



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 2/18

vom

13. September 2018

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GBO § 53 Abs. 1 Satz 2

In dem Lösungsverfahren gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ist das Grundbuchamt an die Beurteilung zivilrechtlicher Vorfragen durch ein rechtskräftiges Urteil des Prozessgerichts gebunden. Vorauszusetzen ist hierbei, dass sich die Rechtskraft des Urteils auf das Recht, dessen Löschung begehrt wird, erstreckt und gegenüber allen an dem Grundbuchverfahren Beteiligten wirkt. Nicht ausreichend ist es, wenn das Bestehen des Rechts in dem Zivilprozess lediglich eine präjudizielle Rechtsfrage darstellt.

BGB § 1018 Alt. 1

- a) Eine Grunddienstbarkeit kann als Gesamtbelastung für mehrere Grundstücke begründet werden, wenn sich die Ausübung der Dienstbarkeit notwendigerweise auf diese Grundstücke erstreckt und die Belastung dort die gleiche Benutzung sichert.
- b) Die - nicht näher eingegrenzte - Nutzung einer auf dem dienenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage kann jedenfalls dann zulässiger Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein, wenn sich die Anlage nur auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks erstreckt und dem Eigentümer an dem von der Ausübungsbefugnis des Dienstbarkeitsberechtigten nicht erfassten Teil des Grundstücks die volle Nutzung verbleibt (Abgrenzung zu Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208).

BGH, Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18 - OLG Frankfurt am Main
AG Fulda

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 13. September 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 14. Dezember 2017 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, zu der Eintragung der Grunddienstbarkeit des im Beschlusseingang bezeichneten Grundbuchs einen klarstellenden Vermerk des Inhalts einzutragen, dass durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 12. März 1981 die dort erwähnte unentgeltliche Nutzung nicht Inhalt der Grunddienstbarkeit ist.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 20.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte zu 1 ist seit März 2015 im Grundbuch als Eigentümerin des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes eingetragen. Dieser liegt in der Innenstadt von F. und besteht aus mehreren Grundstücken (u.a.: Flurstücke 274/4 und 274/5), auf denen sich ein von der Firma K. als Kaufhaus genutzter Gebäudekomplex befindet. Das Hauptgebäude des Kaufhauses ist über einen im ersten Obergeschoss verlaufenden Verbindungs-

bau an den sogenannten Patronatsbau angeschlossen. Eigentümerin des Grundstücks (Flur 4, Flurstück 268/10), auf dem der Patronatsbau errichtet wurde, ist seit 2014 die Beteiligte zu 2. Unterhalb des Verbindungsbaus befindet sich im Erdgeschoss auf den Flurstücken 274/4 und 274/5 ein unterkellertes und weitgehend aus Glas bestehender Gebäudeteil, der als „Vitrine“ bezeichnet wird und der weder zum K. -Haupthaus noch zum Patronatsbau eine direkte Verbindung hat. Derzeit wird dort durch die Mieter der Beteiligten zu 2 ein Café betrieben. In Abt. II Nr. 6 des eingangs bezeichneten Grundbuchblatts ist zu Lasten der Grundstücke 274/4 und 274/5 der Beteiligten zu 1 (dienende Grundstücke) und zu Gunsten des Grundstücks der Beteiligten zu 2 (herrschendes Grundstück) folgendes Recht eingetragen:

„Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung des Kellers und der Vitrine) für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 268/10 (Bl. 7554); gemäß Bewilligung vom 12.03.1981; eingetragen am 25.03.1981“.

2 In der Eintragungsbewilligung heißt es unter anderem wie folgt:

„Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von (...) eingetragenen Grundstücks (...) hat das Recht, unentgeltlich die auf den Grundstücken (...) befindliche Vitrine einschließlich darunter liegendem Keller wirtschaftlich für seine Zwecke zu nutzen.“

3 Die Beteiligte zu 1 hat die Beteiligte zu 2 zunächst im Zivilrechtsweg auf Grundbuchberichtigung durch Zustimmung zur Löschung der Grunddienstbarkeit und Feststellung, dass das Besitzrecht der Beteiligten zu 2 an dem Verbindungsbau mit Wirkung zum 9. Januar 2015 erloschen sei, in Anspruch genommen. Das Landgericht Fulda hat diese Klage durch Urteil vom 7. Oktober 2015 abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beteiligten zu 1 hatte keinen Erfolg. Die Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Berufungsentscheidung

hat der Senat mit Beschluss vom 19. Januar 2017 (V ZR 141/16) zurückgewiesen.

- 4 Mit Schreiben vom 10. März 2017 hat die Beteiligte zu 1 bei dem Grundbuchamt mit der Begründung, die Eintragung der Grunddienstbarkeit sei inhaltlich unzulässig, die Amtslöschung angeregt. Dies hat das Grundbuchamt abgelehnt. Die hiergegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 ihr Löschungsbegehren weiter. Die Beteiligte zu 2 beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

- 5 Das Beschwerdegericht meint, das Grundbuchamt habe die Voraussetzungen für eine amtswegige Löschung der Grunddienstbarkeit gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO zu Recht abgelehnt. Hierfür könne dahinstehen, ob einer Amtslöschung bereits die Rechtskraft des die Klage der Beteiligten zu 1 abweisenden Zivilurteils entgegenstehe. Der Inhalt des eingetragenen Rechts sei durch den Eintragungsvermerk in Verbindung mit der dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung hinreichend bestimmt und auf die Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen beschränkt. Die Nutzung sei zu wirtschaftlichen Zwecken bestimmt und der Rahmen durch die Funktionsbezeichnung „Vitrine“ und „Keller“ festgelegt. Wenngleich die Bezeichnung „Vitrine“ keine konkrete Art der Nutzung vorgebe, sei die Benutzung auf eine Verwendung der Räumlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung des Berechtigten auf die bestimmungsgemäße Nutzung von ebenerdig gelegenen Geschäftsräumen mit Glasfassade beschränkt. Eine Nutzung zu anderen Zwecken, etwa Wohn- oder privaten Zwecken, wäre ebenso unzulässig wie eine bauliche Veränderung der Räumlichkeiten. Unter Berücksichtigung des Gesamtinhalts der Eintragungsbewilligung und der Örtlichkeit, wie sie sich für jeden Betrachter

darstelle, sei zudem zweifelsfrei erkennbar, dass mit der Umschreibung „Vitrine“ nur der im Erdgeschoss auf dem Grundstück befindliche Glasbau gemeint sein könne. Die wirtschaftliche Nutzung eines Kellers liege in seiner Verwendung als Lagerraum. Dass es in F. auch Keller gebe, die anderweitig, z.B. kulturell oder gastronomisch genutzt würden, ändere hieran nichts.

- 6 Mit der Grunddienstbarkeit sei auch ein objektivierbarer Vorteil für das mit dem sogenannten Patronatsbau herrschende Grundstück gegeben. Für die Beteiligte zu 2 als Grundstückseigentümerin stelle es einen Vorteil dar, wenn sie im Rahmen einer eigenen Nutzung des Patronatsbaus oder aber bei dessen Vermietung oder Verpachtung auf die bestehende Grunddienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück verweisen könne. So könne sich etwa für im Patronatsbau angesiedelte Verkaufsgeschäfte die Existenz des derzeit im Glasbau angesiedelten Cafés im Sinne einer gegenseitigen Ergänzung als vorteilhaft erweisen. Dass die Unentgeltlichkeit nicht zum dinglichen Inhalt der Grunddienstbarkeit gemacht werden könne, rechtfertige die von der Beschwerde geforderte Löschung der gesamten Grunddienstbarkeit nicht.

III.

- 7 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Die angefochtene Entscheidung hält im Ergebnis einer rechtlichen Nachprüfung stand.
- 8 1. Einer Amtslöschung gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO steht allerdings entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 2 nicht bereits die Rechtskraft des in dem Berufungsverfahren bestätigten Urteils des Landgerichts Fulda vom 7. Oktober 2015 entgegen.

- 9 a) Bei der Prüfung, ob eine Eintragung im Grundbuch wegen inhaltlicher Unzulässigkeit zu löschen ist, ist das Grundbuchamt an die Beurteilung zivilrechtlicher Vorfragen durch ein rechtskräftiges Urteil des Prozessgerichts gebunden (vgl. BayObLG, NJW-RR 1992, 893, 894; OLG Köln, Rpfleger 1989, 405; OLG Zweibrücken, OLGZ 1984, 385 f.; KEHE/Schrandt, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 53 Rn. 52; Bauer/v. Oefele/Kohler, GBO, 3. Aufl., § 53 Rn. 117; Hügel/Holzer, GBO, 3. Aufl., § 52 Rn. 62; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 22 Rn. 37). Vorauszusetzen ist hierbei, dass sich die Rechtskraft des Urteils auf das Recht, dessen Löschung begehrt wird, erstreckt und gegenüber allen an dem Grundbuchverfahren Beteiligten wirkt (vgl. BayObLG, NJW-RR 1992, 893; OLG Jena, FGPrax 2001, 56). Nicht ausreichend ist es, wenn das Bestehen des Rechts in dem Zivilprozess lediglich eine präjudizielle Rechtsfrage darstellt, die nicht in Rechtskraft erwächst (siehe OLG Frankfurt, FGPrax 2009, 253).
- 10 b) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die Löschung der Grunddienstbarkeit nicht aufgrund der rechtskräftigen Abweisung der von der Beteiligten zu 1 gegen die Beteiligte zu 2 erhobenen Grundbuchberichtigungsklage (§ 894 BGB) ausgeschlossen. Wie der Senat jüngst entschieden hat, wird mit einem Urteil über eine solche Klage die dingliche Rechtslage ebenso wenig festgestellt wie mit einem Urteil über einen auf § 985 BGB gestützten Anspruch auf Herausgabe eines Grundstücks. Dies beruht entscheidend auf den objektiven Grenzen der Rechtskraft gemäß § 322 Abs. 1 ZPO. Hiernach erwächst in Rechtskraft grundsätzlich nur der von dem Gericht aus dem vorgetragenen Sachverhalt gezogene Schluss auf das Bestehen und Nichtbestehen der beanspruchten Rechtsfolge, nicht aber die Feststellung der zugrunde liegenden präjudiziellen Rechtsverhältnisse oder sonstigen Vorfragen. Die Entscheidung über solche Vorfragen und präjudiziellen Rechtsverhältnisse erwächst in Rechtskraft nur, wenn sie durch eine den Leistungsantrag begleitenden Feststellungsantrag gemäß § 256 Abs. 1 ZPO, durch eine Zwischenfeststellungsklage nach § 256

Abs. 2 ZPO oder durch eine nachträgliche, gegebenenfalls titelergänzende Feststellungsklage zum Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung gemacht werden (siehe zum Ganzen Senat, Urteil vom 9. Februar 2018 - V ZR 299/14, ZNotP 2018, 186 Rn. 20 ff.).

11 c) Eine der Rechtskraft fähige Entscheidung über das Bestehen der Grunddienstbarkeit ist auch nicht dadurch getroffen worden, dass der von der Beteiligten zu 1 mit ihrer Grundbuchberichtigungsklage verbundene Antrag auf Feststellung, dass das Besitzrecht der Beteiligten zu 2 an dem Verbindungsbau mit Wirkung zum 9. Januar 2015 erloschen sei, ebenfalls abgewiesen wurde. Das Bestehen oder Nichtbestehen der Grunddienstbarkeit ist nämlich nur eine Vorfrage des zum Gegenstand des Feststellungsantrags gemachten Rechts zum Besitz. Ob dieser Antrag im Hinblick auf den Grundsatz des Vorrangs der Leistungsklage (vgl. dazu nur BGH, Versäumnisurteil vom 21. Februar 2017 - XI ZR 467/15, NJW 2017, 1823 Rn. 14 ff.) überhaupt zulässig war und in einen Antrag auf Feststellung des Nichtbestehens der Grunddienstbarkeit hätte umgedeutet werden können, bedarf keiner Entscheidung. Die Vorinstanzen haben nämlich eine solche Umdeutung nicht vorgenommen und folgerichtig nur über die von der Beteiligten zu 1 gestellten Anträge mit Rechtskraft entschieden.

12 2. Das Grundbuchamt und das Beschwerdegericht haben aber eine Amtslöschung der Grunddienstbarkeit im Ergebnis deshalb zur Recht abgelehnt, weil sich die Eintragung nicht nach ihrem Inhalt als unzulässig erweist.

13 a) Inhaltlich unzulässig i.S.d. § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ist eine Eintragung, die ihrem - gegebenenfalls durch Auslegung zu ermittelnden - Inhalt nach einen Rechtszustand oder -vorgang verlautbart, den es nicht geben kann, oder wenn sie etwas Widersprüchliches verlautbart und ihre Bedeutung auch bei zulässiger Auslegung nicht ermittelt werden kann; ebenfalls als nach ihrem Inhalt un-

zulässig ist eine Eintragung anzusehen, die ein an sich eintragungsfähiges Recht mit einem gesetzlich nicht erlaubten Inhalt verlautbart. Dabei muss sich die Unzulässigkeit aus dem Eintragungsvermerk selbst oder den zulässig in Bezug genommenen Eintragungsunterlagen ergeben (Senat, Beschluss vom 13. Juli 2017 - V ZB 136/16, NJW 2017, 3715 Rn. 8 mwN).

14 b) An diesen Voraussetzungen fehlt es hier.

15 aa) Das sachenrechtliche Bestimmtheitsgebot erfordert, dass der Umfang der Belastung aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne weiteres ersichtlich ist. Der Rechtsinhalt 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 (Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 19). Haben die Parteien - wie hier - die Ausübung auf einen realen Grundstücksteil beschränkt (§ 1023 Abs. 1 BGB) und ist die Ausübungsstelle rechtsgeschäftlicher Inhalt der Belastung, muss die Ausübungsstelle in der Eintragungsbewilligung eindeutig bezeichnet sein (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 2012 - V ZB 204/11, juris Rn. 15). Diese Bezeichnung muss für jedermann als nächstliegende Bedeutung ohne weiteres erkennbar sein (vgl. Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 10).

16 bb) Diesen Anforderungen genügt die hier zu beurteilende Eintragung in dem Grundbuch, die der Senat selbst auslegen kann (vgl. Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 10 mwN). Bei der Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Einge-

tragenen ergibt. Allerdings dürfen auch außerhalb der Urkunden liegende Umstände mit herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 10 mwN). Auf dieser Grundlage lässt sich die Beschreibung des Ausübungsbereichs der Grunddienstbarkeit in Übereinstimmung mit den tatsächlichen baulichen und örtlichen Gegebenheiten eindeutig zuordnen. Für jeden objektiven Betrachter der Örtlichkeit, der im Übrigen allein den Grundbucheintrag kennt, ist zweifelsfrei erkennbar, dass mit „Vitrine“ nur der gläserne Teil des Verbindungsbaus im Erdgeschoss gemeint sein kann, der sich an der im Bestandsverzeichnis näher aufgeführten Lage der beiden belasteten Grundstücke befindet. Demgegenüber ist die in dem ersten Obergeschoss befindliche Brücke nicht erfasst. Auch bezüglich des Kellers, der sich nach der Eintragungsbewilligung unter der „Vitrine“ befindet, bestehen hinsichtlich der Bestimmtheit des Ausübungsbereichs keine Bedenken.

- 17 cc) Der Wirksamkeit der Eintragung steht nicht entgegen, wovon auch das Beschwerdegericht unausgesprochen ausgeht, dass sich die Grunddienstbarkeit nicht nur auf ein, sondern auf zwei im Grundbuch selbstständig gebuchte Grundstücke (Flurstücke 274/4 und 274/5) bezieht. Nach ganz überwiegender und zutreffender Auffassung kann nämlich eine Grunddienstbarkeit auch als Gesamtbelastung für mehrere Grundstücke begründet werden, wenn sich - wie hier bei einer einheitlichen baulichen Anlage - die Ausübung der Dienstbarkeit notwendigerweise auf diese Grundstücke erstreckt und die Belastung dort die gleiche Benutzung sichert (vgl. BayObLG, MittBayNot 1990, 41, 42 mit zustimmender Anmerkung von Ertl; Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 61; MüKoBGB/Mohr, 7. Aufl., § 1018 Rn. 20; Demharter, GBO, 31. Aufl., § 48 Rn. 8; Palandt/Herrler, BGB, 77. Aufl., § 1018 Rn. 2; NK/Otto, BGB, 4. Aufl., § 1018 Rn. 32; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1120; a.A. Lem-

ke/Böttcher, Immobilienrecht, 2. Aufl., § 48 GBO Rn. 21 ff.; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 7. Aufl., § 48 Rn. 6). Durch die Zulassung einer solchen Gesamtbelastung wird vermieden, dass ein Recht, das einem einheitlichen wirtschaftlichen Zweck dient, grundbuchrechtlich aufgespalten wird. Dass eine solche Gesamtbelastung mehrerer Grundstücke möglich ist, ergibt sich jedenfalls mittelbar aus § 1026 BGB, der zumindest eine nachträgliche Gesamtbelastung im Fall der Teilung des dienenden Grundstücks voraussetzt (vgl. Staudinger/Weber, BGB, [2017], § 1018 Rn. 61; MüKoBGB/Mohr, 7. Aufl., § 1018 Rn. 20).

18 dd) Die Grunddienstbarkeit weist auch einen mit § 1018 Alt. 1 BGB zu vereinbarenden Inhalt auf. Die von dem Beschwerdegericht hierfür gegebene Begründung ist allerdings nicht tragfähig.

19 (1) Gemäß § 1018 Alt. 1 BGB kann ein Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstückes 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 nach § 1018 Alt. 1 BGB sein. Dies gilt auch dann, wenn seine Ausübung auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks begrenzt ist (vgl. Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 14 mwN).

20 (2) Die von dem Beschwerdegericht vorgenommene Auslegung, eine Beschränkung der Nutzung des Grundstücks „in einzelnen Beziehungen“ ergebe sich hier durch die Funktionsbezeichnungen „Vitrine“ und „Keller“, der Berechtigten der Dienstbarkeit sei - bezogen auf die „Vitrine“ - auf die bestimm-

mungsgemäße Nutzung von ebenerdig gelegenen Geschäftsräumen mit Glasfassade beschränkt, während eine Nutzung zu Wohn- und Privatzwecken unzulässig sei, ist rechtsfehlerhaft. Entsprechendes gilt für die von dem Beschwerdegericht angenommene Beschränkung der Nutzung des Kellers als Lagerraum. Für einen unbefangenen Betrachter ergeben sich solche Nutzungsbeschränkungen als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen nicht. Nach dem Wortlaut soll der Berechtigte das Recht zur Nutzung „der“ Vitrine und „des“ Kellers haben. Eine Einschränkung in dem Sinne, dass die Räumlichkeiten nur „als“ Vitrine, d. h. als Geschäftsraum mit Glasfassade bzw. „als“ Keller genutzt werden dürfen, lässt sich dem Grundbuch nicht entnehmen, wie die Rechtsbeschwerde zu Recht einwendet. Vielmehr kann ein unbefangener Betrachter davon ausgehen, dass die Grunddienstbarkeit in dem Verhältnis zu dem Eigentümer des dienenden Grundstücks das Recht begründet, die näher beschriebenen Räumlichkeiten in jeder Hinsicht zu nutzen. Hieran ändert es nichts, dass im Hinblick auf die Lage und die Gestaltung der Räumlichkeiten einzelne Nutzungen wirtschaftlich sinnvoller sind als andere und bei einer Nutzung die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind.

21 (3) Dieser Rechtsfehler des Beschwerdegerichts verhilft der Rechtsbeschwerde jedoch nicht zum Erfolg. Die - nicht näher eingegrenzte - Nutzung einer auf dem dienenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage kann jedenfalls dann zulässiger Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein, wenn sich die Anlage nur auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks erstreckt und dem Eigentümer an dem von der Ausübungsbefugnis des Dienstbarkeitsberechtigten nicht erfassten Teil des Grundstücks die volle Nutzung verbleibt. Hiervon ist vorliegend auszugehen.

22 (a) Im Grundsatz steht außer Streit, dass Inhalt einer Grunddienstbarkeit auch das Halten und Benutzen baulicher und technischer Anlagen sein kann

(vgl. MüKoBGB/Mohr, 7. Aufl., § 1018 Rn. 31; Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 103; BeckOGK/Alexander, Stand: 1. Januar 2018, § 1018 Rn. 353, 365; NK/Otto, BGB, 4. Aufl., § 1018 Rn. 79 jeweils mwN). So ist es in der Rechtsprechung beispielsweise als zulässig angesehen worden, dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks das Recht einzuräumen, den auf dem dienenden Grundstück befindlichen Keller eines Gebäudes zu nutzen (vgl. zur sogenannten Kellerdienstbarkeit BayObLG, NJW-RR 2005, 604). Möglich soll auch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt sein, eine Scheune (vgl. LG Regensburg, NJW-RR 1987, 791, 792) oder sonstige bauliche Anlagen auf dem dienenden Grundstück zu nutzen, wie etwa eine Netzanlage (vgl. KG, NJW 1973, 1128) oder eine Gleisanlage (vgl. Senat, Urteil vom 21. November 1975 - V ZR 237/75, WM 1976, 274). Mittelbar ergibt sich die Unbedenklichkeit derartiger Grunddienstbarkeiten aus § 1020 Satz 2, § 1021 Abs. 1 und § 1022 BGB und den hierin getroffenen Regelungen zu der Unterhaltungspflicht von auf dem belasteten Grundstück befindlichen (baulichen) Anlagen.

- 23 (b) Nicht zulässig soll es demgegenüber nach verbreiteter Meinung sein, wenn dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks ohne weitere Einschränkung das Recht eingeräumt wird, bestimmte Räume oder Teile eines auf dem dienenden Grundstück vorhandenen Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen (vgl. OLG München, MittBayNot 2010, 388, 389; Demharter, MittBayNot 2010, 388, 390; MüKoBGB/Mohr, 7. Aufl., § 1018 Rn. 30; Palandt/Herrler, BGB, 77. Aufl., § 1018 Rn. 15; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 12. Aufl., Rn. 1130; so wohl auch BeckOKBGB/Wegmann, Stand: 1. Mai 2018, § 1018 Rn. 49; NK/Otto, BGB, 4. Aufl., § 1018 Rn. 67 mit Fn. 311). Anders als bei Terrassen, Kellern oder Scheunen erlaube es der Bezug auf der Lage nach bestimmte und beschriebene „Zimmer“ bzw. einen „Gebäudeteil“ zwar, den Ausübungsbereich festzulegen, nicht aber auch den Umfang des Benutzungsrechts eindeutig zu bestimmen. Es seien insoweit verschiedene Nut-

zungsformen denkbar wie z.B. als Wohnraum, Büro eines Freiberuflers, Gewerbefläche, Abstellraum, Hobbyraum oder - beim Gebäudeteil - auch als Stall/Scheune. Sei der Rechtsinhaber aber zu jeder nur denkbaren Nutzungsform an den Räumlichkeiten berechtigt, fehle es an der für eine Grunddienstbarkeit erforderlichen Benutzung des Grundstücks „in einzelnen Beziehungen“ i.S.d. § 1018 BGB (vgl. OLG München, MittBayNot 2010, 388, 389).

24

(c) Letzteres überzeugt nicht. Bezugspunkt der von dem Gesetz verlangten Einräumung von Nutzungen „in einzelne Beziehungen“ ist das belastete Grundstück, nicht jedoch ein sich hierauf befindliches Gebäude. Es widerspricht deshalb nur scheinbar § 1018 BGB, wenn dem Berechtigten jede „denkbare Nutzungsform an den Räumlichkeiten“ eingeräumt wird; die Beschränkung der Nutzung des Grundstücks liegt gerade in der Bezugnahme auf eine bestimmte bauliche Anlage. Die Nutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils - beispielsweise eines Raums - ist 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 (so auch Kanzleiter, DNotZ 2010, 845, 851). Es macht deshalb einen entscheidenden Unterschied, ob dem Berechtigten die uneingeschränkte Nutzung an einer Teilfläche eines Grundstücks eingeräumt werden soll - dies ist unzulässig (Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 14) - oder ob der Berechtigte (nur) eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage nutzen darf. Ob diese Benutzung sämtliche Nutzungsarten erfassen oder auf eine bestimmte Nutzungsart beschränkt sein soll, bleibt der Vereinbarung der Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks überlassen. So ist es ohne weiteres möglich, die eingeräumte Nutzung an einem Raum auf die Nutzung als Abstellraum zu beschränken. Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Grunddienstbarkeit i.S.d. § 1018 BGB ist eine solche weitere Beschränkung jedoch nicht. Hiervon unberührt bleibt die in § 1020 Satz 2 BGB geregelte

Pflicht des Berechtigten, die von ihm zur Ausübung der Dienstbarkeit gehaltene Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, soweit das Interesse des Eigentümers es erfordert (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 12. November 2004 - V ZR 42/04, NJW 2005, 894, 897).

25 (d) Hiernach stellt die dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eingeräumte Nutzungsmöglichkeit der Vitrine und des Kellers eine hinreichende Beschränkung der Nutzung des dienenden Grundstücks in einzelnen Beziehungen i.S.d. § 1018 Alt. 1 BGB dar.

26 (e) Die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, ob die Wirksamkeit einer Grunddienstbarkeit weiter voraussetzt, dass dem Eigentümer des dienenden Grundstücks noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks möglich bleibt (vgl. zu dem Streitstand Staudinger/Weber, BGB [2017], § 1018 Rn. 94 ff.; Herrler, RNotZ 2016, 368, 370 ff.; Lemke, Festschrift für Wenzel, 2005, S. 401 ff.), bedarf hier keiner Entscheidung. Nach der Rechtsprechung des Senats ist eine hinreichend beschränkte Grunddienstbarkeit jedenfalls dann inhaltlich zulässig, wenn sie sich nur auf eine Teilfläche des belasteten Grundstücks erstreckt und dem Eigentümer zwar nicht an dieser Teilfläche, jedoch an dem von der Ausübungsbefugnis des Dienstbarkeitsberechtigten nicht erfassten Teil des Grundstücks die volle Nutzung verbleibt (vgl. Senat, Urteil vom 25. Oktober 1991 - V ZR 196/90, NJW 1992, 1101; Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 21). Hiervon ist vorliegend auszugehen. Unter dem Gesichtspunkt der inhaltlichen Unzulässigkeit (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO) kann eine Eintragung nur dann gelöscht werden, wenn deren inhaltliche Unzulässigkeit feststeht (vgl. BayObLGZ 1989, 442; BayObLGZ 1987, 359, 363). Dabei muss sich die Unzulässigkeit - wie dargelegt (siehe oben II.2.a) - aus dem Eintragungsvermerk selbst oder den zulässig in Bezug genommenen Eintragungsunterlagen ergeben. Dies ist hier nicht der

Fall. Weder aus der Eintragung noch aus der Eintragungsbewilligung ergibt sich, dass die Vitrine nebst dem sich darunter befindlichen Keller die gesamte Fläche der mit der Grunddienstbarkeit belasteten Grundstücke - diese sind wegen der Gesamtbelastung als Einheit zu werten - einnehmen. Der Senat weist deshalb lediglich ergänzend darauf hin, dass die von dem Beschwerdegericht in Bezug genommene Skizze der Örtlichkeit das Gegenteil belegt. Hiernach bleibt nämlich ein Teilbereich des Flurstücks 274/5 frei. Unabhängig davon erstreckt sich die Grunddienstbarkeit entsprechend der insoweit nicht zu beanstandenden Auslegung des Beschwerdegerichts nicht auf die über der Vitrine befindliche Brücke, die den Patronatsbau mit dem K. -Gebäude verbindet und die von dem Eigentümer der dienenden Grundstücke uneingeschränkt genutzt werden kann.

- 27 ff) Unbegründet ist schließlich der Einwand der Rechtsbeschwerde, die Grunddienstbarkeit sei deshalb inhaltlich unzulässig, weil es an den Voraussetzungen des § 1019 BGB fehle. Nach dieser Vorschrift ist als Inhalt einer Grunddienstbarkeit nur eine Belastung zulässig, die für die Benutzung des herrschenden Grundstücks einen Vorteil bietet. Voraussetzung dafür ist ein - wenn auch nur mittelbarer - wirtschaftlicher Vorteil für die Benutzung des herrschenden Grundstücks nach dessen Lage, Beschaffenheit und Zweckbestimmung (Senat, Urteil vom 24. September 1982 - V ZR 96/81, NJW 1983, 115, 116). Ein mittelbarer Vorteil wie die Förderung des Gewerbebetriebs auf dem herrschenden Grundstück genügt (vgl. OLG Nürnberg, MDR 2013, 513, 514; Palandt/Herrler, BGB, 77. Aufl., § 1019 Rn. 2). So liegt der Fall hier, weil die Gewerbefläche des herrschenden Grundstücks durch die Grunddienstbarkeit vergrößert wird und die eingeräumte Nutzungsmöglichkeit insbesondere an der Vitrine geeignet ist, die Attraktivität des Geschäftsbetriebs im Gebäude auf dem herrschenden Grundstück, der aus Verkaufsgeschäften besteht, zu steigern.

IV.

28 1. Die Sache ist nach dem Vorstehenden gemäß § 74 Abs. 6 Satz 1
FamFG entscheidungsreif. Die Rechtsbeschwerde ist als unbegründet zurück-
zuweisen.

29 2. Die Zurückweisung erfolgt allerdings mit der Maßgabe, dass das
Grundbuchamt von Amts wegen bei der Eintragung der Grunddienstbarkeit ein-
nen klarstellenden Vermerk über den zulässigen Umfang der Bezugnahme ein-
zutragen hat.

30 a) Wie die Rechtsbeschwerde zu Recht geltend macht und im Aus-
gangspunkt auch von dem Beschwerdegericht nicht verkannt wird, gehört die
„Unentgeltlichkeit“ des Nutzungsrechts nicht zu dem Inhalt der Grunddienstbar-
keit und kann dementsprechend auch nicht als Rechtsinhalt im Grundbuch ein-
getragen werden (vgl. BayObLG, NJW-RR 1993, 283; OLG Hamm, MittBayNot
1997, 230; siehe auch Senat, Urteil vom 10. Mai 1968 - V ZR 221/64, BB 1968,
767 zu einem dinglichen Wohnungsrecht und Urteil vom 27. Juni 2014
- V ZR 51/13, NJW-RR 2014, 1423 Rn. 9 zu einer beschränkt persönlichen
Dienstbarkeit). Hiervon unberührt bleiben schuldrechtliche Vereinbarungen (vgl.
MüKoBGB/Mohr, BGB, 7. Aufl., § 1018 Rn. 7).

31 b) Enthält - wie hier - eine im Grundbuch in Bezug genommene Eintra-
gungsbewilligung nicht eintragungsfähige Vereinbarungen, müssen diese Teile
durch die Eintragung eines Vermerks von der Bezugnahme ausgenommen
werden (Senat, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR
2015, 208 Rn. 29). Dass die Beteiligte zu 1 die Löschung der gesamten Grund-
dienstbarkeit anstrebt, steht der Eintragung eines solchen Vermerks entgegen
der Auffassung des Beschwerdegerichts nicht entgegen, weil eine solche Ein-
tragung als Minus von ihrem Rechtsschutzbegehren mit umfasst wird.

V.

32 Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG. Hinsichtlich der Festsetzung des Geschäftswerts orientiert sich der Senat an der Festsetzung des Beschwerdegerichts.

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Fulda, Entscheidung vom 15.05.2017 - FD - 8738 - 35 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 14.12.2017 - 20 W 161/17 -