
Datum: 17.02.2012
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 19/12
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2012:0217.2WX19.12.00

Tenor:

Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 2) vom 7. Dezember 2011 wird die Zwischenverfügung des Rechtspflegers des Amtsgerichts Brühl vom 1. Dezember 2011, EF 4532-5, aufgehoben.

Gründe

1. 1
- 2
- Der Beteiligte zu 1) ist der im Grundbuch des Amtsgerichts Brühl von F. Blatt 4xxx eingetragene Eigentümer des Grundstücks Flur 1x. Dieses Grundstück besteht ausweislich des Bestandsverzeichnisses aus den Flurstücken 3xx, 5xx, 5xx, 3xx, 3xx, 5xx. Unter dem 23. September 2011 bewilligte der Beteiligte zu 1) zugunsten der Beteiligten zu 2) auf den Flurstücken 3xx, 3xx und 5xx eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Bl. 31 d.GA.), mit u.a. folgendem Inhalt: 3
- „Die B. GmbH in E. ist berechtigt, auf den Grundstücken in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen), der 74,00 m breit ist (zu beiden Seiten der in der Örtlichkeit feststellbaren Leitungsachse im Abstand von je 37,00 m), Hochspannungsleitungen nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabel auf einem Gestände zu führen, die dafür erforderlichen Masten nebst Zubehör aufzustellen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen, zu betreten und zu befahren.* 4
- Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Im Schutzstreifen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die durch ihren Wuchs den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Bäume und Sträucher dürfen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifenbereich hineinragen, von der Rechtsinhaberin entfernt oder niedrig gehalten* 5

werden, wenn deren Wuchs der Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird. Leitungsgefährdende Stoffe dürfen im Schutzstreifen nicht gelagert werden. Geländeänderungen im Schutzstreifen sind verboten. Auch sonstige Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leistung oder des Zubehörs beeinträchtigen oder gefährden können, sind untersagt.

Die Ausübung des Rechtes kann einem Dritten überlassen werden.“

Auf den Eintragungsantrag der Beteiligten zu 2) hat das Grundbuchamt am 1. Dezember 2011 eine Zwischenverfügung erlassen, in der es u.a. heißt (Bl. 38 d.GA.):

„Laut der eingereichten Eintragungsbewilligung sollen die drei Grundstücke Flur 1x Nrn. 3xx, 3xx und 5xx belastet werden, die als solche nicht im Grundbuch eingetragen sind. Eingetragen ist lediglich ein Grundstück, dieses besteht aus den Flurstücken Flur 1x Nrn. 3xx, 5xx, 5xx, 3xx, 3xx und 5xx.

Nach hiesiger Auffassung ist die Belastung der genannten Flurstücke nur dann zulässig, wenn

a) die Flurstücke als selbstständige/s Flurstück/e eingetragen wird/werden oder

b) in der Eintragungsbewilligung auf einen amtlichen Lageplan Bezug genommen wird, der zur Anlage der Urkunde genommen wurde und in dem die Dienstbarkeit eingezeichnet ist.

zu a) ist der entsprechende Antrag des Eigentümers in der Form des § 29 GBO zur Akte zu reichen und

zu b) ist die entsprechende Eintragungsbewilligung nebst Plan zur Akte zu reichen.

Alternativ kann natürlich auch eine neue Bewilligung eingereicht werden, in welcher das eine im Grundbuch eingetragene Grundstück bestehend aus 6 Flurstücken belastet wird...”

Gegen diese Zwischenverfügung richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 2) vom 7. Dezember 2011 (Bl. 41 f. d.GA.), mit der die Beschwerdeführerin u.a. darauf hinweist, sie werde zunächst die Eintragungshindernisse nicht beheben, sondern die Entscheidung des Beschwerdegerichts abwarten. Das Grundbuch hat mit Beschluss vom 6. Januar 2012 der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

2.

Das statthafte Rechtsmittel hat in der Sache Erfolg. Die Zwischenverfügung des Rechtspflegers des Grundbuchamtes kann keinen Bestand haben. Diese ist sachlich nicht gerechtfertigt. Die darin vertretene Auffassung, der Eintragungsfähigkeit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit stehe entgegen, dass die Antragstellerin keinen Antrag des Eigentümers in der Form des § 29 GBO auf selbstständige Eintragung der belasteten Flurstücke bzw. keine Eintragungsbewilligung nebst Plan oder eine neue Bewilligung, in welcher das gesamte Grundstück belastet werde, zu den Akten gereicht habe, teilt der Senat nicht.

Soll lediglich ein Teil eines Grundstücks mit einem Recht, z.B. einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) oder einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB), belastet werden, verlangt § 7 Abs. 1 GBO die Abschreibung des gesondert zu belastenden Grundstücksteils, um das Grundbuch übersichtlich zu erhalten (KEHE/Eickmann,

Grundbuchrecht, 6. Auflage 2006, § 7 Rn. 7; Meikel/Böttcher, 10. Auflage 2009, § 7 Rn. 27 ff.). Von diesem Grundsatz gestattet § 7 Abs. 2 GBO für Dienstbarkeiten und Reallasten indes eine Ausnahme, weil diese Rechte am Rechtsverkehr nicht in dem Maße teilnehmen wie andere dingliche Rechte und deshalb das Bedürfnis für eine so scharfe Trennung wie in § 7 Abs. 1 GBO nicht gegeben ist (Hügel/Kral, GBO, 2. Auflage 2010, § 7 Rn. 40; KEHE/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Auflage 2006, § 7 Rn. 5; Meikel/Böttcher, aaO, § 7 Rn. 33; Böttcher, Rpfleger 1989, 133 [135]). Insoweit kann eine Teilung und Abschreibung des gesondert belasteten Grundstücksteils unterbleiben, wenn keine Verwirrung zu besorgen ist (§ 7 Abs. 2 S. 1 GBO). Dies ist der Fall, wenn der zu belastende Teil eindeutig bestimmt werden kann und sich im Fall der Zwangsversteigerung keine Probleme ergeben (Bauer/von Oefele/Maaß, GBO, 2. Auflage 2006, § 7 Rn. 35; Staudinger/J. Mayer, BGB, Bearb. 2009, § 1018 Rn. 63). Nach § 7 Abs. 2 S. 2 GBO ist weiterhin die Vorlage einer von der Katasterbehörde gefertigten Karte erforderlich. Von dieser Notwendigkeit kann indes abgesehen werden, wenn der zu belastende Grundstücksteil schon eine eigene Flurstücksbezeichnung hat und damit eindeutig bestimmt ist (Bauer/von Oefele/Maaß, aaO, § 7 Rn. 36; Meikel/Böttcher, aaO, § 7 Rn. 33; Böttcher, Rpfleger 1989, 133, 135; a.A. für die Notwendigkeit der Vorlage einer Karte: Demharter, GBO, 28. Auflage 2012, § 7 Rn. 33; Staudinger/J. Mayer, BGB, Bearb. 2009, § 1018 Rn. 63). Zwar verweist § 7 Abs. 2 S. 2 GBO nur auf die Regelung in § 2 Abs. 3 GBO über die Vorlegung einer Karte und nicht auf § 2 Abs. 4 GBO. Der Gesetzgeber hat aber offenbar bei Änderung des § 2 GBO durch das Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren (Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I, S. 2182) übersehen, die in § 7 Abs. 2 GBO enthaltene Verweisung auf diese Vorschrift entsprechend anzupassen. Es ist jedenfalls unsinnig, an die Belastung einer realen Teilfläche höhere Anforderungen zu stellen als an die Teilung eines Grundstücks (Bauer/von Oefele/Maaß, aaO, § 7 Rn. 36). Damit ist die Belastung eines realen Grundstücksteils mit einer Dienstbarkeit ohne grundbuchrechtliche Teilung und ohne Vorlage einer Karte möglich, wenn – wie hier - das Grundstück im Rechtssinne aus mehreren Flurstücken besteht und die Dienstbarkeit sich auf ein oder mehrere Flurstücke davon erstreckt (Meikel/Böttcher, aaO, § 7 Rn. 33). Dass keine Unübersichtlichkeit des Grundbuchs zu befürchten ist, zeigt auch der Umstand, dass vorliegend hinsichtlich einzelner Flurstücke des in Rubrum aufgeführten Grundstücks, nämlich der Flurstücke 5xx, 5xx, 3xx, 5xx, 3xx bereits entsprechende Leitungsrechte bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen worden sind.

3.	19
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht erfüllt.	20
<u>Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 1.000,00 €</u>	21
(§§ 131 Abs. 4, 31 Abs. 2 KostO).	22