

**letzte Aktualisierung:** 30.6.2021

OLG Rostock, Beschl. v. 5.10.2020 – 3 W 98/20

**GNotKG §§ 45 Abs. 3, 52**

**Geschäftswert für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zum Betrieb einer Photovoltaikanlage**

Zur Berechnung des Geschäftswertes für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zum Betrieb einer Photovoltaikanlage im Grundbuch und ihrer Vormerkung.

Aktenzeichen:  
**3 W 98/20**  
ZSSW-20015-6 AG Greifswald



## Oberlandesgericht Rostock

### Beschluss

In der Grundbuchsache

betreffend das Grundbuch von Z., Blatt 20015, Gemarkung T., Flur 1, Flurstück 159/13

eingetragene Eigentümerin:

L. u. V. L.- u. V. mbH Z.

Beteiligte:

1. **Z. P. GmbH & Co. KG**  
- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

Bevollmächtigte:

**S. GmbH**

2. **U. AG**
3. **L. P.**

hat das Oberlandesgericht Rostock - 3. Zivilsenat - durch den Richter am Oberlandesgericht Both als Einzelrichter beschlossen:

1. **Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) wird der Geschäftswert für die Eintragung der Grunddienstbarkeit sowie der Vormerkungen der Grunddienstbarkeit auf jeweils 43.951,20 €. festgesetzt.**
2. **Das Beschwerdeverfahren ist gerichtsgebührenfrei; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.**

**Gründe:**

**I.**

Die eingetragene Eigentümerin schloss mit dem Beteiligten zu 3) unter dem 15.03.2011 einen Mietkaufvertrag. Dieser ist noch nicht vollzogen und der Beteiligte zu 3) noch nicht als Eigentümer eingetragen.

Die Beteiligte zu 1) schloss unter dem 21.04.2017 mit dem Beteiligten zu 3) einen Nutzungsvertrag für die Dachflächen auf dem im Grundbuch von Z., Blatt 20015, Gemarkung T., Flur 1, Flurstück 159/13, verzeichneten Grundstück. Unter dem 21.09.2017 stimmte die eingetragene Eigentümerin den Regelungen dieses Nutzungsvertrages zu. Mit notarieller Urkunde des Notars F., Greifswald, vom 16.11.2017 vereinbarten die Vertragsparteien des Nutzungsvertrages und die eingetragene Eigentümerin eine Änderung eines Nutzungsvertrages mit Bestellung einer Grunddienstbarkeit und zweier Vormerkungen. Auf der Grundlage dieser Urkunde erfolgte am 05.12.2017 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zum Betrieb einer Photovoltaikanlage sowie zweier Vormerkungen dieser Dienstbarkeit im Grundbuch.

Mit Beschluss vom 09.07.2020 hat das Amtsgericht Greifswald den Geschäftswert für die Eintragung der Dienstbarkeit und Vormerkungen jeweils auf 1.748.200,00 € festgesetzt. Zur Begründung hat es ausgeführt gem. § 52 GNotKG bestimme sich der Wert einer Dienstbarkeit nach dem Wert, den das Recht für den Berechtigten hat. Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde 17-02677 vom 16.11.2017 enthalte in 3.3. die Angabe, die Kostenbemessungsgrundlage beträgt bei einer Anlagenleistung von derzeit ca. 750 Kilowatt 87.410,00 €. Auf Nachfrage des Gerichtes habe die Beteiligte zu 1) mitgeteilt, dass es sich bei dem in 3.3. der Urkunde benannten Betrag um den Jahresbetrag handele. Da die Dienstbarkeit nicht befristet sei, sei dieser Wert gemäß § 52 Abs. 3 GNotKG auf den 20-fachen Jahresbetrag zu multiplizieren. Dieser Wert sei nicht, wie die Beteiligte zu 1) meine, auf die Grundbuchblätter 302 und 20015 gleichmäßig zu verteilen. Da bereits die Verträge unterschiedliche Beteiligte auswiesen, könne es sich nicht um eine Angelegenheit handeln.

Der Geschäftswert der eingetragenen Vormerkungen richte sich gemäß § 45 Abs. 3 GNotKG nach dem Wert des vorgemerkt Rechts, hier also der Grunddienstbarkeit. Es handele sich um klassische Vormerkungen nach § 883 BGB und nicht um die Vormerkung eines Ankaufs- oder Vorkaufsrechts im Sinne von § 51 GNotKG. Daher komme eine auf § 51 Abs. 1 GNotKG beruhende Halbierung des Geschäftswertes nicht in Betracht.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1) vom 20.07.2020. Bei einer Anlagenleistung der PVA von 732,51 kWp ergebe sich ein Jahreswert von 8.790,12 €. Multipliziert mit 20 ergebe sich ein Wert von 175.502,40 €. Dieser sei auf die Grundbuchblätter 302 und 20015 zu verteilen, da es sich bei der Berechnung in 3.3. der notariellen Urkunde um eine einheitliche Berechnung gehandelt habe. Der so ermittelte Betrag sei nicht mit 20 zu multiplizieren, weil dies bei der Wertberechnung in der Urkunde bereits berücksichtigt worden sei. Bei der Angabe im Schreiben vom 14.12.2017 handele es sich um einen Irrtum.

Hinsichtlich der Wertfestsetzung für die Vormerkung könne diese nicht den vollständigen Wert des vollständigen Rechts beinhalten. Nach § 45 Abs. 3 GNotKG sei der Wert mit der Hälfte nach § 51 Abs. 1 Satz 2 GNotKG festzusetzen.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 05.08.2020 nicht abgeholfen.

## II.

Die gemäß § 83 Abs. 1 GNotKG zulässige Beschwerde hat überwiegend Erfolg.

In der Sache zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass sich der Geschäftswert nach § 52 GNotKG bestimmt. Hiernach richtet sich der Wert der Dienstbarkeit nach dem Wert des mit ihr gesicherten Rechts für den Berechtigten. § 52 GNotKG findet nicht nur auf Grunddienstbarkeiten sondern auch auf beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Sinne des § 1090 BGB Anwendung (Korintenberg/Schwarz, GNotKG, 19. Aufl., § 52, Rn. 16).

Die eingetragene Dienstbarkeit sichert vorliegend das Recht zur Nutzung der Dächer für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage. Der Beteiligten zu 1) werden nach dem Nutzungsvertrag nur die Dachflächen überlassen. Die Photovoltaikanlage ist ihr nicht vom Eigentümer mitüberlassen. In derartigen Fällen richtet sich der Geschäftswert nach dem für die Überlassung zu entrichtenden Entgelt, nicht nach der Einspeisevergütung, denn diese betrifft das Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Nutzer nicht (OLG Frankfurt, Beschl. v. 04.11.2014, 20 W 256/13, juris; OLG Stuttgart, Beschl. v. 22.01.2015, 8 W 25/15, juris; OLG Brandenburg, Beschl. v. 22.04.2004, 8 Wx 14/04, ZNotP 2005, 76; Korintenberg/Schwarz, a.a.O., § 52, Rn. 17). Ist ein jährliches Entgelt vereinbart, ist dieses unter Berücksichtigung des § 52 Abs. 2 GNotKG zugrunde zu legen. Haben die Parteien hingegen eine einmalige Entgeltzahlung für die gesamte Bezugszeit vereinbart, ist diese in Ansatz zu bringen (OLG Frankfurt, Beschl. v. 14.07.1982, 20 W 328/81, JurBüro 1982, 1389; Korintenberg/Schwarz, a.a.O., § 52, Rn. 17).

Vorliegend haben die Parteien des Nutzungsvertrages vom 21.04.2017 in § 3 ein einmaliges Entgelt vereinbart, welches sie nicht konkret beziffert haben. Vielmehr sieht der Vertrag lediglich die Pacht in Höhe von 120,00 € je kWp vor. Die Beteiligte zu 1) hat ihrer Geschäftswertberechnung im Rahmen der Beschwerde eine Leistung der Anlage von 732,51 kWp zugrunde gelegt. Die Beteiligte hat weiter vorgetragen, dass diese Leistungsangabe die einheitliche Photovoltaikanlage betreffe, die sowohl das Grundbuchblatt 302 als auch dieses Grundbuchblatt betrifft. Zwar lassen die Nutzungsverträge vom 21.04.2017 eine solche Verbindung nicht erkennen. Es wird in keiner Weise auf den jeweils anderen Vertrag Bezug genommen. Der Umstand, dass der jeweilige Nutzungsvertrag mit jeweils unterschiedlichen Beteiligten geschlossen worden ist, muss hingegen nicht dagegensprechen, dass die auf den verschiedenen Dächern installierten Elemente eine einheitliche Anlage bilden. Für die einheitliche Anlage spricht hingegen, dass anderenfalls die Berechnung in Ziffer 3.3. der Urkunde vom 16.11.2017 nicht nachvollziehbar ist. Ist ein Entgelt nicht beziffert, ist dieses unter Heranziehung von § 36 Abs. 1 GNotKG zu ermitteln und ggf. nach billigem Ermessen zu bestimmen. Im Rahmen des billigen Ermessens setzt der Senat bei der Berechnung des Entgeltes die hälftige Anlagenleistung an. Somit beläuft sich dieses auf  $120,00 \text{ €} \times 366,26 \text{ kWp}$  – mithin auf 43.951,20 €. Dementsprechend ist der Geschäftswert für die Eintragung der Dienstbarkeit zu bestimmen.

Der Geschäftswert der Vormerkungseintragungen folgt gemäß § 45 Abs. 3 GNotKG dem Wert der Dienstbarkeit. Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass eine Ermäßigung nach § 51 GNotKG mangels Vorliegen der Voraussetzungen der Anwendung dieser Norm nicht in Betracht kommt.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 83 Abs. 3 GNotKG.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):  
Übergabe an die Geschäftsstelle  
am 05.10.2020.

---