

---

**Datum:** 18.09.2019  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 3 Wx 64/19  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2019:0918.3WX64.19.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Düsseldorf, KW-4626-3

---

**Tenor:**

Der am 16. November 2018 erlassene Beschluss des Grundbuchamtes (Rechtspflegerin) wird aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Behandlung und Entscheidung über die Eintragungsanträge vom 09. Juli 2018 unter Berücksichtigung der Gründe dieses Beschlusses an das Grundbuchamt zurückverwiesen.

---

**Gründe:**

1

**I.**

2

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Eigentümer des Objektes A 1 in Stadt 1, eingetragen im Grundbuch von ..... auf Blatt ...1, Flurstück ...2; die Beteiligte zu 3 ist (noch) Eigentümerin des angrenzenden Objektes A 2, eingetragen im Grundbuch von ..... auf Blatt ...3, Flurstück ...4.

3

Die beiden Objekte befinden sich in einem im Jahr 1870 als einheitliches Gebäude errichteten Bauernhaus, welches in den 1920er Jahren geteilt wurde. Im ersten Obergeschoss des Objektes liegen auf der Grenze zwischen den Flurstücken ...2 und ...4 zwei Räume, die jeweils zu gleichen Teilen auf das Nachbargrundstück ragen. Der – von der Straßenseite aus gesehen – vordere Raum wird von den Bewohnern des Objektes genutzt, das im Eigentum der Beteiligten zu 1 und 2 steht; der – von der Straßenseite aus gesehen – hintere Raum wird von den Bewohnern des Objektes genutzt, das im Eigentum der Beteiligten zu 3 steht. Die beiden Räume sind jeweils nur durch das Haus zu begehen, aus dem die Nutzung jeweils erfolgt. Die vorstehend beschriebene Nutzung der beiden Räume

4

wurde im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Grundstücksteilung zwischen den damaligen Grundstückseigentümern vereinbart, um zu vermeiden, dass die beiden Räume anlässlich der Teilung hätten halbiert werden müssen. Dingliche Rechte wurden nicht im Grundbuch eingetragen.

Mit notarieller Urkunde vom 04. Juli 2018 bestellten die Beteiligten Dienstbarkeiten an den beiden jeweils auf beiden Flurstücken liegenden Räumen. Dazu räumten die Beteiligten zu 1 und 2 dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks ...4 das Recht ein, den Bereich des auf dem Flurstück ...2 liegenden Raumes (hinterer Raum; in einem der Urkunde als Anlage 1 beigefügten Plan rot gekennzeichnet) unter Ausschluss des Eigentümers des Flurstücks ...2 zu nutzen. Die Beteiligte zu 3 räumte ihrerseits zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks ...2 das Recht ein, den Bereich des auf dem Flurstück ...4 liegenden Raumes (vorderer Raum; in dem als Anlage 1 beigefügten Plan grün gekennzeichnet) unter Ausschluss des Eigentümers des Flurstücks ...4 zu nutzen. Schuldrechtlich vereinbarten die Beteiligten, dass die Dienstbarkeiten wechselseitig eingeräumt werden sollen und dass im Falle des Wegfalls einer der beiden Dienstbarkeiten auch die andere Dienstbarkeit entsprechend entfallen und gelöscht werden solle. 5

Am 09. Juli 2018 beantragte der beurkundende Notar die Eintragung der beiden Dienstbarkeiten und der jeweiligen Herrschvermerke im Grundbuch. 6

Mit Zwischenverfügung vom 27. Juli 2018 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass die bewilligten Rechte nicht eintragungsfähig seien. Der Ausschluss des Eigentümers könne nur bei einem Wohnungsrecht und nicht bei einer Grunddienstbarkeit vereinbart werden. Zudem sei die Bewilligung zu unbestimmt, denn sie enthalte keine Angabe, zu welchem Zweck die Räume genutzt werden sollen. Das Grundbuchamt bat um Klarstellung, welches Recht eingetragen werden solle; die Bewilligung sei entsprechend zu ändern und zu ergänzen. 7

Hiergegen haben sich die Beteiligten zu 1 und 2 mit ihrem als Beschwerde bezeichneten Schreiben vom 03. September, eingegangen am 12. September 2018, gewandt. Sie haben dazu die Auffassung vertreten, die Eintragung eines Wohnrechts würde die bestehenden Unklarheiten über die komplexen Eigentumsverhältnisse vergrößern, weil ein Wohnrecht als persönliche Dienstbarkeit nur auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt sei, während eine Grunddienstbarkeit die jeweiligen Eigentümer binde. Hier müsse die Besonderheit berücksichtigt werden, dass es sich um eine ursprüngliche, wechselseitige Grenzüberschreitung handele, zu der es als unmittelbare Folge der damals vereinbarten symmetrischen Teilung des gesamten Gebäudes in zwei Hälften gekommen sei. Die wechselseitige Eigentumsverzahnung sei wesentlicher Bestandteil der Teilungsvereinbarung gewesen und stets respektiert worden. 8

Nachdem das Grundbuchamt mit weiterem Schreiben vom 18. September 2018 darauf hingewiesen hat, dass es nicht beabsichtige, der Beschwerde abzuhelpen, haben die Beteiligten zu 1 und 2 mit Schreiben vom 16. Oktober 2018 an ihrer Rechtsauffassung festgehalten. 9

Mit am 16. November 2018 erlassenen Beschluss hat das Grundbuchamt die Eintragungsanträge vom 09. Juli 2018 zurückgewiesen. Die in der notariellen Urkunde enthaltene Bewilligung habe keinen eintragungsfähigen Inhalt, denn es handele sich um eine sachenrechtlich unzulässige Vermischung aus einer Benutzungsdienstbarkeit und einem Wohnungsrecht. Die Befugnis, das Grundstück allgemein zu benutzen, könne nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein. Die Vereinbarung des Ausschlusses des Eigentümers bei der Benutzung zu Wohnzwecken sei nur bei einem Wohnungsrecht zulässig. Da eine neue 10

Bewilligung nicht eingereicht worden sei, sei nun der Eintragungsantrag zurückzuweisen, um formalrechtlich der von den Beteiligten zu 1 und 2 eingelegten Beschwerde Raum zu geben. Der Zurückweisungsbeschluss enthalte deshalb zugleich die Nichtabhilfeentscheidung.

Nachdem der Beteiligte zu 2 am 16. November 2018 telefonisch gegenüber dem Grundbuchamt erklärt hatte, noch nicht sicher zu sein, ob an der Beschwerde festgehalten werde, baten die Beteiligten zu 1 und 2 mit Schreiben vom 21. März 2019, eingegangen am 27. März 2019, um Weiterleitung der Beschwerde an das Oberlandesgericht Düsseldorf. 11

Bereits am Vortag hat das Grundbuchamt die Nichtabhilfe und die Vorlage der Sache an das Oberlandesgericht Düsseldorf ausgesprochen. Da eine Rücknahme der Beschwerde auch nach Zustellung des Zurückweisungsbeschlusses vom 15. November 2018 nicht erfolgt sei, gelte die Beschwerde auch als gegen den Zurückweisungsbeschluss eingelegt. Dieser Beschluss ist am 28. März 2019 erlassen worden. 12

Mit Schrift ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 08. Mai 2019 haben die Beteiligten zu 1 und 2 ihre Auffassung vortragen, Gegenstand einer Grunddienstbarkeit könne auch die Pflicht zur Duldung eines Überbaus sein. Zweifel dahin, welches von zwei Grundstücken das Stammgrundstück und welches das überbaute Grundstück sei, könnten durch entsprechende Vereinbarung der Grundstückseigentümer und deren Eintragung in Form einer Grunddienstbarkeit behoben werden. 13

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Verfahrensakte verwiesen. 14

**II.** 15

Das von den Beteiligten zu 1 und 2 eingelegte Rechtsmittel ist dem Senat zur Entscheidung aufgrund der vom Grundbuchamt mit Beschluss vom 28. März 2019 erklärten Nichtabhilfe angefallen, § 75 GBO. 16

Das Begehren der Beteiligten zu 1 und 2 ist dahin auszulegen, dass sie den Zurückweisungsbeschluss vom 16. November 2018 mit der Beschwerde angreifen. So haben sie in dem von ihnen selbst verfassten Schreiben vom 21. März 2019, welches der über die Nichtabhilfe entscheidenden Rechtspflegerin nicht vorlag, ausdrücklich um Weiterleitung ihrer Beschwerde gegen die Ablehnung ihres Antrages auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit an das Oberlandesgericht gebeten. Auch wenn sie damit vom Wortlaut her nicht ausdrücklich die (erstmalige) Einlegung einer Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluss vom 16. November 2018 erklärt haben, ist ihr Vorbringen so zu verstehen, dass sie sich mit dem statthaften und zulässigen Rechtsmittel, welches ihnen nach den Vorschriften der Grundbuchordnung zusteht, gegen die Entscheidung des Grundbuchamtes zur Wehr setzen wollen. Erklärungen von Antragstellern gegenüber dem Gericht sind regelmäßig wohlwollend dahin auszulegen, dass der Erklärende das nach der erkennbaren Interessenlage erstrebte Ergebnis mit den verfahrensrechtlich richtigen Erklärungen erreichen will (vgl. Keidel-Sternal, FamFG, 19. Aufl. 2017, § 23 Rn. 47). Richtig in diesem Sinne ist nunmehr die Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluss vom 16. November 2018, denn gegen eine Zwischenverfügung ist die Beschwerde nur zulässig, solange nicht der Eintragungsantrag, der schon mit der Zwischenverfügung beanstandet worden ist, zurückgewiesen worden ist. Mit einer endgültigen Entscheidung über den Eintragungsantrag hat sich die zuvor erlassene Zwischenverfügung in der Hauptsache erledigt (vgl. Demharter, GBO, 31. Aufl. 2018, § 18 Rn. 55 und § 71 Rn. 34, jeweils mit weiteren Nachweisen). 17

- Das zur Entscheidung stehende Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 und 2 gegen den Zurückweisungsbeschluss vom 16. November 2018 ist als Grundbuchbeschwerde gemäß § 71 Abs. 1 GBO statthaft und auch im übrigen zulässig. Insbesondere sind sie beschwerdeberechtigt sowohl in Bezug auf die Zurückweisung des Antrages auf Eintragung der von ihnen bestellten Grundschuld als auch in Bezug auf die Zurückweisung des Antrages auf Eintragung der von der Beteiligten zu 3 bestellten Grundschuld.
- Ist Verfahrensgegenstand eine Eintragung im Antragsverfahren, deckt sich die Beschwerdeberechtigung mit dem Antragsrecht. Beschwerdeberechtigt sind, ebenso wie nach § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO antragsberechtigt, nur die unmittelbar Beteiligten (Demharter, a.a.O., § 71 Rn. 63); allein die Zurückweisung eines gestellten Antrages genügt nicht. Beschwerdeberechtigt ist demzufolge nur der, der kraft eigenen Rechts einen Antrag stellen durfte (BeckOK GBO/Kramer, 36. Edition, Stand: 01. Juni 2019, § 71 Rn. 181). Antragsberechtigt gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten eine Eintragung erfolgen soll. Entscheidend ist also, ob der unmittelbar Beteiligte durch die beantragte Eintragung in seiner dinglichen Rechtsstellung einen Verlust oder einen Gewinn erfährt (Demharter, a.a.O., § 13 Rn. 42). 19
- Dass die Beteiligten zu 1 und 2 in ihrer dinglichen Rechtsstellung durch die Eintragung der von ihnen bestellten Grunddienstbarkeit einen Verlust erfahren und demnach antragsberechtigt im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO und wegen der Zurückweisung ihres Eintragungsantrages auch beschwerdeberechtigt sind, ist unzweifelhaft. 20
- Aber auch in Bezug auf die Zurückweisung des Antrages auf Eintragung der von der Beteiligten zu 3 bewilligten Grunddienstbarkeit sind die Beteiligten zu 1 und 2 beschwerdeberechtigt. Eine Grunddienstbarkeit entsteht als dingliches Recht durch eine entsprechende Einigung zwischen dem bewilligenden Grundstückseigentümer und dem aus der Grunddienstbarkeit Berechtigten, das ist der jeweilige Eigentümer des anderen, des herrschenden Grundstücks, § 873 BGB (vgl. Palandt-Herrler, BGB, 76. Aufl. 2017, § 1018 Rn. 28). Die Beteiligten zu 1 und 2 als gegenwärtige Grundstückseigentümer haben sich mit der Beteiligten zu 3 über Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers ihres Grundstücks geeinigt; sie sind die künftig dinglich Berechtigten aus der Grunddienstbarkeit und als unmittelbar Begünstigte antragsberechtigt im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO und wegen der Antragszurückweisung auch beschwerdeberechtigt. 21
- Auch in der Sache erweist sich die Beschwerde gegen die Zurückweisung der Anträge auf Eintragung der mit notarieller Urkunde vom 04. Juli 2018 bestellten Dienstbarkeiten im Grundbuch als begründet. Das vom Grundbuchamt gesehene Eintragungshindernis besteht nicht. 22
- Die Eintragung eines dinglichen Rechts im Grundbuch setzt voraus, dass das bewilligte und einzutragende Recht eintragungsfähig ist. Eintragungsfähig sind die gesetzlich vorgesehenen dinglichen Rechte und diese nur mit dem gesetzlich gebotenen und erlaubten Inhalt (Demharter, a.a.O., § Anhang zu § 13 Rn. 24). 23
- Dienstbarkeiten – wie im hiesigen Fall bewilligt und zur Eintragung beantragt – können nur mit dem in § 1018 BGB gesetzlich vorgegebenen Inhalt im Grundbuch eingetragen werden. Zulässig sind danach drei verschiedene Formen der Grundstücksbelastung, von denen hier ersichtlich nur die erste Alternative, nämlich die Bewilligung einer sog. Benutzungsdienstbarkeit, in Betracht kommt (Die 2. Alternative von § 1018 BGB betrifft eine Grunddienstbarkeit, mit der die Unterlassung gewisser tatsächlicher Handlungen geregelt 24

werden soll; die 3. Alternative der Vorschrift regelt die Grunddienstbarkeit zum Ausschluss der Ausübung der aus §§ 903 ff. BGB folgenden Eigentümerrechte; vgl. zu diesen beiden Formen der Grunddienstbarkeit: Palandt-Herrler, a.a.O., § 1018 Rn. 19 ff. und 26 ff.; OLG München BeckRS 2019, 14634).

Gemäß § 1018, 1. Alt. BGB kann ein Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks es in einzelnen Beziehungen benutzen darf, sog. Benutzungsdienstbarkeit. Eine derartige Nutzung steht als eine bestimmte, näher definierte Nutzungsart im Gegensatz zu einem umfassenden, nicht näher bezeichneten oder begrenzten Nutzungsrecht. Ein nicht auf bestimmte Nutzungen beschränktes Nutzungsrecht kann Inhalt eines Nießbrauchs (§ 1030 Abs. 1 BGB), nicht jedoch Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein. Das gilt auch dann, wenn seine Ausübung auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks begrenzt ist (BGH DNotZ 2019, 41 ff.; BGH DNotZ 2015, 113 ff.). 25

Der Begriff „in einzelnen Beziehungen“ ist im Übrigen weit auszulegen. Möglich ist es auch, das Benutzungsrecht als ausschließliches zu bestellen; dann verpflichtet es den Eigentümer des dienenden Grundstücks zugleich zur Unterlassung einer gleichartigen Benutzung (Staudinger/Weber, BGB, Neubearbeitung 2017, § 1018 Rn. 93 m.w.N.; Palandt-Herrler, a.a.O., § 1018 Rn. 14 m.w.N.). 26

Die bisherige Rechtsprechung und Teile der Literatur haben ein unspezifisches und damit umfassendes Nutzungsrecht nicht als zulässigen Inhalt einer Grunddienstbarkeit angesehen, weil es – unabhängig davon ob auf Gesamt- oder Teilfläche bezogen – keine Benutzung (nur) in einzelnen Beziehungen darstelle (OLG München, DNotZ 2010, 845 und BeckRS 2019, 14634; BGH DNotZ 2015, 113 ff. m.w.N.; BeckOK BGB/Wegmann/Reischl, 50. Edition, Stand: 01. Mai 2019, § 1018 Rn. 50; Palandt-Herrler, a.a.O., § 1018 Rn. 15; a.A.: Staudinger/Weber, a.a.O., § 1018 Rn. 103 zum Stichwort: sonstige Grundstücksbenutzungsrechte; Kanzleiter, Anmerkung zur Entscheidung des OLG München, DNotZ 2010, 849 ff.). 27

Diese Sichtweise – die auch das Grundbuchamt im hiesigen Verfahren unter Verweis auf die Entscheidung des OLG München (DNotZ 2010, 845) eingenommen hat – hat der Bundesgerichtshof in jüngerer Entscheidung, die eine Grunddienstbarkeit an einer baulichen Anlage betraf (DNotZ 2019, 41 ff.), als nicht überzeugend abgelehnt. Bezugspunkt der vom Gesetz verlangten Einräumung von Nutzungen „in einzelnen Beziehungen“ sei das bebaute Grundstück, nicht jedoch das hierauf befindliche Gebäude. Die Beschränkung der Nutzung des Grundstücks liege gerade in der Bezugnahme auf eine bestimmte bauliche Anlage. Die Nutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils – beispielsweise eines Raums – sei deshalb schon als solche eine Nutzung des Grundstücks „in einzelnen Beziehungen“, weil das Gebäude und die Lage des Raums die Art der Nutzung langfristig bestimmen würden. Ob die durch die Grunddienstbarkeit bewilligte Benutzung sämtliche Nutzungsarten erfassen oder auf eine bestimmte Nutzungsart beschränkt sein soll, bleibe der Vereinbarung der Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks überlassen. So sei es etwa ohne weiteres möglich, die eingeräumte Nutzung an einem Raum auf die Nutzung als Abstellraum zu beschränken. Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Grunddienstbarkeit im Sinne des § 1018 BGB sei eine solche Beschränkung jedoch nicht. 28

Dem schließt sich der Senat aufgrund eigener Würdigung an. 29

Die vorstehende Argumentation kann auf den hiesigen Sachverhalt angewandt werden. Zwar hatte der Bundesgerichtshof über eine Grunddienstbarkeit zur Nutzung einer baulichen 30

Anlage zu entscheiden; das macht jedoch für die Bewertung einer Grunddienstbarkeit zur Nutzung eines Raumes keinen ausschlaggebenden Unterschied. Die Nutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils – beispielsweise eines Raums – ist schon als solche eine Nutzung des Grundstücks „in einzelnen Beziehungen“, weil das Gebäude und die Lage des Raums die Art der Nutzung langfristig bestimmen (BGH DNotZ 2019, 41 ff., Rn. 24, zitiert nach juris).

Demzufolge ist die Eintragungsfähigkeit der von den Beteiligten bestellten Grunddienstbarkeiten an den beiden Räumen, die sich im ersten Obergeschoss der Häuser auf den beiden verfahrensgegenständlichen Flurstücken ...2 und ...4 befinden, zu bejahen. Gegenstand der Bewilligungen ist zum einen die Gestattung der Benutzung des Teils des vorderen Raumes, der auf dem Flurstück ...4 liegt, ausschließlich durch die jeweiligen Eigentümer des Flurstücks ...2 und zum anderen die Gestattung der Benutzung des Teils des hinteren Raumes, der auf dem Flurstück ...2 liegt, ausschließlich durch die jeweiligen Eigentümer des Flurstücks ...4. Die gestattete Raumnutzung ist jeweils die Gestattung der Nutzung der Grundstücke „in einzelnen Beziehungen“, denn das Gesamtgebäude – ein ehemaliges Bauernhaus – und die Lage der beiden Räume bestimmen die Art der Nutzung langfristig. Die weitere Frage, ob das jeweils bewilligte Nutzungsrecht sämtliche denkbaren Nutzungsarten erfasst oder auf eine oder mehrere Nutzungsarten beschränkt sein soll, bleibt der schuldrechtlichen Vereinbarung der Beteiligten überlassen. Dass schließlich die Nutzung unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers bewilligt wird, ist zulässig, denn eine Benutzungsdienstbarkeit kann, wie ausgeführt, auch als ausschließliches Benutzungsrecht vereinbart werden.

31

Ferner ergeben sich auch unter den Gesichtspunkten des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebots und des Publizitätserfordernisses des Grundbuchs (gestützt auf diese Erfordernisse hatte das OLG München (DNotZ 2010, 845) eine Grunddienstbarkeit an einem Zimmer als unzulässig bewertet) keine Bedenken an der Zulässigkeit der von den Beteiligten bewilligten Grunddienstbarkeiten.

32

Aufgabe des Grundbuchs ist es, die Leichtigkeit und Sicherheit des Rechts- und Geschäftsverkehrs im Bereich der Liegenschaften zu gewährleisten. Der Inhalt eines im Grundbuch eingetragenen Rechts muss aufgrund objektiver Umstände erkennbar und für einen Dritten verständlich sein, so dass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstücks einzuschätzen oder zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum haben kann (BGH, Entscheidung vom 13. September 2018, a.a.O.; BGH NJW-RR 2015, 208 ff.; vgl. auch Demharter, a.a.O., Anhang zu § 13 Rn. 5 m.w.N.).

33

Auf der Grundlage der zur Eintragung angemeldeten Dienstbarkeiten lassen sich die Ausübungsbereiche der beiden Grunddienstbarkeiten, nämlich die beiden im ersten Obergeschoss auf der Grundstücksgrenze liegenden Räume, eindeutig zuordnen. Jeder objektiver Betrachter der Örtlichkeit, der im Übrigen nur die Grundbucheinträge kennt, kann zweifelsfrei erkennen, welche beiden Räume gemeint sind. Auch der Inhalt der bewilligten Benutzung der beiden Räume im Sinne der höchstmöglichen Belastung der Grundstücke ist für einen unbefangenen Betrachter ohne weiteres erkennbar. Er kann aufgrund der Grundbucheinträge davon ausgehen, dass die Grunddienstbarkeiten zugunsten der Eigentümer der jeweils herrschenden Grundstücke im Verhältnis zum Eigentümer der jeweils dienenden Grundstücke die Rechte begründen, die näher beschriebenen Räumlichkeiten in jeder Hinsicht zu nutzen.

34

35

Nach alledem war die angefochtene Entscheidung aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, über die Eintragungsanträge vom 09. Juli 2018 nach Maßgabe der Gründe dieses Beschlusses neu zu befinden.

**III.**

36

Im Hinblick auf den Erfolg des Rechtsmittels bedarf es einer Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ebenso wenig wie einer diesbezüglichen Wertfestsetzung. Eine Zulassung der Rechtsbeschwerde ist deshalb nicht geboten, weil eine solche mangels Beschwer der Beteiligten zulässigerweise nicht eingelegt werden könnte.

37