
Datum: 07.12.2010
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 593/10
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2010:1207.15W593.10.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bünde, KL-2291-3

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 3.000 € fest-gesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

1

I.

2

Eingetragene Eigentümerin des eingangs genannten Grundstücks ist die O GmbH in E. Diese bewilligte und beantragte am 06.08.2007 in notariell beglaubigter Form (UR-Nr. #####/#### des Notars Dr. I in E) die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Beteiligte mit folgendem Inhalt: 3

"(1) Die D 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 D 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.

(4) Die Berechtigte kann die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einem Dritten überlassen.

(5) Die Dienstbarkeit erlischt mit Ablauf des 31.12.2017." 8

Das Grundbuchamt nahm die Eintragung am 24.09.2007 in Abt. II Nr. 3 des Grundbuchs wie folgt vor: 9

"Befristete – erlischt mit Ablauf des 31. Dezember 2017 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen nebst Nutzungsbeschränkung) für die D GmbH & Co. KG Niederlassung M-Weg, E. 10

Bezug: Bewilligung vom 06.08.2007 (UR-Nr. #####/#####, Notar Dr. I, E)."I 11

Am 22.06.2010 beantragte die Beteiligte die Änderung des Eintragungsvermerks dahingehend, dass dieser statt "... (Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen nebst Nutzungsbeschränkung) ..." nunmehr lauten soll: 12

"...(Recht zur Errichtung und Betrieb einer Wärme- und Stromerzeugungsanlage; Wärmeerzeugungs- und bezugsverbot)..." 13

Auf den Antrag vermerkte das Grundbuchamt am 30.07.2010 in der Veränderungsspalte des Grundbuchs unter entsprechender Streichung des Eintragungsvermerks: 14

"Der Inhalt der Dienstbarkeit lautet: 15

(Alleiniges Recht zum Betrieb von Wärme- und Stromerzeugungsanlagen nebst Nutzungsbeschränkung)." 16

Hiergegen wendet sich die Beteiligte mit ihrer Beschwerde vom 21.10.2010, mit der sie geltend macht, dass die Fassung der Eintragung nicht ausreichend sei, um den wesentlichen Inhalt des Rechts zu kennzeichnen. Sie begehrt statt der Worte "nebst Nutzungsbeschränkung" die Eintragung mit folgender Fassung: 17

"... (...nebst Wärmeerzeugungs- und -bezugsverbot)..." 18

Das Amtsgericht hat der Beschwerde durch Beschluss vom 27.10.2010 nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt. 19

II. 20

Die Beschwerde ist nach §§ 71 Abs. 1, 73 GBO statthaft und formgerecht eingelegt. Sie findet ohne die Beschränkung des § 71 Abs. 2 GBO statt, wenn sie – wie hier – nicht auf eine Berichtigung des Grundbuchs, sondern nur auf eine Klarstellung der Fassung der Eintragung gerichtet ist (Demharter, GBO, 27. Aufl., § 53, Rdnr. 7, § 71, Rdnr. 46 f.; Budde in Bauer/von 21

Oefeke, GBO, 2. Aufl., § 71, Rdnr. 53 m.w.N.). Die Beteiligte ist mit dem Ziel beschwerdeberechtigt, ihrem an das Grundbuchamt gerichteten Antrag zum Erfolg zu verhelfen.

Das Verfahren ist durch einen nach dem 31.08.2009 gestellten Antrag bei dem Grundbuchamt eingeleitet worden. Deshalb ist zuständiges Beschwerdegericht gemäß Art. 111 Abs. 1 S. 1 FGG-RG, § 72 GBO n.F. das Oberlandesgericht. 22

Die mithin zulässige Beschwerde ist nicht begründet. 23

Nach § 874 BGB kann bei der Eintragung eines Rechts, mit dem ein Grundstück belastet wird, zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. § 44 Abs. 2 GBO sieht generell vor, dass eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung erfolgen soll, soweit gesetzlich nicht etwas anders bestimmt ist und der Umfang der Belastung aus dem Grundbuch erkennbar bleibt. Der Zweck dieser Vorschriften besteht darin, den Aufwand für Eintragungen zu verringern und die Übersichtlichkeit des Grundbuchs zu erhöhen sowie Eintragungsraum zu sparen und einen sinnvolleren Einsatz von Datenverarbeitungsanlagen zu erleichtern (BT-Drs. 12/5553, S. 67; Knothe in Bauer/von Oefeke, a.a.O., § 44, Rdnr. 5; Demharter, a.a.O., § 44, Rdnr. 3, 15). 24

Der Umfang der Bezugnahme hängt im Wesentlichen von dem Inhalt des konkreten Rechts ab. Bei Rechten mit gesetzlich weitgehend ausgeprägtem Inhalt – etwa beim Nießbrauch oder beim Vorkaufsrecht – genügt regelmäßig die Angabe der gesetzlichen Bezeichnung im Eintragungsvermerk. Kann ein Recht dagegen nach der gesetzlichen Regelung einen unterschiedlichen Inhalt haben, was insbesondere für Dienstbarkeiten gilt, so muss der Inhalt des betreffenden Rechts im Eintragungsvermerk hinreichend beschrieben sein. Das erfordert eine schlagwortartige Kennzeichnung, die geeignet ist, dem Grundbuchbenutzer eine ausreichende Vorstellung von der spezifischen Art des Rechtsinhalts zu vermitteln (BGHZ 35, 378, 382; OLG Schleswig Rpfleger 2010, 580; Knothe, a.a.O., Rdnr., 41; Demharter, a.a.O., § 44, Rdnr. 17). 25

Nach Maßgabe dieser Grundsätze ist das Grundbuchamt nicht verpflichtet, den Eintragungsvermerk in der von der Beteiligten gewünschten Weise zu konkretisieren. 26

Das Gesetz sieht als zulässigen Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit drei Arten der Belastung eines Grundstücks vor (§§ 1090 Abs. 1, 1018 BGB). Das hier begründete Recht hat zwei Arten von Belastungen zum Inhalt: Die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung umfasst in Ziff. (1) und (2) das Recht zur Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen (§§ 1090 Abs. 1, 1018 1. Fall BGB) und in Ziff. (3) das Verbot der Vornahme gewisser Handlungen (§§ 1090 Abs. 1, 1018 2. Fall BGB). Das Nutzungsrecht und das Verbot sind Bestandteile eines einheitlichen Rechts mit teils positivem und teils negativem Inhalt. Denn sowohl das Nutzungsrecht als auch das auf seine Absicherung gerichtete Verbot beziehen sich auf das Recht zum Betrieb von Wärme- und Stromerzeugungsanlagen als den Wesenskern der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Es handelt sich deshalb nicht um zwei selbständige Dienstbarkeiten, sondern um ein einheitliches Recht. Maßgebend ist in einem solchen Fall, ob dieses einheitliche Recht schlagwortartig ausreichend bezeichnet wird (BGH, a.a.O., S. 381 ff.; Senat Rpfleger 1961, 238, 239). Die von dem Grundbuchamt gewählte Beschreibung des wesentlichen Rechtsinhalts mit "Betrieb von Wärme- und Stromerzeugungsanlagen" kennzeichnet das Nutzungsrecht im positiven Sinne. Das Verbot, das dienende Grundstück in gleicher Weise zu nutzen oder in anderer Weise mit Wärme oder Warmwasser zu versorgen, ist einerseits durch die Bezeichnung als "alleiniges Recht" und darüber hinaus durch den Begriff 27

"Nutzungsbeschränkung" in dem Eintragungsvermerk schlagwortartig beschrieben. Die Formulierung bringt zum Ausdruck, dass es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit Ausschließlichkeitsklausel handelt. Der wesentliche Inhalt des Rechts geht insoweit in einer den Anforderungen der §§ 874 BGB, 44 Abs. 2 GBO genügenden Weise aus dem Grundbuch selbst hervor. Für die Einzelheiten des schlagwortartig bezeichneten Rechts – hier des konkreten Umfangs der Nutzungsbeschränkung – kann deshalb auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Die Wertfestsetzung beruht auf den §§ 131 Abs. 4, 30 Abs. 2 KostO. 28

Ohne Bindungswirkung weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass die in dem Eintragungsvermerk angegebene Anschrift der Beteiligten zutreffend "O2 M-Weg" lautet. 29

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 GBO liegen nicht vor. 30

Eine Divergenz zu der von der Beteiligten angeführten Entscheidung des OLG Düsseldorf (I-3 Wx 241/09) liegt nicht vor, weil durch die vom Grundbuchamt am 30.07.2010 vorgenommene Ergänzung des Eintragungsvermerks im Sinne einer schlagwortartigen Beschreibung bereits hinreichend auf die nutzungsbeschränkende Komponente des Rechtsinhalts hingewiesen wird, während eine entsprechende Klarstellung in dem vom OLG Düsseldorf entschiedenen Fall nicht erfolgt war. 31