



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 204/11

vom

16. Februar 2012

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. Februar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 11. August 2011 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 10.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Mit notariellen Verträgen vom 5./15. Oktober 2007 erwarb die Beteiligte zu 1 von der D. eine noch nicht vermessene Teilfläche des im Grundbuch von G. auf Bl. als lfd. Nr. 17 eingetragenen Grundstücks Flur Flurstück 69/18 und eine ebenfalls noch nicht vermessene Teilfläche des auf demselben Grundbuchblatt als lfd. Nr. 22 eingetragenen Grundstücks Flur Flurstück 69/22 zur Gesamtgröße von ca. 7.360 qm. Beide Teil-

flächen waren in einem dem Kaufvertrag als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichnet, der für die durch Vermessung zu bestimmende Flächengröße und Lage des Kaufgegenstands maßgebend sein sollte. Weiter wurde vereinbart, dass das Bestimmungsrecht bezüglich der südlichen Grundstücksgrenze der verkauften Flächen gemäß § 315 BGB der Verkäuferin zustehen sollte, weshalb der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze erst bei Vermessung und Abmarkung durch die zu beteiligende Verkäuferin festgelegt werden sollte. Die Vertragsparteien erklärten die Auflassung und bewilligten und beantragten die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

2 In § 10 ist u.a. folgendes bestimmt:

- "3.1 Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des Teils des Kaufgegenstandes, der nach der Vermessung im Eigentum des Verkäufers verbleibt, auf Dauer unentgeltlich das Recht ein, die auf dem Kaufgegenstand belegene und in dem als Anlage 6 beigefügten Lageplan (Markierung ist näher zu bezeichnen) dargestellte Wegefläche jederzeit zu begehen und mit Kraftfahrzeugen und Lastkraftwagen zu befahren.
- 3.2 Käufer und Eigentümer bewilligen und beantragten die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit dem vorstehenden Inhalt (Geh- und Fahrrecht) im Grundbuch zu Lasten des Kaufgegenstandes. Das Recht soll bei dem herrschenden Grundstück vermerkt werden."

3 In § 16 Nr. 1 erteilten die Vertragsparteien den Notariatsangestellten die Vollmacht, alle zur Durchführung des Vertrags notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen einschließlich Vertragsänderungen, Identitäts- und Auflassungserklärungen sowie Bewilligungen und Beantragungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs sowie Rangänderungs-/Rangrücktrittserklärungen für sie abzugeben und entgegenzunehmen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB wurde keine Befreiung erteilt.

- 4 Laut Veränderungsnachweis vom 17. April 2008 wurden die beiden Grundstücke, aus denen Teilflächen an die Beklagte zu 1 veräußert worden waren, jeweils in mehrere Flurstücke zerlegt. Am 24. Juni 2008 gab die Notariatsangestellte F. unter Berufung auf die in dem Kaufvertrag enthaltene Vollmacht dahingehende Identitätserklärungen ab, dass die Flurstücke 69/24 bis 69/34 identisch seien mit den in dem Kaufvertrag bezeichneten, noch zu vermessenden Teilflächen.
- 5 Diese Flurstücke wurden am 10. Juli 2008 auf Bl. des Grundbuchs von G. übertragen und die Beteiligte zu 1 als deren Eigentümerin eingetragen. Die Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 69/35 und 103/11 wurde an demselben Tag unter der lfd. Nr. 62 in Abteilung II desselben Grundbuchs eingetragen. Auch die Eintragung der Herrschvermerke nach § 9 GBO erfolgte an diesem Tag. Sie wurden mit der Übertragung der Grundstücke Flur Flurstück 69/35 auf das Bl. und Flur Flurstück 103/11 auf das Bl. des Grundbuchs von G. dorthin übertragen.
- 6 Eigentümer des Flurstücks 69/35 ist nunmehr der Beteiligte zu 2; Eigentümerin des Flurstücks 103/11 ist die Beteiligte zu 3.
- 7 Mit Schriftsatz vom 19. Mai 2011 hat die Beteiligte zu 1 angeregt, die Grunddienstbarkeit und die Herrschvermerke von Amts wegen zu löschen. Beide Eintragungen hätten nicht vorgenommen werden dürfen, weil in dem Kaufvertrag die belasteten und die herrschenden Grundstücke nicht abschließend bestimmt worden seien; diese Bestimmung habe in der von der Notariatsangestellten abgegebenen Identitätserklärung nicht nachgeholt werden dürfen, weil die Bevollmächtigte von den Beschränkungen des § 181 BGB nicht befreit gewesen sei.

8 Das Grundbuchamt hat die Löschung und die Eintragung eines Amtswiderspruchs abgelehnt. Die hiergegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 ihren Beschwerdeantrag, das Grundbuchamt zur Löschung der Grunddienstbarkeit anzuweisen, weiter.

II.

9 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts ist die Beschwerde statthaft und auch im Übrigen zulässig. Die Beteiligte zu 1 sei beschwerdebefugt, weil ihr ein Anspruch auf Grundbuchberichtigung zustünde, wenn das Grundbuch bezüglich der Eintragung der Grunddienstbarkeit unrichtig wäre. Auf das Beschwerdeverfahren fänden die Vorschriften der §§ 71 ff. GBO in der seit dem 1. September 2009 geltenden Fassung Anwendung.

10 In der Sache habe die Beschwerde keinen Erfolg. Die Löschung einer Eintragung von Amts wegen setze voraus, dass die Eintragung nach ihrem Inhalt unzulässig sei, sie also ein nicht eintragungsfähiges Recht oder ein eintragungsfähiges Recht ohne den gesetzlich gebotenen Inhalt bzw. mit einem nicht erlaubten Inhalt verlaublich oder sie in einem wesentlichen Punkt unklar sei. Die Unzulässigkeit beziehe sich auf den Inhalt der Eintragung und nicht auf ihre Entstehung. Gemessen daran sei die Eintragung der Grunddienstbarkeit nicht unzulässig. Die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs lägen ebenfalls nicht vor. Das Grundbuchamt habe die Grunddienstbarkeit nicht unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eingetragen. Die in dem Kaufvertrag enthaltene Eintragungsbewilligung, verbunden mit der Identitätserklärung, reiche als Eintragungsgrundlage aus. Der Verlauf des Geh- und Fahrrechts sei in dem Kaufvertrag ausreichend bezeichnet, ebenso die herrschenden und die

dienenden Grundstücke. Die Notwendigkeit der Identitätserklärung ergebe sich deshalb nicht aus dem materiellen Recht, sondern ausschließlich aus grundbuchverfahrensrechtlichen Gründen. Die Differenz zwischen der in dem Kaufvertrag genannten Größe und der nach der Vermessung tatsächlichen Größe der verkauften Flächen erfordere keine erneute Auflassung. Die fehlende Befreiung der Notariatsangestellten von den Beschränkungen des § 181 BGB habe somit keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der Identitätserklärung. Schließlich habe - entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 1 - ein Gemeinschaftsverhältnis bei der Eintragung der Grunddienstbarkeit nicht angegeben werden müssen, weil im Zeitpunkt der Eintragung die D. alleinige Eigentümerin der herrschenden Grundstücke gewesen sei.

III.

11 Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

12 Die Rechtsbeschwerde ist aufgrund der Zulassung durch das Beschwerdegericht statthaft (§ 78 Abs. 1 GBO) und auch im Übrigen zulässig (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG). Sie ist jedoch unbegründet. Zu Recht hat das Beschwerdegericht es abgelehnt, das Grundbuchamt zur Löschung der Grunddienstbarkeit oder zur Eintragung eines Widerspruchs anzuweisen (vgl. § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO).

13 1. Nach § 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 (Senat, Urteil vom 1. Oktober 2004 - V ZR

210/03, Rpfleger 2005, 17), oder wenn sie etwas Widersprüchliches verlautbart und ihre Bedeutung auch bei zulässiger Auslegung nicht ermittelt werden kann (OLG Karlsruhe, Rpfleger 2005, 79, 80; BayObIGZ 1990, 35, 36); ebenfalls als nach ihrem Inhalt unzulässig ist eine Eintragung anzusehen, die ein an sich eintragungsfähiges Recht mit einem gesetzlich nicht erlaubten Inhalt verlautbart (BayObIG, Rpfleger 2002, 140). Keiner der genannten Fälle liegt hier vor.

- 14 a) Die Grunddienstbarkeit ist ein eintragungsfähiges Recht; ein Geh- und Fahrtrecht kann als Rechtsinhalt vereinbart werden. Die schlagwortartige Bezeichnung in der Grundbucheintragung und die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 874 BGB) im Hinblick auf den übrigen Rechtsinhalt verlautbaren Eindeutiges.
- 15 b) Das gilt auch für den Umfang des Rechts und damit für den Umfang der Belastung der Grundstücke. Haben nämlich die Parteien trotz Gesamtbelastung eines Grundstücks die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen realen Grundstücksteil beschränkt (§ 1023 Abs. 1 BGB) und ist diese Ausübungsstelle rechtsgeschäftlicher Inhalt der Belastung, muss die Ausübungsstelle in der Eintragungsbewilligung eindeutig bezeichnet sein (Senat, Urteil vom 3. Mai 2002 - V ZR 17/01, NJW 2002, 3021, 3023). Das ist hier der Fall. Die Beteiligten zu 1 und die D. haben die Ausübungsstelle rechtsgeschäftlich zum Inhalt der Grunddienstbarkeit gemacht und ihre Lage in der Natur festgelegt. Nach der Vereinbarung in § 10 Nr. 3.1 des Kaufvertrags erstreckt sich das Wegerecht nicht auf die gesamte verkaufte Teilfläche, sondern nur auf die Fläche, die in dem beigelegten Lageplan nach der dortigen Legende mit der Farbe Grün eingezeichnet ist. In der in § 10 Nr. 3.2 enthaltenen Eintragungsbewilligung haben sie auf den vereinbarten Inhalt der Grunddienstbarkeit und damit auch auf die sich aus dem Lageplan ergebende Ausübungsstelle Bezug genommen. Damit ist eine eindeutige Bezeichnung der Ausübungsstelle der

Grunddienstbarkeit in der Grundbucheintragung selbst gegeben (vgl. Senat, Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, NJW 1981, 1781, 1782).

16 c) Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 1 führt eine gesetzwidrige, auf einer rechtsfehlerhaften Vorgehensweise des Grundbuchamts beruhende Eintragung nicht zu deren inhaltlicher Unzulässigkeit (Meikel/Streck, GBO, 10. Aufl., § 53 Rn. 101); ebenfalls nicht inhaltlich unzulässig ist eine Eintragung, deren zugrundeliegendes materielles Rechtsgeschäft nichtig oder unwirksam ist (Demharter, GBO, 28. Aufl., § 53 Rn. 48; Hügel/Holzer, GBO, 2. Aufl., § 53 Rn. 71). In beiden Fällen mag die Eintragung die Unrichtigkeit des Grundbuchs herbeigeführt haben; die inhaltliche Zulässigkeit der Eintragung würde davon jedoch nicht berührt.

17 2. Ein Amtswiderspruch ist nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO einzutragen, wenn das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist.

18 a) Gesetzliche Vorschriften sind verletzt, wenn bei der Eintragung zu beachtende Rechtsnormen des materiellen oder formellen Rechts infolge eines objektiven Pflichtenverstoßes des Grundbuchamts nicht oder nicht richtig angewendet worden sind (Senat, Beschluss vom 13. Juli 1959 - V ZB 6/59, BGHZ 30, 255, 256; Meikel/Streck, aaO, Rn. 72, 77). Ob eine Gesetzesverletzung vorliegt, ist aus der Sicht des Grundbuchamts und nach dem von ihm anzuwendenden Recht zu beurteilen (Senat, Beschluss vom 13. Juli 1959 - V ZB 6/59, BGHZ 30, 255, 258). Maßgebend dafür ist die dem Grundbuchamt zur Zeit der Eintragung unterbreitete Sachlage und die zu dieser Zeit bestehende Rechtslage (Senat, Beschluss vom 13. Juli 1959 - V ZB 6/59, BGHZ 30, 255, 260; Demharter, aaO, Rn. 22).

19 b) Gemessen daran ist es rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt die Grunddienstbarkeit aufgrund der in dem Kaufvertrag enthaltenen Bewilligung und der Identitätserklärung eingetragen hat.

20 aa) Nach § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen ist. Die Eintragungsbewilligung ist die einseitige Einverständniserklärung des verlierenden Teils mit der rechtsändernden Eintragung (Meikel/Böttcher, aaO, Einl H Rn. 25). Sie ist dem Grundbuchamt gegenüber abzugeben. Seiner Prüfung, ob eine Eintragung vorgenommen werden kann, unterliegt somit nur die Bewilligung. Das hat allerdings nicht zur Folge, dass das materielle Recht dabei völlig außer Acht gelassen werden kann. Es muss im Hinblick auf die Eintragungsfähigkeit des zur Eintragung beantragten Rechts berücksichtigt werden. Dagegen gehört es - von den in § 20 GBO genannten Ausnahmen abgesehen, die hier nicht vorliegen - nicht zu den Aufgaben des Grundbuchamts, die Wirksamkeit der materiell-rechtlichen Einigung zu prüfen. Nur wenn es weiß, dass durch die bewilligte Eintragung das Grundbuch unrichtig würde, darf es die Eintragung nicht vornehmen; denn es ist seine Aufgabe, das Grundbuch nach Möglichkeit mit der wirklichen Rechtslage in Einklang zu halten und eine Grundbuchunrichtigkeit zu verhindern (Senat, Beschluss vom 28. April 1961 - V ZB 17/60, BGHZ 35, 135, 139 f.).

21 bb) Dass das Grundbuchamt nicht gegen die vorstehenden Grundsätze verstoßen hat, nimmt das Beschwerdegericht zu Recht an.

22 (1) Zweifel an der Bewilligungsberechtigung der Vertragsparteien (vgl. § 39 Abs. 1 GBO) und an der Wahrung der für die Grundbucheintragung erforderlichen Form der Bewilligung (vgl. § 29 GBO), an der Eintragungsfähigkeit der Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt eines Geh- und Fahrrechts sowie daran, dass die Vorschrift des § 47 Abs. 1 GBO in dem maßgeblichen Zeitpunkt der

Eintragung des Rechts keine Anwendung fand, bestehen nicht. In der Rechtsbeschwerdebegründung erhebt die Beteiligte zu 1 insoweit auch keine Einwendungen.

23

(2) Entgegen deren Ansicht ist die von der Notariatsangestellten abgegebene Identitätserklärung wirksam; diese enthält keine materiell-rechtlichen Ergänzungen des Kaufvertrags und der dinglichen Einigungen, welche die Bevollmächtigte wegen der fehlenden Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB nicht rechtswirksam erklären konnte. Solche Ergänzungen waren für die Eintragung der Grunddienstbarkeit in das Grundbuch nicht notwendig. Denn welche Flächen mit dem Geh- und Fahrrecht belastet sind, welchen Verlauf es hat und die Eigentümer welcher Flächen durch das Recht begünstigt werden, ergibt sich aus dem Kaufvertrag. Für dessen Wirksamkeit wie auch für die der Auflassung kommt es nur darauf an, ob die Vertragsparteien sich über die Größe, die Lage und den Zuschnitt der verkauften Teilfläche entsprechend einer zeichnerischen - nicht notwendig maßstabsgerechten - Darstellung und darüber einig sind, dass die genaue Grenzziehung erst noch erfolgen soll (Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 79/07, BGHZ 145, 123, 132 mwN). Das war hier der Fall und wird von der Beteiligten zu 1 auch nicht in Frage gestellt. Hiervon ausgehend ist kein Raum für die Annahme, die Identitätserklärung habe auch eine materiell-rechtliche Bedeutung, weil erst in ihr endgültig festgelegt worden sei, welche Flächen mit der Grunddienstbarkeit belastet und welche Grundstückseigentümer von ihr begünstigt würden. Denn wenn hinreichend bestimmt ist, welche Teilflächen die Beteiligte zu 1 erwerben wollte, ist damit auch hinreichend bestimmt, welche Flächen bei der Veräußerin verblieben. Damit standen zugleich die für das Wegerecht maßgeblichen dienenden und herrschenden Grundstücke fest. Die Identitätserklärung enthält somit ausschließlich die Bestätigung der Vertragsparteien, dass die in dem Kaufvertrag beschriebenen und aufgelassenen Teilflächen mit den vermessenen Flächen, die in dem kataster-

amtlichen Veränderungsnachweis ausgewiesen sind, übereinstimmen. Damit wird dem Bestimmtheitserfordernis des Grundbuchrechts (vgl. § 28 GBO), das von der für die Bezeichnung der Teilflächen ausreichenden vertraglichen Bestimmbarkeit zu unterscheiden ist, Genüge getan. Diese rein verfahrensrechtliche Übereinstimmungsbestätigung durfte die Notariatsangestellte abgeben. Zusammen mit der Eintragungsbewilligung bildet sie die für die Eintragung des Rechts notwendige Grundlage.

- 24 c) Nach alledem ist die Anregung der Beteiligten zu 1 auch insoweit unbegründet, als sie die Löschung der Herrschvermerke (§ 9 GBO) zum Ziel hat.

IV.

25 Eine Entscheidung über die Verpflichtung zum Tragen der Gerichtskosten ist nicht notwendig, weil diese sich aus dem Gesetz ergibt (§ 2 Nr. 5 KostO). Eine Entscheidung über die Verpflichtung zur Erstattung außergerichtlicher Kosten sieht das Gesetz nicht vor.

Krüger

Lemke

Schmidt-Räntsch

Stresemann

Czub

Vorinstanzen:

AG Bad Homburg, Entscheidung vom 24.05.2011 - GZ-2590-87 -

OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 11.08.2011 - 20 W 277/11 -