
Datum: 26.01.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-16 U 4/11 (Baul)
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0126.I16U4.11BAUL.00

Vorinstanz: Landgericht Düsseldorf, 30 O 6/10 (Baul)

Tenor:

Auf die Berufung des Beteiligten zu 2) wird das am 04.05.2011 verkündete Urteil der 30. Zivilkammer – Kammer für Baulandsachen – des Landgerichts Düsseldorf abgeändert.

Der Antrag des Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung wird zu-rückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1) trägt die Kosten des Verfahrens, einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 2) bis 5).

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

1

I.

2

Die Beteiligten streiten um die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses des Beteiligten zu 2) vom 30.04.2010, durch welchen gem. § 71 Abs. 2 BauGB sachliche Teile seines Beschlusses vom 19.03.2010 betreffend die vereinfachte Umlegung eines Umlegungsgebiets U 17 (W-Weg) vorab in Kraft gesetzt worden sind.

3

Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer des Grundstücks G2, Flur 28, Flurstücke 497 und 498, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von S Blatt 1035, W-Weg in G2. Zu Gunsten

4

des jeweiligen Eigentümers dieses Grundstücks lasteten auf der im Eigentum der Beteiligten zu 3) stehenden, im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von G2 Blatt ##### eingetragenen Grundbesitzung insgesamt vier Grunddienstbarkeiten, und zwar

1.) ein am **28.10.1911** eingetragenes Wegerecht, lastend auf den Grundstücken G2, Flur 28, Flurstücke 226 und 227, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von G2 Blatt #####, Abt. II lfd. Nr. 1, 5

2.) ein am **21.12.1920** eingetragenes Gleisrecht, lastend auf den Grundstücken G2, Flur 28, Flurstücke 226, 227, 228 und 229, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von G2 Blatt #####, Abt. II lfd. Nr. 2, 6

3.) ein am **05.05.1989** eingetragenes Recht, Labor- und Sanitärräume in einem auf dem dienenden Grundstück errichteten Anbau sowie einen Teil des dienenden Grundstücks zum Betrieb einer Kranbahn und zum Lagern und Verladen dauernd zu benutzen, lastend auf dem Grundstück G2, Flur 28, Flurstück 387, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von G2 Blatt #####, Abt. II lfd. Nr. 6, 7

4.) ein am **04.03.1937** eingetragenes Gleisanschlussrecht, lastend auf dem Grundstück G2, Flur 28, Flurstück 389, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von G2 Blatt #####, Abt. II lfd. Nr. 8. 8

Die vorgenannten Grunddienstbarkeiten stammen sämtlich aus einer Zeit, in der auf den dienenden Grundstücken Industrie, zuletzt die Eisengießerei O, betrieben wurde. Die Grunddienstbarkeiten waren zuletzt faktisch bedeutungslos. 9

Im Jahr 2008 legte die Beteiligte zu 5) als Vorhabenträgerin einen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Herstellerverkaufs im Bereich des ehemaligen O-Geländes vor. Der Rat der Beteiligten zu 3) beschloss am 23.02.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 367 "W-Weg" als Satzung, deren Bekanntmachung am 25.02.2010 im Amtsblatt der Beteiligten zu 3) erfolgte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant u.a. das Grundstück des Beteiligten zu 1) sowie die Grundstücke der Beteiligten zu 3), auf denen die Grunddienstbarkeiten lasteten. Die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes ist Gegenstand eines beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (2 D 11/11.NE) anhängigen Normenkontrollverfahrens. 10

Am 19.03.2010 fasste der Beteiligte zu 2) einen Beschluss über die vereinfachte Umlegung nach § 82 BauGB betreffend das Umlegungsgebiet U 17, welches einen Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ost 367 umfasst. Gegen den Umlegungsbeschluss, der dem Beteiligten zu 1) am 24.03.2010 zugestellt worden ist, stellte der Beteiligte zu 1) Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Das insoweit beim Landgericht Düsseldorf anhängige Verfahren (30 O 3/10 [Baul]) ist bis zur Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen über die Rechtsgültigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgesetzt. Im Beschluss über die vereinfachte Umlegung ist u.a. die Aufhebung der im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von G2 Blatt ##### in Abt. II lfd. Nrn. 1, 2, 3, 6 und 8 eingetragenen Dienstbarkeiten, also auch der zu Gunsten des Grundstücks des Beteiligten zu 1), verfügt. 11

In seiner Sitzung am 30.04.2010 beschloss der Beteiligte zu 2), gem. § 71 Abs. 2 BauGB sachliche Teile des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung vom 19.03.2010 vor dessen Unanfechtbarkeit durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen, und zwar in Bezug auf die Aufhebung der im Grundbuch des Amtsgerichts G2 von G2 Blatt ##### eingetragenen 12

Dienstbarkeiten – ausgenommen die Entschädigung der Dienstbarkeiten. Eine Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 06.05.2010 im Amtsblatt der Beteiligten zu 3). Mit Schreiben vom 11.05.2010 ersuchte der Beteiligte zu 2) das Amtsgericht – Grundbuchamt – G2 um Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch. Die Eintragung der Löschung der dinglichen Rechte erfolgte am 25.05.2010.

Mit Schreiben vom 02.06.2010 hat der Beteiligte zu 1) Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen die Teilkraftsetzung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung vom 30.04.2010 gestellt. 13

Er hat auf die Begründung seines Antrags auf gerichtliche Entscheidung gegen den Beschluss des Beteiligten zu 2) vom 19.03.2010 verwiesen, die fehlende Bestimmtheit des angefochtenen Beschlusses vom 30.04.2010 gerügt und geltend gemacht, dass eine Teilkraftsetzung gem. § 71 Abs. 2 BauGB nur in Betracht komme, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese in Kraft gesetzten Teile des Umlegungsplanes nicht auswirken könne, was hinsichtlich der Aufhebung der Dienstbarkeiten nicht der Fall sei. 14

Der Beteiligte zu 1) hat erstinstanzlich beantragt, 15
den Beschluss, durch welchen sachliche Teile des Beschlusses vom 19.03.2010 über die vereinfachte Umlegung W-Weg gem. § 71 Abs. 2 BauGB vorab in Kraft gesetzt werden, aufzuheben. 16

Der Beteiligte zu 2) hat beantragt, 17

den Antrag des Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen. 18

Er hat im Wesentlichen geltend gemacht, dass der Antrag des Beteiligten zu 1) in Ermangelung des erforderlichen Rechtsschutzbedürfnisses bereits unzulässig sei, da die von dem Beschluss vom 30.04.2010 betroffenen Dienstbarkeiten sämtlich materiell-rechtlich nach keiner Betrachtungsweise mehr bestünden. 19

Mit dem angefochtenen Urteil vom 04.05.2011 hat das Landgericht Düsseldorf – Kammer für Baulandsachen – den Beschluss des Beteiligten zu 2) vom 30.04.2010 aufgehoben. Zur Begründung hat die Kammer im Wesentlichen ausgeführt, dass der Antrag auf gerichtliche Entscheidung zulässig sei, insbesondere nicht das Rechtsschutzbedürfnis für den Antrag fehle. Die Dienstbarkeiten, welche dem Beteiligten zu 1) mit der Teilkraftsetzung des Beschlusses vom 19.03.2010 entzogen worden seien, erwiesen sich jedenfalls als formal vorteilhafte Rechtsposition. Selbst wenn mit dieser Rechtsposition ein tatsächlicher oder wirtschaftlicher Vorteil für den Beteiligten zu 1) aktuell nicht verbunden sei, so sei ein solcher jedenfalls für die Zukunft nicht vollständig ausgeschlossen. Die künftige Nutzung des ehemaligen O-Geländes im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sei mit Blick auf das anhängige Normenkontrollverfahren keineswegs gesichert. Überdies habe der Beteiligte zu 2) selbst im Umlegungsplan eine Entschädigung für die Löschung der seines Erachtens inhaltsleeren und damit wirtschaftlich wertlosen Dienstbarkeiten in Höhe von 15.000,00 € vorgesehen. Soweit durch die zwischenzeitlich aufgegebene Nutzung des Geländes der Rechtsgrund für die eingetragenen Dienstbarkeiten entfallen sei, obläge es der Beteiligten zu 3), den Beteiligten zu 1) auf Zustimmung zur Löschung in Anspruch nehmen. Der Umstand, dass die Beteiligte zu 3) dies bislang unterlassen habe, führe aber nicht dazu, dass der Beteiligte zu 1) im Verhältnis zum Beteiligten zu 2) die teilweise Inkraftsetzung des Umlegungsplanes vom 19.03.2010 rechtsschutzlos in Kauf nehmen müsse. Auch durch die 20

Vollziehung des Beschlusses vom 30.04.2010 durch Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch sei das Rechtsschutzbedürfnis nicht entfallen, da weder vorgetragen noch ersichtlich sei, dass eine Wiedereinräumung derselben durch die Beteiligten zu 3) oder eine Berichtigung des Grundbuchs unmöglich sei. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung sei schließlich auch begründet. Zwar mangle es dem Beschluss vom 30.04.2010 nicht an der erforderlichen Bestimmtheit. Es fehle aber an den Voraussetzungen des § 71 Abs. 2 BauGB, wonach die Inkraftsetzung sachlicher Teile des Umlegungsplanes vor dessen Unanfechtbarkeit nur in Betracht komme, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplanes nicht auswirken könne.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beteiligten zu 2), mit der er die Verletzung formellen und materiellen Rechts durch das Landgericht rügt und sein erstinstanzliches Begehren auf Zurückweisung des Antrags des Beteiligten zu 1) weiterverfolgt. Er macht geltend, dass dem Antrag des Beteiligten zu 1) das Rechtsschutzbedürfnis fehle, da durch den Nutzungs- und Strukturwandel ein endgültiger Wegfall des Vorteils, den die gelöschten Grunddienstbarkeiten für das herrschende Grundstück einmal gewährt hätten, eingetreten und die Ausübung der Grunddienstbarkeiten gem. § 1019 BGB dauerhaft unmöglich geworden sei. Infolge des Vollzugs der Rechtsänderung im Grundbuch sei auch die formale Rechtsposition des Beteiligten zu 1), auf die das Landgericht in der angefochtenen Entscheidung abstelle, erloschen. Auf Zustimmung zur Löschung könne die Beteiligte zu 3) den Beteiligten zu 1) bereits infolge des Vollzugs der Rechtsänderung im Grundbuch nicht mehr in Anspruch nehmen. Ohnehin habe das Landgericht den Beschluss vom 30.04.2010 nicht insgesamt aufheben dürfen, da sich dieser auch auf dem Beteiligten zu 1) nicht zustehende Dienstbarkeiten beziehe. Selbst wenn man aber mit den Landgericht annehmen wollte, dass zu Gunsten des Beteiligten zu 1) eine formale Rechtsposition bestünde oder wieder begründet werden könne, könne der Beteiligte zu 2) dem Beteiligten zu 1) mit Blick auf den Löschungsanspruch den dolo-agit-Einwand entgegen halten.

Der Beteiligte zu 2) beantragt, 22

unter Abänderung des angefochtenen Urteils den Antrag des Beteiligten zu 1) vom 02.06.2010 zurückzuweisen. 23

Der Beteiligte zu 1) beantragt, 24

die Berufung zurückzuweisen. 25

Er verteidigt das angefochtene Urteil. 26

II. 27

Das Rechtsmittel des Beteiligten zu 2) ist – soweit der Beteiligte zu 2) die Sachrüge erhoben hat – zulässig. Es hat auch in der Sache Erfolg, da das Landgericht dem Antrag des Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung zu Unrecht stattgegeben hat. 28

Der Antrag des Beteiligten zu 1) auf gerichtliche Entscheidung ist in Ermangelung des erforderlichen Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. 29

Zwar ist das Landgericht im rechtlichen Ansatz zutreffend davon ausgegangen, dass für sich genommen der Zulässigkeit des Antrags auf gerichtliche Entscheidung nicht die in Vollzug eines Beschlusses gem. § 71 Abs. 2 BauGB bereits erfolgte Eintragung der Löschung der betroffenen Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch aufgrund der §§ 74 Abs. 1 BauGB, 30

GBO entgegensteht. Denn auch wenn die Rechtswirkungen eines Beschlusses nach § 71 Abs. 2 BauGB unmittelbar mit der Bekanntmachung und nicht erst mit Unanfechtbarkeit der Bekanntmachung eintreten (vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 71 Rn. 11), führt dies nicht dazu, dass die aufgrund des – anfechtbaren und angefochtenen – Beschlusses erfolgten Rechtsänderungen im Grundbuch zugleich mit der materiellen Rechtslage dauerhaft in Einklang stehen. Wird ein Beschluss gem. § 71 Abs. 2 BauGB, in dessen Vollzug gem. §§ 74 Abs. 1 Satz 1 BauGB, 38 GBO Rechtsänderungen in das Grundbuch eingetragen worden sind, nachträglich aufgehoben, steht das Grundbuch mit der materiellen Rechtslage nicht mehr in Einklang, so dass im Grundsatz für eine Grundbuchberichtigung gem. §§ 22 GBO, 894 BGB Raum ist. Folgerichtig ist anerkannt, dass der den Umlegungsplan Anfechtende einen Widerspruch nach § 899 BGB in das Grundbuch eintragen lassen und sich so gegen den gutgläubigen – lastenfreien – Erwerb des behaupteten Rechts durch Dritte und damit den Untergang seines Rechts schützen kann (Löhr, a.a.O.).

Allerdings ist die Annahme des Landgerichts, auch im zur Entscheidung stehenden Fall bestünde nach Aufhebung des Beschlusses des Beteiligten zu 2) vom 30.04.2010 die Möglichkeit der Grundbuchberichtigung oder ab einer Wiedereinräumung der betroffenen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Grundbesitzung des Beteiligten zu 1), nicht frei von Rechtsfehlern. Denn beide vom Landgericht aufgezeigten Wege scheiden vorliegend aus Rechtsgründen aus, da das Grundbuch bereits vor dem Beschluss des Beteiligten zu 2) vom 30.04.2010 in Ansehung der zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundbesitzung des Beteiligten zu 1) eingetragenen Grunddienstbarkeiten unrichtig gewesen ist. Dies wiederum hat zur Folge, dass eine erneute Grundbuchberichtigung mit dem Ziel der Wiederherstellung der Grundbuchlage vor Eintragung der Rechtsänderungen am 25.05.2010 ausscheidet. 31

Gem. § 894 BGB besteht ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nur, wenn die durch den Grundbuchinhalt dargestellte Rechtslage bezüglich u.a. beschränkter dinglicher Rechte nach Rechtsbestand, Rechtsinhalt oder Rechtsinhaberschaft nicht mit der wirklichen Rechtslage übereinstimmt (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl. 2012, § 894 Rn. 2). Ist dies nicht der Fall und scheidet daher eine Grundbuchberichtigung aufgrund eines materiell-rechtlichen Anspruchs gem. § 894 BGB aus, kommt eine Grundbuchberichtigung gem. § 22 Abs. 1 GBO auch aus grundbuchverfahrensrechtlicher Sicht nicht in Betracht, da der Unrichtigkeitsbegriff des Grundbuchverfahrensrechts mit dem des materiellen Rechts deckungsgleich ist (vgl. Holzer, in: Beck'scher Online-Kommentar zur GBO, Stand: 01.09.2011, § 22 Rn. 24 ff.). 32

Vorliegend scheidet eine Grundbuchberichtigung gem. §§ 22 GBO, 894 BGB aus, da das Grundbuch nach grundbuchlichem Vollzug des Beschlusses des Beteiligten zu 2) vom 30.04.2010 – unabhängig von der Frage der Wirksamkeit dieses Beschlusses – in Ansehung der in Rede stehenden Grunddienstbarkeiten mit der materiellen Rechtslage in Übereinstimmung steht. Die betroffenen Grunddienstbarkeiten bestanden nämlich bereits vor ihrer Löschung im Grundbuch am 25.05.2010 materiell-rechtlich nach keiner Betrachtungsweise mehr, so dass die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch materiell-rechtliche Rechtspositionen des Beteiligten zu 1) nicht berührte. 33

Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der der Senat folgt, dass eine Grunddienstbarkeit ipso iure erlischt, wenn infolge Veränderungen eines der betroffenen Grundstücke ihre Ausübung dauernd ausgeschlossen ist oder wenn der Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks (§ 1019 Satz 1 BGB) infolge grundlegender Änderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage objektiv und 34

endgültig wegfällt (vgl. BGH, Urt. v. 18.07.2008, V ZR 171/07, NJW 2008, 3123, 3124; Urt. v. 15.01.1999, V ZR 163/96, VIZ 1999, 225, 226; Urt. v. 20.05.1988, V ZR 29/87, NJW-RR 1988, 1229, 1230; Urt. v. 07.12.1984, V ZR 189/93, BGHZ 93, 142 = NJW 1985, 1025; Urt. v. 24.02.1984, V ZR 177/82, NJW 1984, 2157, 2158; Urt. v. 05.10.1979, V ZR 178/78, NJW 1980, 179 = LM Nr. 30 zu § 1030 BGB; Mayer, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2009, § 1019 Rn. 17 m.w.N.). Die Grunddienstbarkeit muss objektiv nützlich sein, d.h. für die Benutzung des herrschenden Grundstücks Vorteile bieten (Prinzip der Utilität, vgl. Mayer, a.a.O., Rn. 1). Ob ein Fall dauernder Unmöglichkeit der Ausübung der Grunddienstbarkeit vorliegt, hängt davon ab, welchen Inhalt die Dienstbarkeit hat. Maßgebend dafür ist in erster Linie die Grundbucheintragung (BGH, NJW-RR 1988, 1229, 1230).

Gemessen hieran sind sämtliche betroffenen Grunddienstbarkeiten bereits vor ihrer Löschung im Grundbuch in Wegfall geraten, da sie für die Benutzung des herrschenden Grundstücks dauerhaft keinen Vorteil mehr boten. 35

Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass das im Jahre 1911 eingetragene Wegerecht einen vormals auf dem dienenden Grundstück vorhandenen Weg betrifft, der tatsächlich nicht mehr existiert und mit dem auch das herrschende Grundstück nicht mehr erschlossen werden kann. 36

Die in den Jahren 1920 und 1937 eingetragenen Gleis- bzw. Gleisanschlussrechte sollten dazu berechtigen, ein Anschlussgleis in das bestehende über die belasteten Parzellen führende Anschlussgleis an die Staatsbahn einzulegen und zu benutzen. Hierzu ist zwischen den Beteiligten unstreitig, dass auf den dienenden Grundstücken keine Gleisanlagen mehr vorhanden sind und überdies ein Anschluss auch deshalb nicht mehr möglich wäre, weil sich zwischen den herrschenden und den dienenden Grundstücken weitere – unbelastete – Grundstücke befinden. 37

Das im Jahre 1989 eingetragene Recht, Labor- und Sanitärräume in einem auf dem dienenden Grundstück befindlichen Anbau sowie einen Teil des Grundstücks zum Betrieb einer Kranbahn und zum Lagern und Verladen dauernd zu benutzen, betrifft ein Gebäude, welches unstreitig abgerissen ist sowie eine Kranbahn, die ebenfalls nicht mehr existiert. Auch die Notwendigkeit für Lager- und Verladeflächen ist in Ermangelung des Vorhandenseins von Gleisanlagen dauerhaft entfallen. Die Nutzungsrechte beruhen insgesamt auf dem Betrieb der Eisengießerei auf den dienenden Grundstücken, welche ebenfalls nicht mehr existiert. 38

Scheidet nach alledem nach vorstehenden Erwägungen eine Grundbuchberichtigung aus, kommt aus denselben Gründen auch der vom Landgericht alternativ angenommene Weg einer Wiedereinräumung der Grunddienstbarkeiten durch Neueintragung wegen originärer Vorteilslosigkeit nicht in Betracht. Denn das anfängliche Fehlen eines Vorteils im Sinne von § 1019 BGB macht bereits die Bestellung einer Grunddienstbarkeit nichtig (vgl. OLG Frankfurt/Main, Beschl. v. 18.08.2009, 20 W 143/05, juris, Rn. 11, FGPrax 2009, 253; Palandt/Bassenge, a.a.O., § 1019 Rn. 1; Joost, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2009, § 1019 Rn. 7; Mayer, in: Staudinger, a.a.O., § 1019 Rn. 15). Einen entsprechenden Eintragungsantrag hätte das Grundbuchamt zurückzuweisen. 39

Die Kostenentscheidung beruht auf § 228 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 40

Die Revision war nicht zuzulassen. Der Rechtssache kommt weder grundsätzliche Bedeutung zu, noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts wegen der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich, § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 543 Abs. 2 ZPO.
