die Beteiligte zu 1 mit den Unterlagen des Landesamts für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung zur Akte gereicht hat, heute den Parzellen .../..., .../..., .../... und .../... bis .../....

Mit Schreiben vom 27.4.2018 und vom 4.6.2018 hat die Beteiligte zu 1 beantragt, das Geh- und Fahrrecht „auf den Grundstücken außerhalb des Ausübungsbereiches der Grunddienstbarkeit“, unter anderem betreffend die dienenden Parzellen Flur ..., Nrn. .../... und .../... zu löschen. Sie hat zwei Bescheinigungen des Landesamts für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vom 16.11.2017 und vom 14.5.2018 vorgelegt, in denen bestätigt wird, dass die Parzellen außerhalb des Ausübungsbereichs der Grunddienstbarkeit liegen.

Das Grundbuchamt hat den Beteiligten zu 2 bis 11 als den Eigentümern der herrschenden Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Eheleute K. (Miteigentümer der Parzelle .../... zu je 1/8) haben mitgeteilt, einer Löschung werde zugestimmt, sobald die Gemeinde Eigentümerin aller in der Straßenfläche befindlichen Parzellen geworden sein würde. Der Eigentümer der Parzelle .../... und Miteigentümer der Parzelle .../..., Herr E. D., hat sich nach anfänglichem Widerspruch mit der Löschung einverstanden erklärt. Die Eheleute U. (Eigentümer der Parzelle .../...) haben ihre Zustimmung verweigert, da das auf dem Flurstück .../... eingetragene Wegerecht, falls es im Rahmen geplanter Baumaßnahmen zum Streit komme, die einzige Möglichkeit sei, zu Grundstück und Wohngebäude zu gelangen.

Das erwähnte Flurstück .../... verläuft als schmaler Streifen zwischen den jetzigen Parzellen .../... und .../... auf der einen Seite und den Parzellen .../... und .../... auf der anderen Seite. Es ist nunmehr Bestandteil der öffentlichen Straße „Am K...“. Die Dienstbarkeit an dem Flurstück .../... besteht weiter. Ihre Löschung ist auch nicht beantragt. Entsprechendes gilt für die Parzelle .../..., die den von der Parzelle .../... gebildeten Streifen um ein kurzes Stück verlängert (siehe Verfügung des Grundbuchamts vom 20.8.2018).

Das Grundbuchamt hat der Beteiligten mit Zwischenverfügung vom 20.8.2018 mitgeteilt, die Grundstücke Flur ..., Nrn. .../... und .../... seien problematisch, da sie unmittelbar im Grenzbereich des Wegerechts lägen, und auf Bedenken einzelner Berechtigter hingewiesen. Es hat eine Frist zur Vorlage der Löschungsbewilligung aller Berechtigten bis zum 30.10.2018 gesetzt.

Mit Schreiben vom 24.10.2018 hat die Beteiligte zu 1 dem Einwand, die Flurstücke würden zur Ausübung des Wegerechts noch benötigt werden, entgegengehalten, dass die gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.8.2018 gewidmete Straße „Am K...“ dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehe. Die Widmungsverfügung sei bestandskräftig. Die Parzelle .../... gehöre zur Straßenfläche, das Grundstück .../... werde vom Wegerecht nicht mehr tangiert.

Mit Beschluss vom 8.11.2018 hat das Grundbuchamt die beantragten Löschungen in Bezug auf die Parzellen .../..., .../... und .../... vorgenommen (BV Nrn. ... bis ...), da diese außerhalb des Ausübungsbereichs der Grunddienstbarkeit lägen. Was die Parzellen .../... und .../... anbelangt (BV Nrn. ... und ...), hat es den Löschungsantrag zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Parzelle .../... könne sich vermutlich zwar mit dem eingeräumten Wegerecht decken. Eindeutig feststellbar sei das aber nicht. Die Reaktion mehrerer Beteiligter spreche dafür, dass die Wegeverhältnisse teilweise ungeklärt seien. Auch die Widmung der Straße ändere an der formell-rechtlichen Prüfung des Grundbuchamts nichts.

Die Beteiligte zu 1 hat gegen die Ablehnung der Löschung des Geh- und Fahrrechts auf den Grundstücken Flur ... Nrn. .../... und .../... Beschwerde erhoben. Nach ihrer Ansicht sind die Voraussetzungen eines Vorteilswegfalls gemäß § 1019 BGB erfüllt, weil die betroffenen Grundstücke an die öffentliche Straße „Am K...“ angebunden seien.

II.

Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 Abs. 1, Abs. 2 GBO). Der Hinzuziehung eines Rechtsanwalts bedarf es für das Beschwerdeverfahren nicht. Auch nach der Änderung der §§ 71 ff. GBO durch das FGG-Reformgesetz besteht für die

Grundbuchbeschwerde kein Anwaltszwang (vgl. Senat, Beschl. v. 10.5.2010 – 5 W 94/10-37 – WuM 2011, 56; Demharter, NZM 2009, 502).

Die Beteiligte zu 1 hat die Beschwerde unmittelbar beim Saarländischen Oberlandesgericht eingelegt (§ 73 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 GBO). Sie kann vom Senat ungeachtet der fehlenden Durchführung des Abhilfeverfahrens (§ 75b GBO) beschieden werden (vgl. OLG München, Beschl. v. 12.1.2017 – 34 Wx 11/17 – juris).

Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg.

1.

Das Grundbuchamt hätte dem Antrag auf Löschung des Geh- und Fahrrechts auch in Bezug auf die Parzellen Nrn. .../... und .../..., deren Fläche Teil der ursprünglich dienenden, früheren Parzelle .../... ist, stattgeben müssen, weil die Dienstbarkeit insoweit nicht mehr besteht. Sie ist gemäß § 1026 BGB erloschen.

a.

Grundsätzlich lässt die Teilung des dienenden Grundstücks Bestand, Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit unberührt. Sie besteht als Gesamtrecht an den rechtlich selbstständig gewordenen Teilen des belasteten Grundstücks fort (Alexander in: Cell/Krüger/Lorenz/Reimann, BGB, 2018, § 1026 Rdn. 18). Anderes gilt gemäß § 1026 BGB für solche Teilgrundstücke, die außerhalb des Ausübungsbereichs der Grunddienstbarkeit liegen. Sie erlischt dort kraft Gesetzes mit dem Vollzug der Grundstücksteilung (vgl. hierzu OLG München, NJOZ 2017, 363; BayObLG, MittBayNot 1994, 318; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 1189). Die Voraussetzungen des § 1026 BGB sind indessen nicht schon dann erfüllt, wenn die Ausübung auf dem betroffenen Teilgrundstück nur tatsächlich unmöglich (geworden) ist. Die Dienstbarkeit erlischt vielmehr erst dann, wenn der Berechtigte von ihr infolge einer rechtlichen Beschränkung keinen Gebrauch machen kann (Weber in: Staudinger, BGB, 2017, § 1026 Rdn. 6; BGH, Urt. v. 3.5.2002 – V ZR 17/01 – NJW 2002, 3021 m.w.N.). Eine solche Beschränkung kann sich insbesondere aus einer rechtsgeschäftlichen Festlegung ergeben (Weber in: Staudinger, BGB, 2017, § 1026 Rdn. 6). Die mit ihr definierte Ausübungsstelle muss, da sie zu dem im Grundbuch publizierten Inhalt der Dienstbarkeit zählt, mit Blick auf den Bestimmtheitsgrundsatz in der Eintragungsbewilligung eindeutig zu bezeichnen sein (Weber in: Staudinger, BGB, 2017, § 1018 Rdn. 65).

Erlischt eine Grunddienstbarkeit nach § 1026 BGB, so wird das Grundbuch insoweit unrichtig. Die Löschung kann dann entweder aufgrund einer Berichtigungsbewilligung durch den jeweils Berechtigten nach § 19 GBO oder – nach Anhörung des betroffenen Rechtsinhabers – aufgrund eines Unrichtigkeitsnachweises nach § 22 GBO stattfinden. Der Nachweis ist gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO durch öffentliche Urkunden zu führen.

b.

Im vorliegenden Fall hat die Beteiligte zu 1 das Erlöschen der Grunddienstbarkeit an den Flurstücken .../... und .../... gemäß § 1026 BGB mit den im Grundbuchverfahren zulässigen Beweismitteln belegt.

(1)

Die für eine Anwendung des § 1026 BGB erforderliche rechtliche Ausübungsbeschränkung ergibt sich aus der Eintragungsbewilligung vom 17.12.1958. Darin ist der Ausübungsbereich klar festgelegt. Es handelte sich um einen 0,5 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Grenze zur damaligen Wegeparzelle Flur 2 Nummer .../62 (grüne Schraffur in dem zur Akte gereichten Lageplan). Die außerhalb jenes Streifens gelegene Fläche war nicht erfasst.

(2)

Das Grundbuchamt hatte aufgrund der amtlichen Bescheinigungen des Landesamts für

Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vom 16.4.2018 und vom 14.5.2018 davon auszugehen, dass die Flurstücke .../... und .../... dem in der Eintragungsbewilligung definierten Ausübungsbereich nicht zuzuordnen waren.

(a)

Fehlt, wie hier, die Bewilligung der Berechtigten nach § 19 GBO, kann das Grundbuchamt auf Antrag nur berichtigen, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird (§ 22 Abs. 1 GBO). Die Beweislast für das Freiwerden eines abgetrennten Grundstücks und das Erlöschen der Grunddienstbarkeit an diesem liegt beim Eigentümer des belasteten Grundstücks, mithin bei der Beteiligten zu 1. Der Nachweis ist in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO zu erbringen.

(b)

Die Beteiligte hat formgerecht bewiesen, dass das Grundbuch in Bezug auf die noch eingetragene, aber erloschene Dienstbarkeit an den Parzellen .../... und .../... unrichtig geworden ist.

Das folgt daraus, dass das Geh- und Fahrrecht, wie oben ausgeführt, unzweifelhaft auf einen konkret definierten Teilbereich des ursprünglich einheitlichen belasteten Flurstücks beschränkt wurde und das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung amtlich bescheinigt hat, dass – unter anderem – diese beiden Grundstücke außerhalb des Ausübungsbereichs der Grunddienstbarkeit liegen.

Dass amtliche Urkunden des Vermessungsamts zum Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO prinzipiell geeignet sind, ist – auch in der Rechtsprechung des Senats – anerkannt (Senat, Beschl. v. 20.2.2018 – 5 W 89/17 – FGPrax 2018, 160; Beschl. v. 23.11.2018 – 5 W 86/18 – juris; Beschl. v. 27.8.2013 – 5 W 81/13; OLG München, NJOZ 2017, 363, und NJOZ 2014, 606; BayObLG, MittBayNot 1994, 318; Weber in: Staudinger, BGB, 2017, § 1026 Rdn. 12; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 1189). In der vorliegenden Konstellation hatte das Grundbuchamt keine Veranlassung, an der inhaltlichen Richtigkeit zu zweifeln. Zwar hat das Grundbuchamt, ungeachtet der grundsätzlichen Grundbuchtauglichkeit der Bescheinigung des Vermessungsamts, grundsätzlich eigenständig zu prüfen, ob diese mit dem Inhalt der Dienstbarkeit vereinbar ist (vgl. Senat, Beschl. v. 23.11.2018 – 5 W 86/18 – juris). Im hiesigen Fall steht der Inhalt der Dienstbarkeit, was die räumlichen Grenzen ihrer Ausübung anbelangt, aber unzweideutig fest. Dem Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung war im Hinblick auf die in den Bescheinigungen in Bezug genommene Eintragungsbewilligung bekannt, dass der Ausübungsbereich sich auf den genau 0,5 m breiten Grundstücksstreifen zwischen den früheren Parzellen Flur 2 Nr. .../61 und Flur 2 .../62 bezog. Ebenso war das Amt in der Lage, jenen Grundstücksstreifen unter Berücksichtigung der im Laufe der Jahre eingetretenen katastermäßigen Veränderungen eindeutig in die neue Parzellensituation einzuordnen. Es gibt keinen Hinweis darauf, dass das über sämtliche relevanten Daten verfügende Vermessungsamt insoweit einer Fehleinschätzung unterlegen wäre. Vielmehr ist anhand der in der Akte befindlichen Katasterpläne nachvollziehbar, dass der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit in der jetzigen Parzelle .../4 aufgeht. An ihr besteht das Wegerecht aber fort und wird von der Beteiligten zu 1 auch nicht in Frage gestellt. Damit ist auch den Bedenken der Beteiligten zu 8 und 9 (Eheleute U.), die mit Schreiben vom 25.7.2018 auf die Bedeutung des „auf dem Flurstück .../... eingetragene[n] Wegerecht[s]“ hingewiesen haben, Rechnung getragen. Soweit das Grundbuchamt, das in dem angefochtenen Beschluss selbst davon ausgeht, die Parzelle .../... könne sich „vermutlich [...] mit dem eingeräumten Wegerecht decken“, die Ablehnung der Löschung damit begründet, dass sich Ausübungsbereiche im Laufe der Jahrzehnte verändern könnten, verkennt es, dass der Inhalt der Dienstbarkeit durch die räumliche Festlegung in der Eintragungsbewilligung von Beginn an verbindlich feststand. Für die Bestimmung des Ausübungsbereichs ist allein der Inhalt der Dienstbarkeit und nicht eine davon gegebenenfalls abweichende tatsächliche Übung maßgeblich (vgl. Senat, Beschl. v. 27.8.2013 – 5 W 81/13; Weber in:

Staudinger, BGB, 2017, § 1018 Rdn. 65).

c.

Welche rechtliche Relevanz dem Umstand zukommt, dass die berechtigten Grundstücke nunmehr an die inzwischen dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße „Am K...“ angeschlossen sind, bedarf keiner Entscheidung (zur Frage, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen in solchen Fällen ein Wegfall des Vorteils für das herrschende Grundstück im Sinne des § 1019 BGB anzunehmen sein kann, OLG München, Rpfleger 2015, 392; OLG Düsseldorf, MDR 1995, 471; BayObLG, BayObLGZ 1971, 1; Alexander in: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, BGB, 2018, § 1019 Rdn. 74; Weber in: Staudinger, BGB, 2017, § 1019 Rdn. 11; Gutachten DNotI-Report 2003, 55).

2.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Gerichtliche Gebühren für das Beschwerdeverfahren fallen wegen des Obsiegens der Rechtsmittelführerin nach § 25 Abs. 1 GNotKG nicht an. Der Senat sieht im Rahmen der Ausübung seines Ermessens (§ 81 FamFG) auch keine Veranlassung, den Grundstückseigentümern, die sich im Rahmen der Gehörsgewährung jedenfalls bedingt gegen die Löschung des zu ihren Gunsten eingetragenen Rechts ausgesprochen haben, die Erstattung etwaiger außergerichtlicher Kosten aufzuerlegen (vgl. OLG München, Beschl. v. 11.1.2016 – 34 Wx 317/15 – juris).

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.