

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: i3wx244_09
letzte Aktualisierung: 04.06.2010

OLG Düsseldorf, 06.05.2010 - I-3 Wx 244/09

GBO § 18; BGB §§ 874, 1018, 1090

Inhalt der Grunddienstbarkeit seinem Wesenskern nach schlagwortartig in Grundbucheintragung zubezeichnen; Verbot gewisser Handlungen oder Ausschluss der Ausübung eines Rechts notwendig näher zu kennzeichnen

Die Eintragung ["Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagerecht verbunden mit einer Betretungsbefugnis) für die ..."] schöpft den Antrag, gerichtet auf Eintragung (auch) eines in der Bewilligung enthaltenen Wärmebezugsverbots von Dritten, nicht aus.

OBERLANDESGERICHT DÜSSELDORF

I-3 Wx 244/09

BESCHLUSS

vom 06. Mai 2010

B., Justizbeschäftigte als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

LÜ-695-31 AG Remscheid

GBO § 18 Abs. 1; BGB §§ 874, 1018, 1090

LEITSATZ

Die Eintragung [„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagerecht verbunden mit einer Betretungsbefugnis) für die ...“] schöpft den Antrag, gerichtet auf Eintragung (auch) eines in der Bewilligung enthaltenen Wärmebezugsverbots von Dritten, nicht aus.

In der Grundbuchsache

betreffend Grundbuch von L-hausen Blatt ...

Beteiligte:

1. L. GmbH, in D.,

2. E. GmbH & Co KG, in A.,

Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 2: Rechtsanwälte G. in H.,

hat der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf auf die Beschwerde der Beteiligten zu 2 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Remscheid - Rechtspflegerin - vom 12. November 2009 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am Oberlandesgericht G. und der Richter am Oberlandesgericht D. und v. W. beschlossen:

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Gründe:

I.

Im Grundbuch von L-hausen Blatt ... des Amtsgerichts Remscheid ist die Beteiligte zu 1 als Alleineigentümerin des Grundstücks Gemarkung L-hausen Flur ... Flurstück ..., Straße ..., eingetragen.

Die Beteiligte zu 1 bewilligte der Beteiligten zu 2 mit notariellem Vertrag vom 27. März 2008 (UR-Nr. .../2008, Notar Dr. H., D.) die Eintragung einer u. A. wie folgt bezeichneten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit:

„... (1) Die E. ist berechtigt, auf dem Grundstück Wärmeerzeugungsanlagen in dem dafür in der anliegenden Zeichnung dargestellten Heizraum zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die Wärmeerzeugungsanlagen dürfen auch zur gleichzeitigen Stromerzeugung benutzt werden (Kraft-Wärme-Kopplung).“

(2) Die E. ist berechtigt, das Grundstück und die darauf errichteten Gebäude jederzeit zu betreten, um die Wärmeerzeugungsanlagen zu errichten, in oder außer Betrieb zu setzen, zu warten, zu überwachen oder sonstige Arbeiten an ihnen vorzunehmen.

(3) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, es zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück Anlagen zur Erzeugung von Wärme für Heizung (und ggf. Warmwasser) zu errichten, zu unterhalten oder zu betreiben oder durch Dritte errichten, unterhalten oder betreiben zu lassen oder deren Errichtung, Unterhaltung oder Betrieb zu dulden oder zur Versorgung des Grundstücks von Dritten Wärme für Heizung (und ggf. Warmwasser) zu beziehen. ...“

Die Beteiligten haben unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift der Urkunde beantragt, „die Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen“.

Das Grundbuchamt hat die Eintragung im Grundbuch von L-hausen Abteilung II Blatt 695 unter lfd. Nr. 8 wie folgt vorgenommen:

„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlage-recht verbunden mit einer Betretungsbefugnis) für die E. GmbH & Co KG; D.

Bezug: Bewilligung vom 27.03.2008 (UR-Nr. .../2008, Notar Dr. H., D.).

Eingetragen am 10.04.2008.“

Die Beteiligte zu 2 hat beantragt,

die Eintragung wie folgt zu ändern:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betrieb einer Wärme- und Stromerzeugungsanlage; Wärmeerzeugungs- und -bezugsverbot) zugunsten der E. GmbH & Co KG, D.

Bezug: Bewilligung vom ...“

Sie hat geltend gemacht, die zur Umschreibung der Dienstbarkeit gewählte Formulierung sei zu unbestimmt, da sich hieraus insbesondere das Verbot des Grundstückseigentümers, zur Versorgung seines Grundstück Wärme von Dritten zu beziehen, nicht hinreichend deutlich ergebe.

Das Grundbuchamt (Rechtspflegerin) hat - nach Hinweis - am 12. November 2009 den Antrag zurückgewiesen, weil es bei Alleinvertriebsrechten teils positiven teils negativen Inhalts ausreiche, die Dienstbarkeit als Benutzungsrecht zu umschreiben und hinsichtlich des Verbotsinhalts auf die Eintragungsbewilligung Bezug zu nehmen.

Hiergegen beschwert sich die Beteiligte zu 2 und macht geltend, die Kurzbezeichnung „Wärmeerzeugungsanlagenrecht“ lasse das exklusive Versorgungsrecht gemäß Ziffer 3 der Bewilligungsurkunde nicht aus dem Grundbuch selbst erkennen. Bei den zur Eintragung begehrten Unterlassungsverpflichtungen („Wärmeerzeugungs- und -bezugsverbot“) handele es sich nicht bloß um „unselbstständige Anhänge“ des Anlagenrechts.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 25. November 2009 der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

1. Die Beschwerde ist zulässig, §§ 18 Abs. 1, 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1, 2 GBO. Insbesondere steht § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO, wonach die Beschwerde gegen eine Eintragung unzulässig ist, nicht entgegen. Die unbeschränkte Beschwerde gegen eine Eintragung ist statthaft, und zwar wenn sie auf eine Berichtigung der Fassung abzielt (OLG Zweibrücken, FG-Prax 2007, 161; BayObLG Rpfleger 2002, 303; LG München II Beck RS 2008 04930; Demharter GBO 27. Auflage 2010 § 71 Rdz. 46) ebenso, wie wenn mit ihr die Ergänzung einer unvollständigen Eintragung in der Weise verlangt wird, dass eine fortgelassene Bestimmung zum Gegenstand einer neuen selbstständigen Eintragung gemacht wird (Demharter a. a. O. Rdz. 48).

2. Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg.

Das Grundbuchamt hat zu Unrecht das auf Ergänzung der Eintragung bzw. ihrer Fassung gerichtete Gesuch der Beteiligten zu 2 abgelehnt.

a) Hinsichtlich der Fassung der Eintragung ist zu beachten, dass nach § 874 BGB eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nur hinsichtlich der näheren Bezeichnung des Rechtsinhalts möglich ist. Der wesentliche Inhalt des Rechts, also die allgemeine Rechtsnatur und die besondere Art des Rechts, müssen daher im Eintragungsvermerk gekennzeichnet sein, weshalb die Eintragung im Grundbuch den Inhalt der Grunddienstbarkeit seinem Wesenskern nach schlagwortartig angeben muss (BGH NJW 1961, 2157; OLG München Rpfleger 2008, 480; Staudinger-Mayer, BGB 2009 § 1018 Rdz. 26). Hinsichtlich der näheren inhaltlichen Ausgestaltung des Rechts kann dann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Da Dienstbarkeiten einen verschiedenartigen Inhalt haben können, muss bei einem Recht zur Benützung des Grundstückes (§§ 1090, 1018 1 Alt. BGB) in der Eintragung selbst das Recht näher gekennzeichnet werden; dasselbe gilt, wenn der Inhalt der Dienstbarkeit das Verbot gewisser Handlungen (§§ 1090, 1018 2. Alt. BGB) oder der Ausschluss der Ausübung eines Rechts (§§ 1090, 1018 3. Alt. BGB) ist (vgl. zuletzt OLG München .a. a. O. m.; auch BGH NJW 1961, 2157, 2158). Fehlt es an der erforderlichen schlagwortartigen Bezeichnung, so liegt eine inhaltlich unzulässige Eintragung vor (Staudinger-Mayer, a. a. O.). Hinsichtlich der demnach gebotenen Kurzbezeichnung ist der Normzweck des § 874 zu beachten, der es gebietet, das Grundbuch nicht mit allzu umfangreichen Eintragungen zu belasten, um seine Übersichtlichkeit zu wahren (BGHZ 35, 378, 382).

Probleme in Bezug auf die schlagwortartige Bezeichnung können sich daraus ergeben, dass die Dienstbarkeit eine Kombination verschiedener Befugnisse enthält. Hier muss der Eintragungsvermerk diese in einer entsprechenden Kurzbezeichnung wenigstens andeutungsweise für den Grundbuchbenutzer erkennbar machen. Die Eintragung ist so zu fassen, dass ein Erwerber vor einer möglichen weit reichenden Belastung gewarnt wird und sich veranlasst sieht, die Bewilligung selbst einzusehen und zu prüfen. Andererseits liegt die Funktion des Grundbuch nicht darin, umfangreiche Dienstbarkeitsvereinbarungen unter Inkaufnahme der Unübersichtlichkeit des Grundbuchs stets unmittelbar selbst durch den Eintragungsvermerk zu verlautbaren (Staudinger-Mayer, a. a. O. Rdz. 31).

Mit Blick auf die Warnfunktion darf der Eintragungsvermerk Inhaltskomponenten von eigenständiger Bedeutung nicht verschweigen. Wird das Recht eingeräumt, das Grundstück in mehrfachen völlig verschiedenen Beziehungen zu nutzen (z. B. als Fahrt und Garagenrecht; Keller- und Wasserleitungsanschlussrecht), so muss der verschiedenartige Dienstbarkeitsinhalt im Grundbuch ebenso schlagwortartig verlautbart werden (Schöner/Stöber Grundbuchrecht 14. Auflage 2008 Rdz. 1147) wie bei völlig verschieden ausgestalteten, zu unterlassenden

Handlungen (Gebäudenutzungsbeschränkung/Baubeschränkung - Staudinger-Mayer, a. a. O.; BGH NJW 1965, 2398).

Weder die Warn- noch die Entlastungsfunktion gebieten es jedoch, solche Inhaltsmodalitäten in den Eintragungstext selbst aufzunehmen, die lediglich unterstützende oder verstärkende Begleitfunktion haben, sich vielmehr im Hinblick auf den Hauptinhalt des Rechts als unselbstständiges Annexrecht darstellen. So kommt in dem verlautbarten Recht zum alleinigen Betrieb einer Tankstelle zugleich der Verbotsinhalt zum Ausdruck, dass keine Tankstelle eines Konkurrenzunternehmens betrieben werden darf, weshalb das Wettbewerbsverbot selbst nicht im Eintragungsvermerk genannt werden muss (BGH NJW 1961, 2157; Staudinger-Mayer, a. a. O. Rdz. 32).

b) Dies vorausgeschickt, ist die Eintragung im beanstandeten Sinne nicht lediglich vom Wortlaut her unklar gefasst, sondern inhaltlich unvollständig ausgeführt. Denn sie schöpft den auf die Bewilligung in der notariellen Urkunde vom 27. März 2008 (UR-Nr. .../2008, Notar Dr. H., D.) Bezug nehmenden Eintragungsantrag nicht aus.

Aus der Eintragung [„Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagerecht verbunden mit einer Betretungsbefugnis) für die E. ...“] ergibt sich, dass die Beteiligte zu 2 in Bezug auf eine auf dem Grundstück der Beteiligten zu 1 bestehende oder zu errichtende Wärmeerzeugungsanlage berechtigt sein soll, und das Grundstück in diesem Zusammenhang soll betreten dürfen. Dies deutet zwar darauf hin, dass die Beteiligte zu 2 eine Wärmeerzeugungsanlage errichten bzw. eine bestehenden Anlage soll betreiben dürfen. Die Inhaltskomponenten von erheblicher Bedeutung dahin, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks darüber hinaus auch verpflichtet sein soll, es zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück Anlagen zur Erzeugung von Wärme für Heizung (und ggf. Warmwasser) zu errichten, zu unterhalten oder zu betreiben oder durch Dritte errichten, unterhalten oder betreiben zu lassen oder deren Errichtung, Unterhaltung oder Betrieb zu dulden oder zur Versorgung des Grundstücks von Dritten Wärme für Heizung (und ggf. Warmwasser) zu beziehen, also das Exklusivrecht der Beteiligten zu 2 zum Betreiben der Anlage auf dem dienenden Grundstück, kommt hierin allerdings - anders als in dem vom BGH (NJW 1961, 2157) entschiedenen Tankstellenfall (dort: ... „hat das alleinige Recht, ...“) auch nicht andeutungsweise zum Ausdruck (vgl. hierzu auch OLG Nürnberg NJW-RR 2000, 1257). Insbesondere gilt dies für das Wärmebezugsverbot von Dritten. Denn ein solches müsste nicht zwangsläufig über eine Wärmeerzeugungsanlage auf dem Grundstück geschehen, sondern könnte z. B. auch durch Fernwärme erfolgen.

Hiernach ist dem Erfordernis, dass die Eintragung im Grundbuch den Inhalt der Grunddienstbarkeit seinem Wesenskern nach schlagwortartig angeben muss, auch nicht im Sinne einer Andeutung Genüge getan.

Insbesondere ist die Eintragung nicht so ausgeführt, dass ein Erwerber vor einer möglichen weit reichenden Belastung in Gestalt einer Bindung des Wärmebezugs schlechthin allein an die Dienstbarkeitsberechtigte gewarnt wird und sich veranlasst sieht, die von der Eintragung in Bezug genommene Bewilligung selbst einzusehen und im Einzelnen daraufhin zu prüfen.

Hierin liegt aber nicht bloß ein korrekturbedürftiges Fassungsdefizit des Wortlauts der Eintragung. Letztere erweist sich vielmehr hinsichtlich der Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks, es zu unterlassen, auf dem dienenden Grundstück Anlagen zur Erzeugung von Wärme für Heizung (und ggf. Warmwasser) zu errichten, zu unterhalten oder zu betreiben oder durch Dritte errichten, unterhalten oder betreiben zu lassen oder deren Errichtung, Unterhaltung oder Betrieb zu dulden sowie des Verbots, Wärme von Dritten zu beziehen, als unvollständig.

Hinsichtlich dieser eigenständigen (verschwiegenen) Teilbereiche des Rechtsinhalts der Dienstbarkeit ist die bisherige Eintragung unwirksam (BGH NJW 1965, 2398; Staudinger/Mayer, BGB 2009 § 874 Rdz. 35); dieser Inhalt wird auch nicht durch die - insoweit unzulässige - Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zum Grundbuchinhalt; die restliche Eintragung berührt dies allerdings nicht (Staudinger/Mayer, a. a. O. Rdz. 34).

Hiernach steht die Bearbeitung des Eintragungsgesuchs hinsichtlich des Wärmeerzeugungs- und Wärmebezugsverbots noch aus.

c) Dass die Wärmeerzeugungsanlagen auch zur gleichzeitigen Stromerzeugung sollen benutzt werden dürfen (Kraft-Wärme-Kopplung), also von einer im Beileben des Betreibers stehenden gesetzlichen Gestaltungsmöglichkeit soll Gebrauch gemacht werden dürfen, belastet den Dienstbarkeitsverpflichteten nicht zusätzlich, stellt sich vielmehr im Hinblick auf den Hauptinhalt des Rechts lediglich als unselbstständiges Annexrecht dar, das über die Bezugnahme auf die Bewilligung hinreichend (mittelbar) verlautbart ist (vgl. BGH a. a. O.; s. auch LG München II - 1 O 5456/05 vom 05.05.2006 bei IBR-online).

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.