

Gericht:	Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken 5. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	05.11.2024
Aktenzeichen:	5 W 63/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGSL:2024:1105.5W63.24.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 18 Abs 1 S 1 GBO, § 53 Abs 1 S 2 GBO, § 148 GBO, § 1023 Abs 1 S 2 BGB

Löschung einer Grunddienstbarkeit über ein Wegerecht im Grundbuch

Leitsatz

1. Eine Zwischenverfügung, mit der dem Antragsteller die Vorlage einer Löschungsbewilligung aufgegeben wird, darf jedenfalls dann nicht ergehen, wenn aus dem Vorbringen des Antragstellers offenbar wird, dass eine solche Bewilligung nicht existiert.(Rn.17)
2. Ob eine Grundbucheintragung inhaltlich unzulässig ist, ist anhand der Grundbucheintragung und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung zu beurteilen, deren Verbleib ggf. im Rahmen des Amtsverfahrens nach § 148 GBO i.V.m. den entsprechenden landesrechtlichen Verordnungen aufgeklärt werden muss. Eine Prüfung lediglich anhand einer vom Antragsteller vorgelegten Abschrift der Bezugsurkunde und der Erklärung, die darin in Bezug genommene Skizze sei nicht auffindbar, wäre nicht statthaft.(Rn.19)
3. Verweist die Eintragungsbewilligung eines Geh- und Fahrrechts wegen des Ausübungsbereichs auf eine „beigefügte Skizze“ und fehlt es mangels Beifügung an der wirksamen Bezugnahme, ist weiter zu prüfen, ob die wörtliche Beschreibung des Inhalts der Dienstbarkeit in der notariell beglaubigten Urkunde für sich genommen eine hinreichend eindeutige Bezeichnung der Ausübungsstelle ergibt.(Rn.21)

Verfahrensgang

vorgehend AG Saarbrücken, 10. September 2024, Saarlouis 3001-233

Tenor

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Saarbrücken - Saarländisches Grundbuchamt - vom 10. September 2024 - SLS-3001-233 - aufgehoben.

Gründe

I.

- 1 Im Grundbuch von Saarlouis Blatt 3001 ist in Abteilung II unter der lfd. Nr. 18 zur Nr. 169 des Bestandsverzeichnisses folgende Grunddienstbarkeit eingetragen: „Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Saarlouis Flur 1 Nr. 1/133 (Blatt 1967). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. August 1973 eingetragen am 11. Februar 1974 in Blatt 1557, umgeschrieben“ (Bl. 8 GA-II).

- 2 In der von der Eintragung in Bezug genommenen Bewilligung (notarielle Urkunde des
Notars xxx vom 29. August 1973, UR Nr. 1223/1973M, vorgelegt als Bl. 9 ff. GA-II) heißt
es auf Seite 2 ff.:
- 3 „Die durch Urkunde des amtierenden Notars vom 13. September 1972 (UR
Nr. 976/1972) verkaufte Teilfläche hat nach erfolgter katasteramtlicher Vermes-
sung gemäß Auszug aus dem Veränderungsnachweis des Katasteramtes Saar-
louis Nr. 7/1972 und nach erfolgter Vereinigung gemäß Auszug aus dem Verände-
rungsnachweis des Katasteramtes Saarlouis Nr. 009/1973 die Bezeichnung „Flur 1
Nr. 1/133 Kaiser-Friedrich-Ring, Bauplatz groß 27,50 ar“ und die nach Maßgabe der
vorbezeichneten Urkunde mit dem Erbbaurecht zu belastende Parzelle die Bezeich-
nung „Flur 1 Nr. 1/126 Alte Brauereistraße, Hof- und Gebäudefläche 30,99 ar“ erhal-
ten.
- 4 (...)
- 5 Die Kreisstadt Saarlouis bewilligt und beantragt hiermit zu Lasten der Parzelle Flur 1
Nr. 1/126 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks in der Gemarkung
Saarlouis Flur 1 Nr. 1/133 ein Geh- und Fahrrecht im Range nach dem vorbezeich-
neten Erbbaurecht in das Grundbuch einzutragen, um in die auf dem herrschenden
Grundstück befindliche Tiefgarage ein- und auszufahren bzw. - zugehen. Die Trasse
dieses Weges ist auf beigefügter Skizze in roter Farbe kenntlich gemacht.
- 6 (...)
- 7 Ferner bewilligen und beantragen die Vertragsschließenden:
- 8 1) in das Grundbuch des mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundstücks einzutra-
gen:
- 9 a) das Erbbaurecht mit dem Inhalt des am 13. September 1972 und nach Maßgabe
der heutigen Urkunde beschlossenen Vertrages an 1. Rangstelle,
- 10 b) das in dieser Urkunde bewilligte Geh- und Fahrrecht im unmittelbaren Rang nach
dem Erbbaurecht,
- 11 (...)
- 12 3) auf das Erbbaurecht in Abt. II zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grund-
stücks der Gemarkung Saarlouis Flur 1 Nr. 1/133 ein Geh- und Fahrrecht einzutra-
gen, um in die auf dem herrschenden Grundstück befindliche Tiefgarage ein- und
auszufahren bzw. - zugehen. Die Trasse dieses Weges ist auf beigefügter Skizze in
roter Farbe kenntlich gemacht."
- 13 Mit Schreiben vom 27. Juni 2022 (Bl. 15 GA-II) bat die Antragstellerin unter Verweis auf
§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO um die Löschung der vorgenannten Dienstbarkeit mit der Be-
gründung, die Skizze, auf die die Bewilligung Bezug nehme, sei nie gefertigt worden, sie
finde sich weder im Grundbuch, noch bei den Parteien des Vertrages und auch nicht im
Archiv des Amtsnachfolgers des damals zuständigen Notars. Weil die Skizze nicht exis-
tiere, sei weder aus der Eintragung selbst, noch aus der Eintragungsbewilligung das Aus-

maß des Geh- und Fahrrechts erkennbar, so dass die bestellte Dienstbarkeit nicht den gesetzlichen Anforderungen an die Bestimmtheit genüge.

- 14 Mit der angefochtenen Zwischenverfügung (Bl. 17 f. GA-II) hat das Grundbuchamt die Antragstellerin darauf hingewiesen, dass die in der Bewilligung erwähnte Skizze mangels Verbindung mit der notariellen Urkunde nicht Inhalt des bewilligten Geh- und Fahrrechts geworden sei, dieses aber mit seiner schlagwortartigen Bezeichnung als Geh- und Fahrrecht unter Benennung der belasteten und herrschenden Parzellen durchaus den gesetzlichen Anforderungen an die Bestimmtheit genüge, die Eintragung daher zulässig sei und eine Löschung von Amts wegen daher nicht in Betracht komme. Vielmehr bedürfe es zu der beantragten Löschung der Grunddienstbarkeit einer Bewilligung des Berechtigten oder ggf. auch des Verwalters. Zur Behebung dieses Hindernisses wurde der Antragstellerin eine Frist von zwei Monaten ab Zugang gesetzt.
- 15 Hiergegen richtet sich die am 30. September 2024 unmittelbar zum Senat eingelegte Beschwerde der Antragstellerin, die unter ergänzender Erläuterung der seinerzeitigen Abläufe auf ihrer Ansicht beharrt, die bestellte Dienstbarkeit genüge nicht dem gesetzlichen Bestimmtheitsgebot, das es erfordere, dass der Umfang der Belastung aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne Weiteres ersichtlich sei, woran es hier mangels Existenz der von der Bewilligung in Bezug genommenen Skizze jedoch fehle.

II.

- 16 Das von der Antragstellerin unmittelbar zum Senat eingelegte Rechtsmittel ist als Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes vom 10. September 2024 gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch sonst zulässig. In der Sache hat es lediglich einen vorläufigen Erfolg, weil der Erlass einer Zwischenverfügung dieses Inhaltes aus der - maßgeblichen - Sicht des Grundbuchamtes ausschied und diese schon deshalb aufzuheben war.

1.

- 17 Durch den Erlass einer Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO sollen dem Antragsteller der Rang und die sonstigen Rechtswirkungen erhalten bleiben, die sich nach dem Eingang des Antrags richten und durch dessen sofortige Zurückweisung verloren gingen. Die Vorschrift bezieht sich auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Mit einer Zwischenverfügung kann dem Antragsteller deshalb nicht aufgegeben werden, eine erst noch zu erklärende Eintragungs- oder Löschungsbewilligung des von der Eintragung unmittelbar Betroffenen beizubringen (BGH, Beschluss vom 13. Oktober 2016 - V ZB 98/15, NJW 2017, 1811; Senat, Beschluss vom 19. März 2019 - 5 W 2/19, juris; BayObLGZ 1980, 299, 306; Demharter, GBO 32. Aufl., § 18 Rn. 8). Das bedeutet hier: Eine Zwischenverfügung wäre allenfalls möglich, um die Vorlage einer bereits vorhandenen Löschungsbewilligung zu ermöglichen; sie ist aber nicht zulässig, um diese Erklärung, die keine rückwirkende Kraft hat, erst herbeizuführen (vgl. BayObLGZ 1980, 299, 306; Wilke, in: Bauer/Schaub, GBO 5. Aufl., § 18 Rn. 16; Böttcher, in: Meikel, GBO 12. Aufl., § 18 Rn. 86). Gemessen daran hätte das Grundbuchamt hier von seinem Standpunkt aus gesehen keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern den Antrag - nach Gewährung rechtlichen Gehörs - zurückweisen müssen. Denn aus dem Vorbringen der Antragstellerin, die ausschließlich auf eine (ver-

meintliche) Unwirksamkeit des eingetragenen Rechts abstellt und dessen Löschung nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO anregt, war ohne weiteres ersichtlich, dass diese (noch) nicht über eine Löschungsbewilligung verfügte, die mit rangwahrender Wirkung hätte vorgelegt werden können.

2.

- 18 Soweit die Zwischenverfügung schon aus diesem Grunde aufgehoben werden muss und das Grundbuchamt nunmehr abschließend über die Anregung der Antragstellerin zur amtswegigen Löschung der Grunddienstbarkeit zu befinden haben wird, merkt der Senat - derzeit noch ohne Bindungswirkung - folgendes an:

a)

- 19 Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO darf eine Grundbucheintragung von Amts wegen nur gelöscht werden, wenn sie sich nach ihrem Inhalt als unzulässig erweist. Inhaltlich unzulässig ist eine Eintragung, die ihrem - ggfs. durch Auslegung zu ermittelnden - Inhalt nach einen Rechtszustand oder -vorgang verlautbart, den es nicht geben kann (BGH, Urteil vom 1. Oktober 2004 - V ZR 210/03, NJW-RR 2005, 10), oder wenn sie etwas Widersprüchliches verlautbart und ihre Bedeutung auch bei zulässiger Auslegung nicht ermittelt werden kann (BGH, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208; Senat, Beschluss vom 27. Oktober 2022 - 5 W 73/22, n.v.; Schneider, in: Meikel, a.a.O., § 53 Rn. 130). Die inhaltliche Unzulässigkeit muss feststehen und sich aus der Grundbucheintragung und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergeben; auf die rechtlichen Vorgänge, die der Eintragung im Übrigen zugrunde liegen, darf nicht zurückgegriffen werden (BGH, Beschluss vom 13. Juli 2017 - V ZB 136/16, NJW 2017, 3715; BayObLGZ 1987, 390, 393; Demharter, GBO 33. Auf., § 53 Rn. 42). Diese Prüfung lediglich anhand der von der Antragstellerin vorgelegten Abschrift einer notariellen Urkunde Nr. 1223/1973 M (Bl. 9 ff. GA-II) und der Erklärung vorzunehmen, die darin genannte Skizze finde sich weder im Grundbuch noch bei den Parteien des Vertrages oder im Archiv des Amtsnachfolgers des damals zuständigen Notars, wie es die angefochtene Zwischenverfügung nahelegt, wäre daher nicht statthaft.

b)

- 20 Mit Blick auf die ausstehende Beurteilung der Voraussetzungen des § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO - ausschließlich - anhand der Grundbucheintragung und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung macht der Senat weiter darauf aufmerksam, dass die ihm übersandten Grundakten - Saarlouis Blatt 3001 - die hier interessierende notarielle Bewilligung vom 29. August 1973, UR Nr. 1223/1973M, mit den darin in Bezug genommenen Unterlagen gegenwärtig nicht enthalten. An zu erwartender Stelle befindet sich lediglich das Anschreiben des seinerzeit tätigen Notars xxx vom 19. November 1973 in zweifacher Ausfertigung (Bl. 117 ff. GA-I), wobei handschriftlich angebrachte Vermerke zumindest vermuten lassen, dass dieses nach Eingang zunächst einem anderen Grundbuchblatt zugeordnet worden war; die in diesem Schreiben erwähnte beglaubigte Ablichtung der Urkunde 976/1972 befindet sich ebenfalls nicht bei den Grundakten. Der Verbleib dieser weiteren, für das vorliegende Verfahren wesentlichen Urkunden wird vorrangig zu klären sein. Dass die zulässigerweise in Bezug genommene Bewilligungsurkunde einschließlich etwaiger darin in Bezug genommener Anlagen (vgl. BGH, Beschluss vom 9. Mai 1972 - V ZB 19/71, BGHZ 59, 11; OLG Düsseldorf, Rpfleger 2017, 444; Böttcher, in: Meikel, a.a.O., § 7 Rn. 61) jedenfalls derzeit nicht auffindbar ist, recht-

fertigt für sich genommen keine Löschung der Belastung; vielmehr ist insoweit ggf. das Amtsverfahren zum Zweck der Wiederbeschaffung zerstörter oder abhanden gekommener Eintragungsbewilligungen durchzuführen (§ 148 GBO i.V.m. den entsprechenden landesrechtlichen Verordnungen; dazu Keller, in: Keller/Munzig, KEHE Grundbuchrecht - Kommentar 9. Aufl., § 148 Rn. 6 und 9; vgl. OLG Köln, MDR 2022, 25, 26, m.w.N.).

c)

- 21 Ob die beanstandete Eintragung mangels hinreichender Bestimmtheit (zu diesem Erfordernis u.a. BGH, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208; Demharter, a.a.O., Anh. zu § 13 Rn. 5) unzulässig und daher von Amts wegen zu löschen ist, wie die Antragstellerin meint, wird abschließend nur anhand der maßgebenden Unterlagen, ggf. nach ihrer Wiederbeschaffung, beurteilt werden können. Mit Blick auf die weiteren Ausführungen in der angefochtenen Zwischenverfügung macht der Senat aber schon jetzt darauf aufmerksam, dass der wesentliche Inhalt der hier diskutierten Grunddienstbarkeit mit der schlagwortartigen Kennzeichnung als „Geh- und Fahrrecht“ im Eintragungsvermerk (Bl. 8 GA-II) gekennzeichnet ist, dass wegen des weiteren Inhalts in zulässiger Weise (§ 874 BGB) auf die Eintragungsbewilligung vom 29. August 1973 Bezug genommen wurde und dass danach, weil zwar das ganze Grundstück belastet ist, die Ausübung des Rechts aber vereinbarungsgemäß (vgl. § 1023 Abs. 1 Satz 2 BGB) auf einen Teil des Grundstücks beschränkt sein soll, zum Inhalt dieses Rechts auch die Ausübungsstelle gehört und diese daher in der Bewilligung eindeutig bezeichnet werden muss (BGH, Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, NJW 1981, 1781; BayObLGZ 1988, 102, 106; Demharter, a.a.O., § 7 Rn. 22). Eine ausreichende Bezeichnung der Ausübungsstelle kann darin liegen, dass in der Eintragungsbewilligung auf die „beigefügte Skizze“ Bezug genommen wird, in der die Trasse in roter Farbe kenntlich gemacht wurde, sofern diese Skizze der Eintragungsbewilligung beigegeben wurde (vgl. BayObLG, MittBayNot 1991, 255; Böttcher, in: Meikel, a.a.O., § 7 Rn. 61). Sollte es insoweit an der wirksamen Bezugnahme fehlen, wie die Antragstellerin meint, wäre aber weiter zu prüfen, ob die wörtliche Beschreibung des Inhalts der Dienstbarkeit in der notariell beglaubigten Erklärung für sich genommen ausreichend ist (vgl. BayObLGZ 1983, 253, 256; OLG München, NotBZ 2014, 344 = NJOZ 2014, 1058). Denn die Vorlage und Aufbewahrung einer Karte ist in diesen Fällen - anders als bei der Belastung nur eines Grundstücksteils bereits dem Rechtsbestand nach, vgl. §§ 7 Abs. 2, 2 Abs. 3 GBO - nicht gesetzlich geboten, sondern auch eine hinreichend genaue Beschreibung sonstiger Art ausreichend (BGH, Urteil vom 17. Januar 1969 - V ZR 162/65, NJW 1969, 502, 503; Otto, in: Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, NK-BGB Sachenrecht, § 1023 Rn. 6; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 16. Aufl., Rn. 1142). Dabei können die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Grundbucheintragung, trotz berechtigter Strenge im Allgemeinen, bei Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs je nach dem Inhalt dieser Rechte - gerade bei Wegerechten, die zwar dem Bestand nach ein Grundstück als Ganzes belasten, der Ausübung nach aber auf einen Grundstücksteil beschränkt sind - geringer sein als bei anderen Eintragungen (BGH, Urteil vom 17. Januar 1969 - V ZR 162/65, NJW 1969, 502, 503; OLG Stuttgart, RPfleger 1991, 198; OLG Hamm, NJW-RR 2014, 21; Rothe, in: BGB-RGRK 12. Aufl., § 1018 Rn. 30; Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 1142). Hier dürfen auch Umstände, die außerhalb des Grundbucheintrags und der Eintragungsbewilligung liegen, mit herangezogen werden, wenn und soweit sie nach den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, a.a.O.; Urteil vom 24. September 1971 - V ZR 112/69, WM 1971, 1383). In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Weg der Zufahrt zu einer Tiefgarage dienen sollte und durch die Lage des

Anwesens und der Einfahrt wesentliche Eckpunkte des Wegeverlaufs vorbestimmt sind (vgl. OLG München NotBZ 2014, 344; Otto, in: Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, a.a.O., § 1023 Rn. 6). Sollte jedoch schon die gebotene Auslegung eine hinreichend eindeutige Bezeichnung der Ausübungsstelle ergeben, käme es nicht mehr darauf an, ob dieser Bereich auch durch eine in Bezug genommene Skizze eindeutig festgelegt würde (vgl. OLG München, NotBZ 2014, 344).

3.

- 22 Da die Beschwerde - vorläufig - erfolgreich ist, sind eine Kostenentscheidung und eine Festsetzung des Geschäftswertes für das Beschwerdeverfahren nicht veranlasst (§ 25 Abs. 1 GNotKG).