

letzte Aktualisierung: 9.12.2021

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 23.6.2021 – 3 Wx 50/20

GBO § 22; BGB § 1025 S. 2

Anspruch auf Löschung eines Wegerechts nach Grundstücksteilung

Zu den – hier mangels Nachweises des dauerhaften Wegfalls des Vorteils der Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück nicht für gegeben erachteten – Voraussetzungen für die Löschung eines Wegerechts gem. § 22 GBO (nach mehrfacher Teilung des herrschenden Grundstücks und Tausch von Flurstücken).

Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 50/20

Datum: 23.06.2021
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 3 Wx 50/20
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2021:0623.3WX50.20.00

Vorinstanz: Amtsgericht Krefeld

Tenor: Die Beschwerde wird kostenpflichtig zurückgewiesen.
 Geschäftswert: bis zu 5.000 €

Gründe

- I. 2
- Die Beteiligten sind zu je ½ Eigentümer des Grundstücks ... 16 in Der Grundbesitz ist 3
 eingetragen im Grundbuch von ... Blatt 428 Flur 7 Flurstücke 297, 3341 und 3342. Der
 Grundbesitz ist zu Flurstück 3341 in Abteilung II Nr. 1 belastet mit einer Grunddienstbarkeit
 (Wegerecht).
- Ursprünglich war das Wegerecht eingetragen zugunsten des damaligen Flurstücks 294, 4
 das vom ... durch die Flurstücke 297 und 296 getrennt war. Dienendes Grundstück war
 das Flurstück 296.
- Das herrschende Grundstück ist zwischenzeitlich mehrfach geteilt worden. Zunächst in die 5
 Flurstücke 1396 und 1397. Auf dem – rückwärtig liegenden – Flurstück 1396 ist das
 Wegerecht erloschen. Das Flurstück 1397 wurde sodann geteilt in die Flurstücke 1547 und
 1548. Das Flurstück 1548 grenzte an die Flurstücke 296 und 297. Das – wiederum
 rückwärtig gelegene – Flurstück 1547 steht im Eigentum der Eheleute Das Flurstück
 1548 wiederum wurde geteilt in die Flurstücke 3342 und 3343. Das Flurstück 3343 grenzt
 an das Flurstück 1547 und steht im Eigentum der ... GmbH. Sie war zunächst auch
 Eigentümerin des Flurstücks 3342.
- Die Beteiligten waren ursprünglich Eigentümer der Flurstücke 296 und 297. Das – 6
 dienende – Flurstück 296 wurde sodann geteilt in die Flurstücke 3340 und 3341.
- 2017 schlossen die Beteiligten und die ... GmbH einen notariellen Tauschvertrag mit 7
 Änderungsurkunde von 2019. Darin übertrug die ... GmbH den Beteiligten das Flurstück
 3342 und die Beteiligten übertrugen der ... GmbH das Flurstück 3340. Über das Flurstück
 3340 ist für die ... GmbH somit der Zugang zu dem in ihrem Eigentum stehenden Flurstück
 3343 gesichert.

Das zugunsten der Flurstücke 3342 und 3343 eingetragene Wegerecht besteht nicht mehr / wurde gelöscht.	8
Um die sofortige Abwicklung der genannten beiden Urkunden zu ermöglichen, schlossen die Parteien des Tauschvertrages am 25. Nov. 2019 eine weitere notarielle Vereinbarung.	9
Darin versicherte die ... GmbH, (künftig) kein Wegerecht auf dem Flurstück 3343 zugunsten des Flurstücks 1547 einzuräumen und keinen Grundstücksteil dieser Parzelle an den jeweiligen Eigentümer der Parzelle 1547 zu veräußern, bevor dieser nicht die Löschungsbewilligung zur bestehenden Grunddienstbarkeit auf den Flurstücken 3340 und 3341 erteilt habe. Die ... GmbH verpflichtete sich weiter, diese Verpflichtung einem ev. Rechtsnachfolger aufzuerlegen, mit der Maßgabe, dass dieser wiederum diese Verpflichtung seinerseits an einen Rechtsnachfolger weiterzugeben hat.	10
Die Beteiligten haben mit Schreiben vom 17. Okt. 2019 beantragt, das Wegerecht auf dem – im Eigentum der ... GmbH stehenden – Flurstück 3340 und ihrem Flurstück 3341 zu löschen. Das Wegerecht könne von den Berechtigten dauerhaft nicht ausgeübt werden.	11
Das Grundbuchamt hat mit Schreiben vom 25. Nov. 2019 geantwortet, mangels Löschungsbewilligung und mangels urkundlichen Unrichtigkeitsnachweises könne das Wegerecht nicht gelöscht werden. Es sei beabsichtigt, den Antrag zurückzuweisen.	12
Mit dem angefochtenen Beschluss vom 19. Febr. 2020 hat das Grundbuchamt den Antrag der Beteiligten vom 17. Okt. 2019, dem sich die Notarin angeschlossen habe, zurückgewiesen.	13
Die Gegenstandslosigkeit des Wegerechts sei nicht nachgewiesen. Der Wegfall des Vorteils für die Eigentümer des Flurstücks 1547 ergebe sich nicht schon daraus, dass zwischen diesem und dem dienenden Flurstück (nun) ein weiteres Grundstück liege und die Verbindung unterbrochen sei. Unmittelbare Nachbarschaft sei nicht notwendig. Es genüge, wenn die Möglichkeit bestehe, das Grundstück zu überqueren. Die notariell beurkundete Erklärung der ... GmbH vom 25. Nov. 2019 könne auch widerrufen werden.	14
Die Beteiligten wenden ein, das Wegerecht sei zu löschen, weil seine Ausübung auf der Zwischenparzelle durch die notarielle Vereinbarung (vom 25. Nov. 2019) dauerhaft ausgeschlossen worden sei.	15
Tatsächlich ist das begünstigte Flurstück 1547 von den belasteten Flurstücken 3340 und 3341 nicht unmittelbar zu erreichen. Die Flurstücke liegen ca. 75 m auseinander, zwischen ihnen liegen die – ehemals begünstigten – Flurstücke 3342 und 3343, deren Eigentümer die Löschung der Grunddienstbarkeit bewilligt hat.	16
Die Beschwerde der Beteiligten hat das Grundbuchamt mit Nichtabhilfebeschluss vom 19. März 2020 zurückgewiesen und sich dabei auf den Beschluss des OLG München vom 10. Nov. 2014 – 34 Wx 346/14 (NJOZ 2015, 401) bezogen.	17
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakte Bezug genommen.	18
II.	19
Die Beschwerde ist gem. §§ 71 Abs. 1 , 72, 73 Abs. 1 und 2 Satz 1 GBO als unbeschränkte Grundbuchbeschwerde statthaft, auch im übrigen zulässig und nach der vom Amtsgericht ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO.	20
Sie hat in der Sache keinen Erfolg, dabei kann zugunsten der Beteiligten deren	21

Antragsberechtigung auch für das – nicht in ihrem Eigentum stehende – Flurstück 3340 unterstellt werden.

Eine Grunddienstbarkeit, die wegen Wegfalls des Vorteils für das herrschende Grundstück erloschen ist, kann auch im Wege der Grundbuchberichtigung nach § 22 GBO gelöscht werden. Allerdings führt nicht schon der Umstand der Teilung des herrschenden Grundstücks dazu, dass die eingetragene Grunddienstbarkeit erloschen ist. Dies folgt aus § 1025 Satz 1 BGB, wonach die Grunddienstbarkeit grundsätzlich für die einzelnen Teile fortbesteht (vgl. auch Senat, FGPrax 2019, 102). Nach § 1025 Satz 2 BGB erlischt die Grunddienstbarkeit an den übrigen Teilen, wenn sie nur noch einem der Teile zum Vorteil gereicht. Ein solches Teilerlöschen hat die Unrichtigkeit des Grundbuchs zur Folge (OLG München, NJOZ 2015, 401). An den Nachweis des Wegfalls des Vorteils sind strenge Anforderungen zu stellen. Formal muss der Wegfall des Vorteils regelmäßig in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden (OLG München, a.a.O.).

Zuletzt hat der Senat (a.a.O., m.N.) in einem vergleichbaren Fall ausgeführt : 23

„Im Grundsatz gilt, dass das Bestehen eines Vorteils für das herrschende Grundstück nicht von einer Nachbarschaft oder der räumlichen Nähe der betroffenen Grundstücke abhängig ist. Entscheidend ist vielmehr eine konkrete Einzelfallbetrachtung sowohl der Lage der Grundstücke zueinander als auch des Inhaltes der Grunddienstbarkeit: die Grundstücke müssen sich in einer solchen räumlichen Beziehung zueinander befinden, dass nach ihrer Lage das eine Grundstück dem anderen Grundstück den Nutzen gewähren kann, der sich aus der Art der Dienstbarkeit und der Art der Benutzung ergibt. Der Vorteil entfällt erst dann, wenn die Möglichkeit der Ausübung der Grunddienstbarkeit dauerhaft entfallen ist, eine bloß vorübergehende Unmöglichkeit beeinträchtigt den Bestand der Grunddienstbarkeit nicht. Liegt – wie hier – zwischen dem dienenden und den herrschenden Grundstücken ein Zwischengrundstück, ergibt sich eine Ausübungsunmöglichkeit nicht schon daraus, dass der Grunddienstbarkeitsberechtigte keinen rechtlichen Anspruch auf Benutzung des Zwischengrundstücks hat. Ausreichend ist insofern, dass ihm die Nutzung des Zwischengrundstücks tatsächlich möglich und nicht etwa verboten ist, insbesondere dann, wenn der Eigentümer des Zwischengrundstücks die Nutzung seines Grundstücks tatsächlich duldet. Der Vorteil, den eine Grunddienstbarkeit gewährt, ist schließlich erst dann dauerhaft entfallen, wenn auch künftig nicht damit gerechnet werden kann, dass die Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks nicht mehr in Betracht kommt. Insoweit genügen nur solche Vorteile, mit denen nach objektiven Anhaltspunkten in einem normalen und regelmäßigen Verlauf der Dinge gerechnet werden kann.“ 24

Daran hält der Senat nach Prüfung fest. 25

Im vorliegenden Fall ist danach weder aufgrund tatsächlicher Umstände noch aufgrund der notariellen Vereinbarung vom 25. Nov. 2019 der Vorteil der Grunddienstbarkeit für das herrschende Flurstück 1547 dauerhaft entfallen. Zum einen enthält die notarielle Vereinbarung kein Verbot für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks, das Zwischengrundstück tatsächlich zu überqueren. Zum anderen wäre ein solches Verbot eben sowenig wie die (bloße) „Versicherung“ (würde man sie als rechtliche Verpflichtung verstehen) des aktuellen Eigentümers des Zwischengrundstücks, künftig kein Wegerecht einzuräumen und diese Verpflichtung an seine Rechtsnachfolger weiterzugeben, unwiderruflich oder unabänderbar (vgl. Staudinger/Wiegand, BGB, Neubearbeitung 2017, § 1019, 6). 26

Die Kostenentscheidung folgt aus § 84 FamFG; die Festsetzung des Beschwerdewertes beruht auf §§ 61, 36 Abs. 3 GNotKG. 27

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor.

