

letzte Aktualisierung: 4.4.2016

OLG Nürnberg, 29.1.2016 - 15 W 1608/15

BGB §§ 398, 399, 401, 883, 1092; GBO §§ 19, 22, 29

Abtretbarkeit und Vormerkungsfähigkeit des Anspruchs auf Bestellung einer Dienstbarkeit zugunsten eines Dritten

1. Der schuldrechtliche Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Einräumungsanspruch) kann grundsätzlich nicht an einen Dritten abgetreten werden.
2. Etwas anderes gilt dann, wenn sich der Grundstückseigentümer durch unechten Vertrag zugunsten Dritter gegenüber dem Versprechensempfänger verpflichtet hat, die Dienstbarkeit für einen Dritten zu bestellen, und die Abtretungsmöglichkeit schuldrechtlich vereinbart wurde.
3. Der einen Dritten begünstigende Einräumungsanspruch kann durch Vormerkung gesichert werden.
4. Der Umstand, dass die Person und Zahl der Drittbegünstigten noch nicht bekannt ist, steht der Eintragung der Vormerkung nicht entgegen, weil das grundbuchmäßige Erfordernis der genauen Bezeichnung des Anspruchsinhabers (Bestimmtheitserfordernis) nur für den Versprechensempfänger und nicht für die Drittbegünstigen gilt.

Titel:

OLG Nürnberg: Regensburg, Dienstbarkeit, persönliche Dienstbarkeiten, Vormerkung, Beschwerdeführerin, Grundbuchbeschwerde, Winkel, Eintragung der Vormerkung, Bestimmtheitserfordernis, Wissmann, Beschwerde der Antragstellerin, Gemarkung, notarielle Verträge, Gleichrang, Eintragungsantrag, Wegerecht, Kabeltrasse, Stromkabel, Schutzstreifen, Windkraftanlage

Normenketten:

BGB §§ 398, 399, 401 883, 1092

GBO §§ 19, 22, 29

§ 1092 Abs. 3 BGB

§ 1092 Abs. 2 und 3 BGB

§ 1092 Abs. 2 BGB

§ 1092 BGB

Leitsätze:

- 1. Der schuldrechtliche Anspruch auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Einräumungsanspruch) kann grundsätzlich nicht an einen Dritten abgetreten werden. (amtlicher Leitsatz)**
- 2. Etwas anderes gilt dann, wenn sich der Grundstückseigentümer durch unechten Vertrag zugunsten Dritter gegenüber dem Versprechensempfänger verpflichtet hat, die Dienstbarkeit für einen Dritten zu bestellen, und die Abtretungsmöglichkeit schuldrechtlich vereinbart wurde. (amtlicher Leitsatz)**
- 3. Der einen Dritten begünstigende Einräumungsanspruch kann durch Vormerkung gesichert werden. (amtlicher Leitsatz)**
- 4. Der Umstand, dass die Person und Zahl der Drittbegünstigten noch nicht bekannt ist, steht der Eintragung der Vormerkung nicht entgegen, weil das grundbuchmäßige Erfordernis der genauen Bezeichnung des Anspruchsnehmers (Bestimmtheitserfordernis) nur für den Versprechensempfänger und nicht für die Drittbegünstigten gilt. (amtlicher Leitsatz)**

Gründe

Oberlandesgericht Nürnberg

15 W 1608/15

Beschluss

vom 26.01.2016

15. Zivilsenat

OP-...-11 AG Regensburg

In Sachen

Gemarkung: O., Blatt 738 AG Regensburg

Beteiligte:

G.

- Antragstellerin und Beschwerdeführerin -

wegen Grundbuchbeschwerde (Eintragung einer Vormerkung)

erlässt das Oberlandesgericht Nürnberg - 15. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Winkel, den Richter am Landgericht Leuzinger und den Richter am Oberlandesgericht Dr. Wissmann am 26.01.2016 folgenden Beschluss

I.

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Regensburg vom 04.05.2015 aufgehoben.

II.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats an das Amtsgericht - Grundbuchamt - Regensburg zurückgegeben.

III.

Der Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 1.000 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Zurückweisung eines Eintragungsantrags.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg von O. Blatt 7... sind in Abteilung II bezüglich der dort jeweils bezeichneten Flurstücke des Bestandsverzeichnisses für die Antragstellerin beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, nämlich ein Wegerecht, ein Kabelleitungsrecht und ein Abstandsflächenbebauungsverbot - jeweils bedingt -, sowie jeweils im Gleichrang hiermit entsprechende Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Wegerechts, eines Kabelleitungsrechts und eines Abstandsflächenbebauungsverbots für die Antragstellerin eingetragen, wobei jeweils vermerkt ist, dass der Anspruch bedingt und bedingt abtretbar ist.

Grundlage der eingetragenen Vormerkungen waren notarielle Verträge zwischen dem Grundstückseigentümer und der Antragstellerin, in denen unter Ziffer I der Grundstückseigentümer der Antragstellerin (bezeichnet als Betreiber) beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf dem jeweiligen Grundstück bestellte. Danach hat der Betreiber das Recht, auf den Grundstücken entsprechend den als Anlage zu dem entsprechenden Vertrag beigefügten Lageplänen eine Zuwegung entsprechend den Vorgaben des Anlagenherstellers herzustellen, zu nutzen und für die Dauer des Betriebes der Windkraftanlagen zu unterhalten, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) von zwei Meter Breite und einer Tiefe von einem Meter eine Kabeltrasse (Stromkabel) herzustellen usw., wobei die Ausübung der Rechte Dritten überlassen werden könne.

Gemäß Ziffer II. („Anspruch auf Neubestellung von Dienstbarkeiten; Vormerkung“) dieser Verträge hat der Betreiber das Recht, den jeweils konkret bezeichneten Gestattungsvertrag, welcher Rechtsgrundlage für die Dienstbarkeit gemäß Ziffer I ist, auf Dritte ganz oder teilweise zu übertragen. Ferner haben etwaige Finanzierungsgläubiger des jeweiligen Betreibers das Recht, in den Gestattungsvertrag einzutreten bzw. Dritte zu benennen, die in den Gestattungsvertrag eintreten. Für diesen Fall hat sich der Eigentümer gegenüber dem Betreiber verpflichtet, zugunsten des vom Betreiber bzw. vom Finanzierungsgläubiger benannten Dritten beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit einem Inhalt entsprechend dem in Ziffer I Niedergelegten zu bestellen. Zur Sicherung dieses künftigen Anspruchs des Betreibers hat der Eigentümer auf Kosten des Betreibers unwiderruflich die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Betreibers im Gleichrang mit der aufgrund der obigen Ziffer I bestellten Dienstbarkeit zu bewilligen.

In Ziffer III bewilligt und beantragt der Eigentümer unwiderruflich, die in Ziffer I bestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeit und zur Sicherung des Anspruchs des Betreibers auf Bestellung weiterer Dienstbarkeiten gemäß Ziffer II eine Vormerkung zugunsten des Betreibers nach näher bestimmtem Rangverhältnis einzutragen.

Entsprechende Vormerkungen und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, die das Recht beinhalten, auf den bezeichneten Grundstücken Photovoltaikanlagen und sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Zubehör, insbesondere Transformator- und Übergabestation für erzeugten Strom, Leitungen und Kabel zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls durch andere derartige Photovoltaikanlagen samt Nebenanlagen und Zubehör zu ersetzen sowie die Grundstücke zu diesem Zweck jederzeit zu betreten, zu befahren und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen, sind in weiteren Grundbuchblättern der Gemarkungen O., D., M. und R. eingetragen.

Mit notariell unterschriftsbeglaubigtem Schreiben vom 23.02.2015 trat die Antragstellerin diese Vormerkungen mit allen Rechten und Pflichten zur Sicherung einer zukünftigen Darlehensforderung des Zessionars gegen den Zedenten an die X eG in B. (nachstehend als zukünftiger Nutzer bezeichnet) ab und bewilligte und beantragte „unwiderruflich die Eintragung der in obiger Ziffer I bestellten Vormerkungen einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des zukünftigen Nutzers“.

Das Amtsgericht Regensburg - Grundbuchamt - erteilte am 10.03.2015 den rechtlichen Hinweis, dass der beantragten Eintragung folgendes Hindernis entgegenstehe: Eine Vormerkung sei nur insoweit abtretbar, soweit das zu begründende Recht abtretbar sei. Da die vorgemerken Dienstbarkeiten nicht gemäß § 1092 BGB übertragbar seien, scheide auch eine Abtretung der Vormerkung aus.

Das Grundbuchamt wies sodann den Antrag auf Eintragung mit Beschluss vom 04.05.2015 zurück, da der Inhalt der oben genannten Urkunde nicht eintragungsfähig sei.

Gegen diesen der Antragstellerin am 06.05.2015 zugestellten Beschluss legte die G. GmbH, L., als Vertreterin der Antragstellerin mit Schreiben vom 02.06.2015, eingegangen beim Amtsgericht Regensburg am 24.06.2015,

Beschwerde ein und beantragte, den Beschluss des Grundbuchamts vom 04.05.2015 aufzuheben und dem Antrag stattzugeben.

Zur Begründung führt sie unter anderem aus, der Antrag auf Eintragung der Vormerkung sowie einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der X Bank entspreche dem Zweck der ursprünglichen Eintragung. Dieser sei gerade die Herstellung einer Sicherungsfunktion für einen zukünftigen Finanzierungspartner. Im vorliegenden Fall sei eine zukünftige Forderung gesichert worden, nämlich der Anspruch des Betreibers auf die Bestellung weiterer Dienstbarkeiten; die Vormerkung sollte insbesondere für Finanzierungsgläubiger des Betreibers die Sicherung von deren Ansprüchen bezwecken. Der Antrag vom 23.02.2015 auf Übertragung dieser Vormerkung auf die X-Bank entspreche damit dem Eintragungszweck. Die Formulierung „Abtretung einer Vormerkung“ sei formell unrichtig gewesen, da eine solche nicht abtretbar sei. Die Auslegung müsse aber dazu führen, dass der Zweck - nämlich die Eintragung der X-Bank als Berechtigter der Vormerkung - als zulässig und eintragungsfähig erkannt werde, also ein Wechsel des Berechtigten gewollt sei. Die Formulierung „Abtretung der Vormerkung“ an die X-Bank sei nicht Teil der Grundbucheklärung und als Wunsch zur Eintragung eines Berechtigtenwechsels auszulegen.

Das Grundbuchamt half der Beschwerde mit Beschluss vom 29.07.2015 nicht ab und legte die Akten dem Oberlandesgericht Nürnberg (Eingang: 05.08.2015) vor. Es führte aus, die Nichtabtretbarkeit ergebe sich aus dem Umkehrschluss aus § 1092 Abs. 3 BGB.

II. Die Beschwerde gegen die Ablehnung der Eintragung ist statthaft (§ 71 Abs. 1 GBO) und auch im Übrigen zulässig. Die Beschwerdeführerin ist antragsberechtigt (§ 13 Abs. 1 Satz 2 GBO). Die Beschwerde ist auch begründet.

1. Die Abtretung der durch die Vormerkungen gesicherten schuldrechtlichen Ansprüche auf Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der vom Betreiber (= der Antragstellerin) benannten Dritten ist in der hier vorliegenden Fallkonstellation zulässig.

a) Grundsätzlich ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit allerdings gemäß § 1092 Abs. 1 Satz 1 BGB mit Ausnahme der in § 1092 Abs. 2 und 3 BGB genannten Fälle nicht übertragbar. Diese Vorschrift ist zwingendes Recht (vgl. BayObLGZ 1980, 176 Rn. 17 nach juris). Die genannten Ausnahmeverordnungen helfen vorliegend nicht weiter. Ein Fall des § 1092 Abs. 2 i. V. m. § 1059a BGB (Gesamtrechtsnachfolge und Unternehmensübertragung) liegt nicht vor. § 1092 Abs. 3 BGB betrifft die unmittelbar der Fortleitung von Energie, nicht aber der Energiegewinnung selbst dienende Anlagen (OLG München NotBZ 2013, 198 Rn. 10 nach juris; Reese/Hampel RdE 2009, 170, 176; Keller DNotZ 2011, 99), wie etwa Photovoltaikanlagen (vgl. Palandt/Bassenge, BGB 74. Aufl. § 1092 Rn. 3), Windkraftanlagen, deren Errichtung und Betrieb dienende Wegerechte oder das Recht zum Gebrauch des von den Rotoren beanspruchten Luftraums (Reese/Hampel RdE 2009, 170, 176). Insoweit hat der Gesetzgeber einen abgeschlossenen Katalog dessen geschaffen, was Gegenstand der Dienstbarkeit sein muss, um im Sinne des § 1092 Abs. 3 BGB übertragbar zu sein.

Es muss sich entweder um eine Versorgungsleitung, eine Telekommunikationsanlage, eine Bahnanlage oder um eine Produktleitung wie z. B. eine Ölipeline handeln (OLG München Rpfleger 2006, 463 Rn. 9 f. nach juris; OLG München NotBZ 2013, 198 Rn. 10 nach juris; vgl. hierzu Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1092 Rn. 6), wozu allerdings auch - funktionsbezogen - etwa die Nutzung eines Versorgungswegs gehört, der ausschließlich den Zugang zur Wartung und Instandhaltung einer Leitungsanlage im engeren Sinn gewährleistet (so OLG Hamm Rpfleger 2014, 306 Rn. 28 nach juris; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl., § 1092 Rn. 6). Diese Voraussetzungen liegen jedenfalls für den überwiegenden Teil der zugunsten der Antragstellerin eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nicht vor.

Der Unzulässigkeit der Übertragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit liegt zugrunde, dass die Dienstbarkeit auf das persönliche Bedürfnis des Berechtigten zugeschnitten und an eine bestimmte Person gebunden ist (BGH NJW 2010, 1074 Rn. 27 nach juris). Dies rechtfertigt auch die Annahme der grundsätzlichen Unabtretbarkeit des schuldrechtlichen Anspruchs auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (BGH NJW 2010, 1074 Rn. 27 nach juris; BGHZ 28, 99 Rn. 22 nach juris; Anwaltskommentar-BGB/Otto 2004 § 1092 Rn. 7; Palandt/Grüneberg BGB 74. Aufl. § 399 Rn. 4). Dies gilt jedenfalls dann, wenn Versprechensempfänger und Begünstigter identisch sind (BGH NJW 2010, 1074 Rn. 27 nach juris). Denn das Interesse des Verpflichteten an der Beibehaltung des ursprünglichen Berechtigten ist vor der Entstehung des Rechts (§ 873 BGB) in demselben Maß vorhanden und deshalb ebenso schützenswert (BGH NJW 2010, 1074 Rn. 27 nach juris). Die grundsätzliche Unabtretbarkeit des schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ergibt sich aus der Gleichstellung von dinglichem Recht und Bestellungsanspruch in den Ausnahmeverordnungen § 1092 Abs. 2 BGB, § 1092 Abs. 3 BGB sowie § 1059e BGB (so OLG München MittBayNot 2012, 466 Rn. 11 nach juris; Soergel/Stürner BGB 13. Aufl. § 1092 Rn. 2; Staudinger/J. Mayer, BGB, Neubearb. 2008, § 1092 Rn. 4; Erman/Grziwotz BGB 14. Aufl. § 1092 Rn. 4), lässt sich aber auch mit § 399, 1. Alternative BGB begründen (vgl. OLG München MittBayNot 2012, 466 Rn. 11 nach juris; MüKoBGB/Joost, 5. Aufl. § 1092 Rn. 3; Staudinger/J. Mayer, BGB

- a. a. O.. § 1092 Rn. 4; Erman/Grziwotz BGB a. a. O.. § 1092 Rn. 4; weitere Nachweise bei Reymann DNotZ 2010, 84, 103 Fußnoten 89 - 91)
- b) Der Umstand, dass der Versprechensempfänger (also die Antragstellerin) und der Begünstigte der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit schon nach dem Inhalt des schuldrechtlichen Vertrags zwischen der Grundstückseigentümerin und der Antragstellerin auseinanderfallen können, gebietet jedoch vorliegend eine Ausnahme vom Grundsatz der Unübertragbarkeit des durch Vormerkung gesicherten schuldrechtlichen Anspruchs auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.
- aa) Der Bundesgerichtshof hat erstmals in einer aus dem Jahr 1958 stammenden Entscheidung unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts (DJZ 1903, 549) eine Übertragung des schuldrechtlichen Dienstbarkeitsbestellungsanspruchs dann zugelassen, wenn von vornherein Versprechensempfänger und Begünstigter nicht identisch sind, also wenn aufgrund eines unechten Vertrags zugunsten Dritter von Anfang an die versprochene Leistung einen anderen als den ursprünglichen Gläubiger (Versprechensempfänger) berechtigen soll. Im zugrunde liegenden Fall stand dem Berechtigten ein Kiesausbeuterecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu. Außerdem war für ihn eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs bestellt und im Grundbuch eingetragen, wonach sich der Grundstückseigentümer dem Berechtigten gegenüber verpflichtete, für den Fall, dass dieser stirbt, seinen Erben, oder für den Fall, dass er sein Geschäft veräußert, dem jeweiligen Erwerber das gleiche Recht einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit zu bestellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei es eine Frage des Einzelfalls, ob der Anspruchsinhalt einen Gläubigerwechsel ausschließt. Eine inhaltliche Gebundenheit an die Person des Erstgläubigers oder des Begünstigten gehöre nämlich nicht zum Wesen des Dienstbarkeitsbestellungsanspruchs (BGHZ 28, 99 Rn. 22 nach juris).
- Dieser vom Bundesgerichtshof vertretenen Ansicht haben sich Teile der Rechtsprechung und der Literatur angeschlossen (vgl. OLG München MittBayNot 2012, 466 Rn. 11 nach juris; Anwaltskommentar-BGB/Otto a. a. O.. § 1092 Rn. 7; Schöner/Stöber Grundbuchrecht, 15. Aufl. Rn. 1204; Palandt/Bassenge, a. a. O.. § 1092 Rn. 5; Keller DNotZ 2011, 99, 108; RGRK-BGB/Rothe, 11. Aufl. § 1092 Rn. 1; zurückhaltend Staudinger/J. Mayer BGB, a. a. O.. § 1092 Rn. 4; einschränkend Zeiser Rpfleger 2009, 285, 286: nur wenn der Begünstigte feststeht, so dass der abgetretene Anspruch stets auf die Eintragung des Rechts derselben anderen Person gerichtet ist; ablehnend Ahrens, in Prütting/Wegen/Weinreich BGB 10. Aufl. § 1092 Rn. 2). In einer neueren Entscheidung hat der Bundesgerichtshof diese Frage offengelassen, indem er - wie oben ausgeführt - von der grundsätzlichen Unabtretbarkeit des schuldrechtlichen Dienstbarkeitsbestellungsanspruchs jedenfalls dann ausgeht, wenn Versprechensempfänger und Begünstigter identisch sind (BGH NJW 2010, 1074 Rn. 27 nach juris).
- bb) Der Senat folgt der Auffassung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1958.
- Seit der genannten BGH-Entscheidung entspricht es der wohl überwiegenden Ansicht, dass es zulässig ist, wenn der Grundstückseigentümer dem Versprechensempfänger schuldrechtlich den Anspruch einräumt, die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten einer anderen Person zu verlangen (OLG Naumburg, Urteil vom 18.12.2001 - 11 U 213/01, ZNER 2002, 224, Rn. 23 nach juris; Staudinger/Mayer BGB a. a. O.. § 1090 Rn. 44; Erman/Grziwotz BGB a. a. O.. § 1092 Rn. 4; Schöner/Stöber a. a. O.. Rn. 1204; Keller DNotZ 2011, 99, 108; Peters WM 2013, 2016, 2019 f.; Zeiser Rpfleger 2009, 285, 286). Ferner kann dem Versprechensempfänger ein Anspruch auf wiederholte Bestellung inhaltsgleicher Dienstbarkeiten zugunsten mehrerer Berechtigter - auch aufschiebend bedingt - eingeräumt werden (vgl. BGHZ 28, 99 Rn. 19 nach juris; RGZ 128, 246, 249; OLG München MittBayNot 2011, 231 Rn. 6 nach juris; MittBayNot 2012, 466 Rn. 10 nach juris; OLG Naumburg, Urteil vom 18.12.2001 - 11 U 213/01, ZNER 2002, 224, Rn. 23 nach juris; Staudinger/Mayer BGB a. a. O.. § 1090 Rn. 44; Erman/Grziwotz BGB a. a. O.. § 1092 Rn. 4; Reese/Hampel RdE 2009, 170, 176; Böttcher NJW 2012, 822, 826).
- Die Zulässigkeit eines Vertrags mit diesem Inhalt ergibt sich aus dem Grundsatz der Vertragsfreiheit, der durch die gesetzlich festgelegte Unübertragbarkeit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit insoweit nicht beeinträchtigt wird, da der schuldrechtliche Dienstbarkeitsbestellungsanspruch von dem dinglichen Recht zu unterscheiden ist (vgl. hierzu BGHZ 28, 99 Rn. 19 nach juris; LG Traunstein NJW 1962, 2207). Dies gilt unbeschadet der Regelungen des § 1092 Abs. 2 und 3 BGB, die in den dort genannten Fällen die Übertragbarkeit der dinglichen Dienstbarkeit und ausdrücklich auch des schuldrechtlichen Einräumungsanspruchs ausnahmsweise zulassen. Soweit teilweise damit argumentiert wird, dass der Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1958 durch die in § 1092 Abs. 2 und 3 BGB erfolgte Gleichstellung der Boden entzogen worden sei, da der Gesetzgeber bei der Neuregelung der Abtretbarkeit sich anders entschieden hätte, wenn er der Linie des Bundesgerichtshofs hätte folgen wollen (vgl. Zeiser Rpfleger 2009, 285, 286 Fußnote 7), trifft dies nicht zu. Die durch Gesetz vom 05.03.1953 (BGBI. I S. 33) eingefügte Vorschrift des § 1092 Abs. 2 BGB war in der Ursprungsfassung bereits vor der Entscheidung des Bundesgerichtshofs in Kraft getreten und wird von diesem ausdrücklich als Beleg dafür herangezogen, dass der Gesetzgeber eine Korrektur der rechtspolitisch umstrittenen Unübertragbarkeit vorgenommen hat (BGHZ 28, 99 Rn. 19 nach juris). Mit der durch Gesetz zur Änderung des Rechts der persönlich beschränkten Dienstbarkeiten vom

17.07.1996 (BGBl. I S. 990) eingefügten und am 06.08.1996 in Kraft getretenen Vorschrift des § 1092 Abs. 3 BGB soll - so die Entwurfsbegründung - erreicht werden, dass bestimmte Gruppen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in der Hand von juristischen Personen - abweichend von § 1059 Satz 1 BGB und über die Regelung in § 1092 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1059a BGB hinausgehend - übertragbar gemacht werden, ohne dass weitere Voraussetzungen vorliegen müssten (vgl. BT-Drucks. 13/3604, Seite 7). Dies stellt eine Sonderregelung für Anlagen zur Fortleitung von dort bezeichneten Stoffen dar.

Die Gesetzesbegründung setzt sich demgemäß überhaupt nicht mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Frage der Abtretbarkeit von Dienstbarkeitsbestellungsansprüchen zugunsten Dritter auseinander, so dass hieraus auch keine Schlüsse für die im vorliegenden Fall zu beurteilende Konstellation gezogen werden könnten.

Auch sonst stehen keine Gründe der Zulässigkeit der vertraglichen Begründung eines Anspruchs auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten noch unbestimmter Dritter entgegen.

Wenn der schuldrechtliche Anspruch auf Einräumung einer Dienstbarkeit von vornherein eine andere Person als den ursprünglichen Gläubiger begünstigen will, ist die Dienstbarkeit nach dem Willen der Vertragsparteien gerade nicht an die Person des ursprünglichen Gläubigers gebunden (vgl. OLG Naumburg, Urteil vom 18.12.2001 - 11 U 213/01, ZNER 2002, 224, Rn. 23 nach juris). Hieraus folgt die Abtretbarkeit dieses Einräumungsanspruchs des Versprechensempfängers jedenfalls dann, wenn der Begünstigte von vornherein ein vom Versprechensempfänger oder gar - wie hier - von der finanziierenden Bank zu benennender Dritter ist und die Abtretungsmöglichkeit schuldrechtlich vereinbart wurde. § 399 BGB steht dann jedenfalls nicht entgegen, da in diesem Fall durch die Abtretung weder der Inhalt der Leistung verändert wird noch ein höchstpersönliches Recht im Raum steht (BGHZ 28, 99 Rn. 22 nach juris). Auch der dem Übertragungsverbot des § 1092 BGB zugrundeliegende Schutzzweck, dass die Dienstbarkeit auf das persönliche Bedürfnis des Berechtigten zugeschnitten und an eine bestimmte Person gebunden ist, wird hier nicht berührt.

d) Mit der Abtretung des Dienstbarkeitsbestellungsanspruchs durch die Antragstellerin an die finanziierende Bank geht die zugunsten der Antragstellerin eingetragene Vormerkung auf die finanziierende Bank über.

aa) Der Anspruch der Antragstellerin als Versprechensempfängerin gegenüber dem Grundstückseigentümer auf Einräumung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für einen Dritten konnte durch Vormerkung gesichert werden (vgl. KG JFG 9, 207, 208 f.; Staudinger/Gursky, BGB, Neubearbeitung 2013, § 883 Rn. 75, 134; Bassenge NJW 1996, 2777, 2778; Böttcher NJW 2012, 822, 826; Zeiser Rpfleger 2009, 285, 286). Vor allem genügt dieser Anspruch dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Dieser erfordert, dass der Vormerkungsberechtigte, der wegen der Akzessorietät der Vormerkung nur der Gläubiger der gesicherten Forderung sein kann (BGH NJW 2009, 356 Rn. 7 nach juris; OLG Hamm Rpfleger 2011, 367 Rn. 12 nach juris), feststeht (RGZ 128, 246, 248 ff.; Staudinger/Mayer, BGB a. a. O.. § 1090 Rn. 44; Soergel/Stürner, BGB a. a. O.. § 1092 Rn. 3), also entweder bereits festgelegt oder nach sachlichen Kriterien eindeutig bestimmbar ist (OLG Hamm Rpfleger 2011, 367 Rn. 12 nach juris).

Denn bei subjektbezogenen Eintragungen, zu denen die Vormerkung nach § 883 BGB gehören, bedarf es zwingend der Kennzeichnung des Berechtigten im Grundbuch (OLG Hamm Rpfleger 2011, 367 Rn. 12 nach juris m. w. N.; s.a. Schöner/Stöber a. a. O.. Rn. 261d, 261i).

Diese Voraussetzung ist erfüllt. Anspruchsinhaber war zunächst die Antragstellerin als Gläubigerin des gesicherten Dienstbarkeitsbestellungsanspruchs.

Der Umstand, dass die Person und Zahl der Drittbegünstigten zur Zeit der Bewilligung und Eintragung der Vormerkung nicht bekannt ist, stand der Eintragung der Vormerkung nicht entgegen, weil das grundbuchmäßige Erfordernis der genauen Bezeichnung des Berechtigten (Bestimmtheitserfordernis) nur für die anspruchsberechtigte Person gilt (vgl. BGHZ 28, 99 Rn. 25 nach juris; OLG München MittBayNot 2011, 231 Rn. 6 nach juris; OLG Naumburg, Urteil vom 18.12.2001 - 11 U 213/01, ZNER 2002, 224, Rn. 23 nach juris; Keller DNotZ 2011, 99, 108), nicht aber für die Drittbegünstigten. Vormerkbar ist in diesem Fall immer nur der Anspruch des Versprechensempfängers (OLG Hamm Rpfleger 2011, 367 Rn. 12 f. nach juris; Erman/Grziwotz BGB a. a. O.. § 1092 Rn. 4) auf Leistung an den von ihm zu bestimmenden Dritten (BGH NJW 1983, 1543 Rdn. 21 nach juris; BGH NJW 2009, 356 Rn. 7 nach juris; OLG München MittBayNot 2011, 231 Rn. 5 nach juris; Schöner/Stöber a. a. O.. Rn. 1494; Keller DNotZ 2011, 99, 108).

So verhält es sich hier, da aufgrund eines unechten Vertrags zugunsten Dritter zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der Antragstellerin der Anspruch der Antragstellerin als Versprechensempfängerin auf Einräumung einer Dienstbarkeit zugunsten künftiger Dritter durch die Vormerkung gesichert wird und nicht der Anspruch der Dritten selbst. In der Literatur wird diese Gestaltungsmöglichkeit als Ausweichstrategie empfohlen, um der fehlenden Übertragbarkeit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu begegnen (vgl. Preuß MittBayNot 2011, 231 m. w. N.). Durch diese Gestaltungsmöglichkeit kann die Antragstellerin (als Versprechensempfängerin aus dem jeweiligen Nutzungsvertrag) gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer verlangen, dass eine

beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten eines Dritten eingetragen und dass im Vorfeld deren Rang durch die gegenständlichen Vormerkungen gesichert wird (vgl. Reymann DNotZ 2010, 84, 104).

bb) Mit der wirksamen Abtretung des Anspruchs des Versprechensempfängers auf Einräumung einer Dienstbarkeit zugunsten eines noch zu bestimmenden Dritten an die finanzierende Bank (§ 398 BGB) geht auch die Vormerkung als akzessorisches Recht außerhalb des Grundbuchs auf Letztere über (§ 401 Abs. 1 BGB; vgl. allgemein BGH NJW 2009, 356 Rn. 8 nach juris; zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Schöner/Stöber a. a. O.. Rn. 1204; Keller DNotZ 2011, 99, 108, 112).

2. Da das Grundbuchamt die beantragte Eintragung bereits deshalb abgelehnt hat, da es die Zulässigkeit der Abtretbarkeit der vorgemerkt schuldrechtlichen Ansprüche auf Einräumung einer Dienstbarkeit verneint hat, ist die Sache zur erneuten Entscheidung über den Eintragungsantrag, vor allem hinsichtlich der formellen Voraussetzungen, zurückzuverweisen.

Vorsorglich weist der Senat auf folgendes hin: Mit dem Übergang der Vormerkung auf die finanzierende Bank wird das Grundbuch, das weiterhin den ursprünglichen Berechtigten ausweist, unrichtig. Es kann dadurch berichtigt werden, dass der Übergang des Anspruchs, also die Abtretung bei der Vormerkung im Grundbuch vermerkt wird. Die Eintragungsfähigkeit der zulässigen Abtretung ergibt sich daraus, dass durch sie die Grundbuchunrichtigkeit beseitigt wird (BayObLGZ 1998, 206 = NJW-RR 1999, 309 Rn. 8 nach juris).

Die Grundbuchberichtigung setzt entweder den Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit in der Form des § 29 GBO (hier also den Nachweis einer wirksamen Abtretung) voraus oder eine Berichtigungsbewilligung desjenigen, dessen Recht von der berichtigenden Eintragung betroffen wird (§§ 19, 22 Abs. 1 GBO; BayObLGZ 1998, 206 Rn. 9 nach juris; Demharder GBO 29. Aufl. Anh. § 44 Rn. 90). Der Eintragungsantrag der Antragstellerin hat eine Berichtigung aufgrund Berichtigungsbewilligung zum Ziel. Erforderlich und ausreichend ist dazu eine Bewilligung der im Grundbuch als Berechtigte der Vormerkung eingetragenen Antragstellerin, weil diese ihre Buchposition durch die Berichtigung verliert. Eine solche Bewilligung der Antragstellerin liegt vor.

Diese hat in der Form des § 29 GBO unter Berufung auf eine entsprechende Abtretung die Eintragung der zu ihren Gunsten bestellten, im Grundbuch eingetragenen Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der finanzierenden Bank bewilligt und beantragt.

III. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG die Haftung der Antragstellerin für die Kosten eines Rechtsmittelverfahrens erlischt, wenn das Rechtsmittel ganz oder teilweise mit Erfolg eingelegt worden ist und das Gericht nicht über die Kosten entschieden hat.

Der wie in erster Instanz veranschlagte Gegenstandswert ergibt sich aus § 61 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 45 Abs. 3 GNotKG.

IV. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):

Übergabe an die Geschäftsstelle am 29.01.2016.