



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Anforderungen an die Bezeichnung einer Grunddienstbarkeit

26.03.2012

Leitsatz

Bei Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke ohne Verlautbarung eines Beteiligungsverhältnisses gem. § 47 GBO handelt es sich um Einzelrechte.

(nicht amtlich)

Sachverhalt

Die A-AG (Verkäufer) und die Beteiligte zu 1) (Käufer) schlossen über zwei noch zu vermessende Teilflächen einen Grundstückskaufvertrag samt Auflassung vor dem Notar. In der Vertragsurkunde räumte der Käufer dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche, welche nach Vermessung im Eigentum des Verkäufers blieb mit Verweis auf die in der Anlage zum Kaufvertrag markierte Fläche zudem ein Wege- und Fahrrecht ein. Nach Zerlegung der beiden Grundstücke erklärte die bevollmächtigte Notariatsangestellte die Identität zwischen den in der Vertragsurkunde bezeichneten Grundstücken mit den nunmehr vermessenen. Schließlich erfolgte die Eigentumsumschreibung und die Eintragung der Grunddienstbarkeit zu Lasten des Neueigentümers. Die Käuferin hat angeregt die Grunddienstbarkeit sowie die Herrschvermerke v.A.w. gemäß § 53 Abs. 1 i.V.m. §§ 84 ff GBO zu löschen. U.a. rügte sie, dass die Eintragungsbewilligung hinsichtlich der Grunddienstbarkeit zu unbestimmt sei, insbesondere, da bei Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke die Angabe des Beteiligungsverhältnisses gemäß § 47 GBO fehle.

Entscheidung

Das OLG urteilte, dass die schließlich beim Gericht eingelegte Beschwerde gemäß § 71 Abs. 1 GBO zwar zulässig, aber unbegründet sei. Eine Löschung v.A.w. gemäß § 53 Abs. 1 S. 2 GBO erfolge nur, wenn die Eintragung ihrem Inhalt nach unzulässig sei – bspw. nicht klar ersichtlich sei, was Inhalt der Eintragung ist bzw. eintragungsfähige Rechte ohne den gesetzlich gebotenen Inhalt verlautbart werden. Allerdings, so urteilte das Gericht, bedürfe es einer Verlautbarung eines Beteiligungsverhältnisses i.S.v. § 47 GBO bei Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer Grundstücke nicht notwendigerweise: Eine Dienstbarkeit zugunsten mehrerer Grundstück werde vielmehr als Einzelrecht für jedes herrschende Grundstück angesehen.

Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG Frankfurt sorgt für Klarstellung: Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer Grundstücke bedarf der Angabe eines Beteiligungsverhältnisses nicht. Ein entsprechender Grundbuchantrag ist somit auch ohne Angabe eines Beteiligungsverhältnisses wirksam gestellt.