

ren Befriedigung die Gläubigerin die Grundschuld verwerten durfte. Ohne eine solche schuldrechtliche Zweckbindung wäre die Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 2) in der Verwertung der Grundschuld frei gewesen, ein Ergebnis, das von der Beteiligten zu 1) offensichtlich nicht gewollt war. Diese Sicherungsabrede enthält Ziff. 8 der Grundschuldbestellungsurkunde. Die Regelung beschränkt sich zwar auf einen „Hinweis“ auf die Regelung in § 9 des notariellen Kaufvertrages vom 22.4.1993 u.a. betreffend die Einschränkung der „Zweckbestimmung“ der vor Eigentumsumschreibung bestellten Grundschuld. Der Sache nach handelt es sich um eine Verweisung dergestalt, daß die in dem Kaufvertrag getroffene Regelung über die Zweckbestimmung dieser Grundschuld Gegenstand der Sicherungsabrede zwischen den Beteiligten sein sollte. Schon der Begriff der „Zweckbestimmung“ deutet unmißverständlich auf eine Sicherungsabrede hin, die häufig auch als „Zweckerklärung“ bezeichnet wird. Der Umstand, daß diese Regelung unmittelbar in der das dingliche Recht betreffenden Grundschuldbestellungsurkunde getroffen ist, spricht entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) nicht gegen diese Annahme. Denn der sachliche Kern dieser Regelung beschränkt sich auf eine *Einschränkung* der schuldrechtlichen Verwertungsbefugnis der Gläubigerin für die Zeit bis zur Eigentumsumschreibung der verkauften Grundstücke auf die Käuferin.

§ 9 des notariellen Kaufvertrages vom 22.4.1993, auf den Ziff. 8 der Grundschuldbestellungsurkunde Bezug nimmt, unterscheidet hinsichtlich der Verwendung der Grundschuld als Sicherheit zwischen zwei Zeiträumen: Für die Zeit nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung darf die Gläubigerin die Grundschuld uneingeschränkt entsprechend einer anderweitig getroffenen Sicherungsabrede mit der Käuferin verwenden. Dies versteht sich von selbst, weil die Grundschuld zur Kaufpreisfinanzierung bestellt werden und dementsprechend von der Käuferin mit ihrem Eigentumserwerb übernommen werden sollte. Für die Zeit vor Eigentumsumschreibung ist eine Einschränkung der Zweckbestimmung vorgesehen: Der Gläubiger darf die Grundschuld nur als Sicherheit für solche Zahlungen verwenden, mit denen er (als gleichzeitige Darlehensgewährung an die Käuferin) den Kaufpreis bezahlt. Es handelt sich um eine bei Immobilienverkäufen weit verbreitete Regelung, die eine dingliche Belastung des verkauften Grundbesitzes bereits vor Eigentumsumschreibung zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung ermöglichen soll. Mit der Bestellung eines Grundpfandrechts zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts wäre der Verkäufer nicht einverstanden, wenn er auf diese Weise die dingliche Haftung für sämtliche Forderungen der Bank gegenüber dem Käufer übernehmen müßte. Deshalb wird durch die Einschränkung der Sicherungsabrede die dingliche Haftung des Verkäufers auf solche Zahlungen beschränkt, die ihm aus der Darlehensgewährung der Bank als Kaufpreiszahlung tatsächlich zugeflossen sind; insoweit entsteht ihm durch die dingliche Haftung kein Nachteil.

Daraus folgt entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) und des Landgerichts zugleich, daß der Gläubigerin im Rahmen dieser beschränkten Zweckbestimmung sehr wohl auch vor Eigentumsumschreibung ein Verwertungsrecht an den belasteten Grundstücken eingeräumt werden sollte, wenn auch schuldrechtlich beschränkt auf die von ihr für die Käuferin erbrachten Kaufpreiszahlungen. Für diese Zahlungen sollte die Grundschuld der Gläubigerin bereits vor Eigentumsumschreibung eine Sicherheit geben. Bei einer anderen Betrachtungsweise wäre die Grundschuld für die Bank wertlos,

weil sie trotz erbrachter Zahlungen von einer Verwertung der Grundstücke ausgeschlossen wäre, solange aus von ihr nicht zu beeinflussenden Gründen die Eigentumsumschreibung unterbleibt. Es liegt auf der Hand, daß ein solches Ergebnis nicht gewollt ist.

Daraus folgt ferner, daß die Vollstreckbarkeit der von der Beteiligten zu 1) erklärten Vollstreckungsunterwerfung nicht eingeschränkt werden sollte. Denn die Grundschuld konnte die – gewollte – Sicherheit für die Kreditgewährung der Beteiligten zu 2) in der Zeit vor Eigentumsumschreibung nur bieten, wenn sie daraus erforderlichenfalls auf der Grundlage der erklärten Vollstreckungsunterwerfung auch die Zwangsvollstreckung betreiben konnte. Die sachliche Bedeutung der Regelung in Ziff. 8 der Grundschuldbestellungsurkunde beschränkt sich daher auf eine spezielle schuldrechtliche Regelung zur Verwertungsbefugnis der Gläubigerin in dem Zeitraum vor Eigentumsumschreibung.

Die Beteiligte zu 1) kann deshalb ihre sämtlichen Einwendungen gegen die Verwertungsbefugnis der Beteiligten zu 2) im Rahmen der Sicherungsabrede nur mit der Vollstreckungsgegenklage geltend machen. Dies gilt auch für ihre sonstigen Einwendungen materiell-rechtlicher Art gegenüber dem titulierten Duldungsanspruch, wie etwa denjenigen der Aufrechnung.

Kostenrecht

23. BGB § 93; KostO § 19 Abs. 2 (*Berücksichtigung wesentlicher Bestandteile bei der Geschäftswertfestsetzung*)

1. **Der Wert wesentlicher Bestandteile eines Grundstücks ist bei der Geschäftswertfestsetzung dessen Wert hinzuzurechnen.**
2. **Maschinenanlage eines mit Wasserkraft betriebenen Elektrizitätswerks als wesentlicher Bestandteil.**

BayObLG, Beschluß vom 17.9.1998 – 3Z BR 76/98 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Nach der Sachverhaltsdarstellung des Landgerichts kaufte der Beteiligte am 8.3.1989 ein mit Wasserkraft betriebenes Elektrizitätswerk. Für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch, die Fortführung des Liegenschaftskatasters, die Löschung der Auflassungsvormerkung und die Eintragung einer Dienstbarkeit stellte der Kostenbeamte des Grundbuchamts dem Beteiligten mit Kostenrechnung vom 11.11.1996 Gebühren in Höhe von insgesamt 24 132 DM in Rechnung. Er ging dabei für die Eigentumsumschreibung und die Löschung der Auflassungsvormerkung von einem Geschäftswert von 10 474 000 DM aus, wobei – entsprechend den Kaufpreisangaben – auf den Grundbesitz 100 000 DM, auf die Wasserkraftanlage 9 050 000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer in Höhe von 1 267 000 DM sowie auf die Wasserrechte 57 000 DM entfielen.

2. Gegen den Kostenansatz legte der Beteiligte Erinnerungen ein. Die Gebühr für die Eigentumsumschreibung und die Löschung der Auflassungsvormerkung sei lediglich aus dem Grundstückswert von 100 000 DM zu berechnen. Die Wasserkraftanlage, die jederzeit ausgebaut und verkauft werden könne, sei nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern lediglich Zubehör, das dem Grundstückswert nicht hinzugerechnet werden dürfe. Das Gebäude wäre nach Stilllegung des Wasserkraftwerks durchaus auch für andere Zwecke nutzbar, ohne daß wesentliche Änderungen vorgenommen werden müßten.

Das Amtsgericht (Rechtspflegerin) hat den Erinnerungen hinsichtlich des anteiligen Geschäftswerts für die Wasserrechte abgeholfen und diese im übrigen zurückgewiesen.

Der gegen diese Entscheidung eingelegten Beschwerde des Beteiligten haben Rechtspflegerin und Grundbuchrichter nicht abgeholfen. Das Landgericht hat die Beschwerde des Beteiligten „gegen die Kostenrechnung vom 20.11.1996“ zurückgewiesen. Die weitere Beschwerde des Beteiligten blieb erfolglos.

Aus den Gründen:

Die von dem Beteiligten erstrebte Nichtberücksichtigung des Wertes der Wasserkraftanlagen im Rahmen der Bewertung der Grundstückseigentumsbeschreibung hängt davon ab, ob die Maschinenanlage des Wasserkraftwerks als Zubehör des Fabrikgrundstücks (§§ 97, 98 BGB) anzusehen ist oder als dessen wesentlicher Bestandteil (§ 93 BGB). Nur in letzterem Fall fließt der Wert der Maschinenanlage in die Bewertung des Grundstücks ein (vgl. KG JVB 1937, 167; *Rohs/Wedewer* KostO 3. Aufl. § 19 Rdnr. 53; *Göttlich/Mümmeler* KostO 13. Aufl. Stichwort „Grundbesitzwert“ S. 492).

Maßgebend für die Beurteilung, ob es sich bei der Maschinenanlage um einen Bestandteil der zusammengesetzten einheitlichen Sache Wasserkraftwerk, eine selbständige Sache oder um Zubehör handelt, sind Verkehrsauffassung und natürliche Betrachtungsweise unter Zugrundelegung eines technisch-wirtschaftlichen Standpunkts (vgl. *Palandt/Heinrichs* BGB 57. Aufl. § 93 Rdnr. 2 mit Rechtsprechungsangaben). Maschinen und Fabrikgebäude bilden nur dann eine einheitliche Sache, wenn die Verkehrsauffassung die Maschine als Teil des Gebäudes ansieht, wobei die Zweckbestimmung des betreffenden Gebäudes als maßgebend in Betracht zu ziehen ist (RGZ 67, 30/33 f.; *Palandt/Heinrichs* a.a.O.).

Danach ergibt sich zwischen dem Kraftwerksgebäude und seiner eingebauten maschinellen Einrichtung (u. a. mehrere Turbinen) eine Einheit; nur beide zusammen bilden die einheitliche Sache Wasserkraftwerk. Die Maschinenanlage ist – unbeschadet der bestehenden Möglichkeit, die Maschinen wieder auszubauen und zu entfernen (vgl. RGZ 67, 30/34) – somit Bestandteil des Wasserkraftwerks i. S. des § 93 BGB (vgl. für den Fall einer Mühle RG JW 1911, 573 f.).

Die Maschinenanlage ist auch *wesentlicher* Bestandteil des Wasserkraftwerks. Nach der Legaldefinition des § 93 BGB zeichnen sich wesentliche Bestandteile einer Sache dadurch aus, daß sie voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Im Fall einer mit dem Fabrikgebäude verbundenen Maschine wird der Bestandteil durch die Trennung in seinem Wesen insbesondere dann verändert, wenn entweder die Maschine derartig nach dem Gebäude konstruiert oder, das Gebäude so für die Maschine gebaut ist, daß Maschine oder Haus durch die Trennung ihre bestimmungsmäßige Verwendbarkeit verlieren würden (RG JW 1934, 1849; *Palandt/Heinrichs* § 93 Rdnr. 7).

Zutreffend hat das Landgericht in Bestätigung des Amtsgerichts festgestellt, daß das am Wasser liegende, zur Stromerzeugung konstruierte und mit einem Turbinenschacht ausgestattete Werksgebäude durch die Entfernung der Maschinenanlage seine Verwendbarkeit als Elektrizitätswerk verlieren würde. Für diese Wesensveränderung wäre es ohne Bedeutung, ob die Maschinenanlage durch gleiche oder ähnliche Maschinen ersetzt werden könnte (RGZ 58, 338/342; 69, 150/158; *Palandt/Heinrichs* § 93 Rdnr. 3). Ebensowenig könnte eine Umrüstung des Gebäudes für andere Zwecke

(u. a. durch Abdeckung des Turbinenschachts) – falls sie wirtschaftlich überhaupt sinnvoll wäre – maßgebend sein.

Der Würdigung der Maschinenanlage als wesentlichen Bestandteil des Wasserkraftwerks steht die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Frage der Bestandteileigenschaft des Kfz-Motors (vgl. BGHZ 18, 226; 61, 80) nicht entgegen. Nach der Verkehrsanschauung ist der Austausch eines Kfz-Motors mit dem Austausch der Maschinenanlage eines Elektrizitätswerks nicht vergleichbar. Das Werkgrundstück kann nach der Entfernung der Maschinenanlage ohne einen im Vergleich zum Grundstückswert unverhältnismäßig hohen Aufwand nicht mehr bestimmungsgemäß als Elektrizitätswerk genutzt werden.

2. Die weitere Beschwerde des Beteiligten erweist sich somit als unbegründet und ist – allerdings mit der Klarstellung, daß sich die Erstbeschwerde gegen die amtsgerichtliche Erinnerungsentscheidung richtete – zurückzuweisen.

24. § 144 Abs. 1 S. 3 KostO (*Ausschluß der Gebührenermäßigung bei einer Weiterveräußerung*)

Die Gebührenermäßigung nach § 144 Abs. 1 KostO entfällt nicht, wenn der Begünstigte nach dem Erwerb des Grundstücks dieses mit einem Erbbaurecht belastet.

OLG Hamm, Beschluß vom 12.12.1998 – 15 W 39/98 –, mitgeteilt von *Helmut Engelhardt*, Richter am OLG Hamm

Aus dem Tatbestand:

Am 19.5.1995 beurkundete der zu 2. beteiligte Notar einen Grundstückskauf- und -tauschvertrag der beteiligten Kirchengemeinde mit der Stadt X., in welchem die Kirchengemeinde der Stadt X. verschiedene Grundstücke zur Größe von insgesamt etwa 160.000 qm verkaufte, während die Stadt X. der Beteiligten zu 1. mehrere Grundstücke zur Größe von insgesamt etwa 17.785 qm verkaufte. Hinsichtlich der an die beteiligte Kirchengemeinde verkauften Flächen heißt es in dem Vertrag, die Stadt X. stelle zur Zeit hinsichtlich dieser Grundstücke einen Bebauungsplan auf mit dem Ziel, hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Kaufpreis für die an die Stadt X. verkauften Grundstücke ist im Vertrag mit 2.103.758,77 DM angegeben, der für die an die Kirchengemeinde verkauften Grundstücke mit 2.369.851,24 DM.

Nachdem der Bebauungsplan durchgeführt und die einzelnen zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke parzelliert worden waren, erklärten die Kirchengemeinde und die Stadt vor dem Beteiligten zu 2. die Auflassung.

Der Notar gewährte hinsichtlich der Kosten des Kauf- und Tauschvertrages der Kirchengemeinde zunächst Gebührenermäßigung nach § 144 Abs. 1 S. 1 Ziff. 3 KostO. Anlässlich der Auflassungsverhandlung vom 7.5.1997 wurde dem Notar jedoch berichtet, die Kirchengemeinde habe hinsichtlich der gesamten von der Stadt X. erworbenen Grundstücksflächen der A. Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft ein Gesamterbbaurecht bestellt, und diese Gesellschaft werde ihrerseits in Bezug auf die entstandenen einzelnen Bauplätze Untererbbaurechtsverträge mit Bauwilligen abschließen. Der Notar vertrat deshalb die Ansicht, die zugunsten der Kirchengemeinde gewährte Gebührenermäßigung sei entfallen, weil die Bestellung des Gesamterbbaurechts einer Weiterveräußerung im Sinne des § 144 Abs. 1 S. 3 KostO gleichkomme. Er stellte deswegen in der angefochtenen Kostenrechnung die Gebühren des Kauf- und Tauschvertrages unter Wegfall der ursprünglich gewährten Gebührenermäßigung nunmehr in voller Höhe unter Anrechnung der bisher gezahlten (ermäßigten) Gebühren in Rechnung. Gleichzeitig stellte er der Kirchengemeinde die Gebühren für die Auflassungsverhandlung in voller Höhe in Rechnung.