
Datum: 11.08.2020
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 3 Wx 127/20
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2020:0811.3WX127.20.00

Vorinstanz: Amtsgericht Mönchengladbach

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Geschäftswert: 500,00 €

Gründe: 1

I. 2

Der Beteiligte zu 1 war Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes, eines 1/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück ...Straße 35, 37 und 39, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit G 38 bezeichneten Garagenstellplatz im Kellergeschoss. 3

Mit notariellem Vertrag des Notars ... vom 18. März 2020 (URNr. 442 für 2020), auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, veräußerte der Beteiligte zu 1 den Grundbesitz an den Beteiligten zu 2. 4

§ 10 des Kaufvertrages lautet wie folgt: 5

„Einräumung einer Dienstbarkeit 6

1. Der hier verkaufte Tiefgaragenstellplatz wird aufgrund der räumlichen Gegebenheiten teilweise von dem Eigentümer des Tiefgaragenstellplatzes G37, eingetragenen [sic] im Grundbuch von ..., zum Abstellen eines Pkw genutzt. Insofern haben sich die Eigentümer der Stellplätze G37 und G38 darauf verständigt, die Stellplätze entsprechend der im beigefügten Lageplan **Anlage 1** dargestellten Aufteilung zu nutzen. 7

2. Zur Absicherung dieser Nutzungsregelung räumen die Beteiligten als Eigentümer des Stellplatzes G 38 dem jeweiligen Eigentümer des Tiefgaragenstellplatzes G37, eingetragenen [sic] im Grundbuch von ..., das Recht ein, denjenigen Teil des Stellplatzes G 38, der in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan „rot“ markiert ist, zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs als Pkw-Stellplatz zu nutzen. Auf den als Anlage 2 beigefügten Lageplan wird verwiesen, er wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.“	8
§ 12 Ziff. 2. des Kaufvertrages lautet:	9
„Zur Absicherung der in § 10 vereinbarten Benutzungsregelung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer entsprechenden Benutzungsdienstbarkeit zu Lasten des Kaufgrundbesitzes und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von ... eingetragenen Teileigentums. Die Eintragung eines entsprechenden Herrschvermerks im Grundbuch von ... wird ebenfalls bewilligt und beantragt.	10
Die Dienstbarkeit soll in Abt. II und III den ersten Rang erhalten.“	11
Auf dem als Anlage 2 zum Kaufvertrag beigefügten Lageplan ist auf dem als „G38“ bezeichneten Stellplatz eine ca. 0,5 cm breite Markierung mit unregelmäßigen Umrissen angebracht, die teilweise in den als „G37“ bezeichneten Stellplatz und in den Fahrbereich zwischen den Stellplätzen hineinragt.	12
Mit Schriftsatz vom 5. Mai 2020 beantragten die Beteiligten u.a. Eigentumsumschreibung auf den Beteiligten zu 2 im angegebenen Beteiligungsverhältnis sowie Eintragung einer Benutzungsdienstbarkeit.	13
Mit Zwischenverfügung vom 14. Mai 2020 hat das Grundbuchamt die mangelnde inhaltliche Bestimmtheit der Grunddienstbarkeit beanstandet und eine Frist zur Behebung der Eintragungshindernisse gesetzt. Es hat ausgeführt, die Ausübungsstelle müsse so genau bezeichnet werden, dass die nutzbare Fläche im Hinblick auf ihre Lage und Größe eindeutig festgelegt sei. Dazu reiche eine genaue Einzeichnung in einem Lageplan grundsätzlich aus, jedoch nicht eine wellenförmige Linie mit vermutlich Textmarker, die im Übrigen auch über das belastete Teileigentum hinausgehe und sich teilweise auch auf dem berechtigten Teileigentum befinde. Die Fläche sei – auch unter Berücksichtigung des Maßstabs – mit Linien und Eckpunkten genau zu markieren. Es bedürfe einer Ergänzungsurkunde mit korrigiertem Lageplan.	14
Dagegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten. Sie machen geltend, aufgrund der farblichen Kennzeichnung im Lageplan seien Gegenstand und Ausmaß der Dienstbarkeit entsprechend den sachen- und grundbuchrechtlichen Erfordernissen eindeutig bezeichnet. Einem Sachverständigen dürfte es unproblematisch möglich sein, unter Heranziehung des im Vermessungswesen üblichen Präzisionswerkzeugs allein anhand des Lageplans den Grenzverlauf der Dienstbarkeitsfläche zu bestimmen. Dem stehe nicht entgegen, dass die von der Dienstbarkeit betroffene Fläche hier möglicherweise mit einer „wellenförmigen Linie“ oder mit Textmarker gekennzeichnet worden sein könnte. Die Verwendung gerader Linien, Eckpunkte oder gar bestimmter Stifte oder Markierungsinstrumente sei weder vorgeschrieben noch erforderlich, um die von der Dienstbarkeit betroffene Fläche eindeutig zu bestimmen. Erforderlich sei lediglich, dass der Plan, auf dem sich die Markierung befinde, - wie hier - maßstabsgetreu sei. Auch der Umstand, dass die markierte Fläche über das belastete Teileigentum hinausgehe und sich teilweise auch auf anderen Grundstücksflächen bzw. dem berechtigten Teileigentum befinde, stehe einer eindeutigen Bestimmung des Grenzverlaufs nicht entgegen. Da sich eine Dienstbarkeit immer nur auf das belastete Eigentum beziehe,	15

sei für die Bestimmung der Fläche nur derjenige farblich markierte Teil heranzuziehen, der sich auf dem belasteten Eigentum befindet. Der Bestimmbarkeit der Dienstbarkeitsfläche auf dem von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstück stehe das nicht entgegen.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. Es hat ausgeführt, die unregelmäßige Markierung genüge nicht den Anforderungen des Bestimmtheitsgrundsatzes, insbesondere auch im Hinblick darauf, dass der wörtliche Bewilligungsinhalt die Fläche nicht weiter definiere – etwa durch Angabe einer mit Längenmaß bezeichneten Breite. Karte und Zeichnung müssten vermessungstechnischen Anforderungen nicht genügen, aber eindeutig sein. Auch das Überlappen der Markierung auf das benachbarte Sondereigentum und das davorliegende Gemeinschaftseigentum könne zur Verwirrung führen und sei der Festlegung des Dienstbarkeitsinhalts nicht dienlich. 16

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen. 17

II. 18

Die gem. §§ 71 ff. GBO zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg 19

Zu Recht hat sich das Grundbuchamt in der angefochtenen Zwischenverfügung auf den Standpunkt gestellt, dass die Ausübungsfläche der Grunddienstbarkeit im Hinblick auf ihre Lage und Größe nicht hinreichend bestimmt ist. 20

Wird die Ausübung einer Grunddienstbarkeit – wie hier – auf einen realen Grundstücksteil rechtsgeschäftlich beschränkt, muss die Ausübungsstelle als Grundstücksfläche in der Eintragungsbewilligung mit der notwendigen Bestimmtheit (somit eindeutig) bezeichnet (dargestellt) werden. Hierzu kann entweder die Fläche in der Eintragungsbewilligung so genau beschrieben werden, dass sie in der Natur ohne weiteres feststellbar ist, oder in der Eintragungsbewilligung wird auf eine allgemein zugängliche Karte (Flurkarte, Plan, Skizze) Bezug genommen, in die die Ausübungsstelle eingezeichnet ist. Das Bestimmtheitserfordernis verlangt in diesem Fall, dass Karte und Zeichnung über die Lageverhältnisse eindeutig Auskunft geben (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012 Rdnrn.1119 und 1141 f.). 21

Diesen Anforderungen genügt die vorliegende Eintragungsbewilligung nicht. Eine wörtliche Beschreibung der betroffenen Fläche enthält die Bewilligung nicht. Aus der Einzeichnung in dem in Bezug genommenen Lageplan ergibt sich die genaue Lage der Fläche nicht mit hinreichender Bestimmtheit. Eingezeichnet wurde hier ein einzelner, ca. 0,5 cm breiter Strich (möglicherweise mit Textmarker) mit welligem Rand, der teilweise in den Bereich des benachbarten Stellplatzes sowie in den Fahrbereich zwischen den Stellplätzen ragt. Eckpunkte der betroffenen Fläche wurden nicht festgelegt. Zwar ist es theoretisch denkbar, dass die vereinbarte Fläche maßstabsgetreu eben diese wellenförmige Abgrenzung innerhalb des Stellplatzes G38 umfassen soll. Der Umstand, dass die Linie mit einem einzelnen Strich und in die benachbarten Flächen überlappend eingezeichnet wurde, spricht aber dafür, dass die ungerade Begrenzung nicht gewollt, sondern vielmehr dem verwendeten Stift geschuldet war, so dass es sich lediglich um eine ungefähre Festlegung handelt. 22

Auf dieser Grundlage dürfte es auch einem Sachverständigen nicht möglich sein, die genaue Grenze zwischen der Dienstbarkeitsfläche und der übrigen Grundstücksfläche eindeutig festzustellen (vgl. hierzu BayObLG, Beschluss vom 25. Februar 2005, 2 Z BR 184/04 – BeckRS 2005, 3085), weil die Einzeichnung im Lageplan keine zuverlässigen 23

Anknüpfungstatsachen liefert.

III.	24
Eine Kostenentscheidung durch den Senat ist nicht veranlasst. Die Tragung der Gesichtskosten ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz (§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG). Eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten kommt hier schon deshalb nicht in Betracht, weil sich die Beteiligten nicht in einem entgegengesetzten Sinne gegenüberstehen.	25
Die Festlegung des Geschäftswerts beruht auf § 61, 52 Abs. 1 GNotKG.	26
