

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 12 – 16. Juni 2015

> Nicht vollzogene Dienstbarkeiten – auch nach 46 Jahren noch ein Ärgernis...

OLG München, Beschluss vom 30.04.2015, Az.: 34 Wx 86/15

Ein weiteres Mal hatte ein Oberlandesgericht die Gelegenheit, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob und wie lange Dienstbarkeiten noch nachträglich in das Grundbuch als Belastung eingetragen werden können.

In dem entschiedenen Fall hatte der Voreigentümer eines Grundstücks dem Eigentümer des Nachbargrundstücks im Jahr 1969 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts gewährt. Dem Nachbarn wurde eine notarielle Ausfertigung der Urkunde erteilt, die die Eintragungsbewilligung des Voreigentümers enthielt. Die Belastung kam nie zur Eintragung. Der Grund dafür konnte vom Gericht nicht mehr ermittelt werden. Im Februar 2015 beantragte der Rechtsnachfolger des Nachbarn nun die Eintragung des Geh- und Fahrrechts im Grundbuch. Das Grundbuch gab nach einigem hin und her dem Antrag statt, wogegen sich der Eigentümer des belasteten Grundstücks zur Wehr setzte.

Das Gericht hielt fest, dass die Bewilligung spätestens mit Erstellung der notariellen Ausfertigung (am 25.02.1969) bindend und für den Eigentümer des zu belastenden Grundstücks unwiderruflich wurde. Es schloss sich damit der gefestigten Rechtsprechung zur Unverjährbarkeit verfahrensrechtlicher Handlungen an. Damit lagen auch 46 Jahre später die Eintragungsvoraussetzungen noch vor. Die Eintragung konnte also noch erfolgen und erfolgte zu Recht.

Fazit: Glücklicherweise sind derartige Fälle selten. Trotzdem zeigt sich wieder einmal, dass allein dem Grundbuch nicht getraut werden darf. Es ist stets ratsam, für Absicherung in Verträgen zum Erwerb von Grundeigentum zu sorgen. Auch die Auseinandersetzung mit der tatsächlichen Situation eines Grundstücks ist ratsam. Ein seltsamer

Zuschnitt oder erkennbare Einrichtungen für die Nutzung auch durch Nachbarn können ein Indiz dafür sein, dass weitere Belastungen vorhanden sein können, die nicht im Grundbuch vermerkt sind.

Ein Gedanke zum Abschluss (die für die Entscheidung ohne Belang ist): Die Nutzung des Geh- und Fahrrechts darf zwischenzeitlich nicht ausgeschlossen worden sein, was bei der langen Zeit nicht völlig aus der Luft gegriffen erscheint. Im Fall der nutzungsausschließenden Beeinträchtigung erlischt die Grunddienstbarkeit nach 30 Jahren (vgl. BGH, Urteil vom 18.07.2014, Az.: V ZR 151/13 und vgl. Immobilienstreiflicht Ausgabe 4 – 24. Februar 2015).

> ... aber etwas Linderung – hier greift die 30-jährige Verjährung

BGH, Urteil vom 27.02.2015, Az.: V ZR 133/14

Nach Auffassung des Bundesgerichtshof ist die 30-jährige Verjährung nach § 438 Abs. 1 BGB entsprechend auf Rechte anwendbar, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Das Gericht hielt in seiner Entscheidung fest, dass - mangels anderweitiger Regelung – eine Gesetzeslücke besteht, die in der entsprechenden Anwendung der Norm zu schließen ist, die bestimmt, dass ein Mangel „in einem sonstigen Recht, das im Grundbuch eingetragen ist“, besteht. Zu Recht führt das Gericht aus, dass der Erwerber bei dinglichen Rechten, die zwar entstanden, aber nicht zur Eintragung in das Grundbuch gekommen sind, noch schutzbedürftiger ist. Er kann derartige Rechte noch weniger bei einer Ankaufsprüfung erkennen.

Fazit: Für den entschiedenen Fall brachte die Rechtsfortbildung des Bundesgerichtshofes Linderung. Im Fall der Eintragung der Dienstbarkeit 46 Jahre nach Entstehung hätte diese Entscheidung allerdings keine Veränderung mit sich gebracht – seine Rechte aus einem Ankauf wären spätestens 16 Jahre vor Eintragung der Belastung verjährt.

Kontakt für weitere Informationen

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 16. Juni 2015

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.