



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 131/13

vom

6. November 2014

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1018 Alt. 1

- a) Das Recht des Dienstbarkeitsberechtigten ist nicht auf eine Nutzung des dienenden Grundstücks in einzelnen Beziehungen begrenzt, wenn es jegliche Nutzung im Rahmen der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässt.

- b) Ein unbeschränktes Nutzungsrecht kann auch dann nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein, wenn seine Ausübung auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks begrenzt ist.

BGB § 874, GBO § 44 Abs. 2, § 53 Abs. 1 Satz 2

Ist bei der Buchung eines Rechts im Grundbuch ganz oder teilweise über den nach § 874 BGB zulässigen Umfang hinaus auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen worden, stellt sich die Eintragung des Rechts im Grundbuch selbst aber als inhaltlich zulässig dar, hat das Grundbuchamt von Amts wegen einen Vermerk in das Grundbuch einzutragen, durch den klargestellt wird, welche Teile der Eintragungsbewilligung nicht Inhalt des Grundbuchs geworden sind.

BGH, Beschluss vom 6. November 2014 - V ZB 131/13 - OLG Köln
AG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 6. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 6. August 2013 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 und 2 mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, zu der Eintragung der Dienstbarkeit in Abteilung II Nr. 2 des im Beschlusseingang bezeichneten Grundbuchs einen klarstellenden Vermerk des Inhalts einzutragen, dass durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 9. Februar 1999 für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks nicht das Recht begründet worden ist, die Teilfläche des dienenden Grundstücks über die im Grundbuch eingetragenen Nutzungen (als Spielfläche, Grünfläche, Kfz-Stellplatz und zur Bebauung) hinaus in der nach den jeweils gültigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässigen Weise zu nutzen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 9.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligten zu 1 und 2 sind gemeinsam mit einem Dritten Miteigentümer des im Beschlusseingang bezeichneten Grundstücks (dienendes Grundstück). Der Beteiligte zu 3 ist Eigentümer eines Nachbargrundstücks (herrschendes Grundstück). Für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist im Grundbuch des dienenden Grundstücks seit dem 5. März 1999 eine auf 99 Jahre befristete Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt eingetragen:

„Recht auf Nutzung als Spielfläche, Grünfläche, Kfz-Stellfläche, Bebauungsrecht.“

2 Die Eintragung ist unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 9. Februar 1999 erfolgt; diese hat unter anderem folgenden Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, diejenige Teilfläche des dienenden Grundstücks, welche im anliegenden Lageplan schraffiert und mit den Buchstaben A-B-C-D-A gekennzeichnet ist, und welche eine Tiefe von zwanzig Metern, gerechnet ab der hinteren Grundstücksgrenze D-C hat, für die Dauer von 99 Jahren, gerechnet ab heute, unter Ausschluss des Eigentümers des dienenden Grundstücks in der nach den jeweils gültigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässigen Weise zu nutzen, insbesondere als Spielfläche, Grünfläche, Kfz-Stellfläche oder durch Bebauung jedweder öffentlich-rechtlich zulässiger Art. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat dies zu dulden (...)“

3 Die Beteiligten zu 1 und 2 haben beantragt, das Grundbuch des dienenden Grundstücks durch die Löschung der Eintragung der Grunddienstbarkeit gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO zu berichtigen. Sie halten die Eintragung der Dienstbarkeit für inhaltlich unzulässig, da sie jede belie-

bige Nutzung ermögliche; zudem sei auch der Inhalt des Bebauungsrechts nicht bestimmt.

- 4 Das Grundbuchamt hat den Antrag zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten zu 1 und 2 ihren Antrag weiter.

II.

- 5 Das Beschwerdegericht hält die Eintragung des Rechts zur Bebauung für hinreichend bestimmt und klar, weil die Nutzungsbefugnis aus der Grunddienstbarkeit im Grundbuch schlagwortartig gekennzeichnet und der nähere Inhalt des Rechts nach der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung dahin bestimmt sei, dass dem Berechtigten jede Bebauung erlaubt sei und Beschränkungen sich nur aus dem öffentlich-rechtlichen Baurecht ergäben. Die Dienstbarkeit erlaube dem Berechtigten jedoch nicht jede beliebige Art der Nutzung. Die in der Eintragungsbewilligung zunächst zum Ausdruck gebrachte pauschale Nutzungsmöglichkeit werde durch die nachfolgende Formulierung wieder eingeschränkt. Die Aufzählung in der Eintragungsbewilligung wäre überflüssig, wenn sich aus ihr keine Beschränkung der zulässigen Nutzung ergäbe. Dem Wort „insbesondere“ könne daher nur die Bedeutung beigemessen werden, dass dem Berechtigten andere Nutzungen lediglich insoweit erlaubt seien, als es sich dabei um vergleichbare oder ähnliche Nutzungen handele. Die Rechtsbeschwerde sei zuzulassen, weil der Fall die grundsätzliche, höchstrichterlich noch nicht entschiedene Frage aufwerfe, ob die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch nur zulässig sei, wenn dem Eigentümer des dienenden Grundstücks ein wirtschaftlich verwertbares Restnutzungsrecht an dem Grundstück verbleibe, oder ob es genüge, wenn die Dienstbarkeit dem Berechtigten die Benutzung des Grundstücks in einzelnen Beziehungen ermögliche.

III.

6 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen gemäß § 78
Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG statthafte Rechtsbeschwerde ist nicht begrün-
det. Die Eintragung ist nicht zu löschen.

7 1. Dem angefochtenen Beschluss liegt allerdings eine fehlerhafte Aus-
legung der bei der Eintragung der Grunddienstbarkeit in Bezug genommenen
Eintragungsbewilligung zugrunde.

8 a) Das Beschwerdegericht zieht die Eintragungsbewilligung zur Ermitt-
lung der Bedeutung des Eingetragenen heran. Das ist im Ausgangspunkt zu-
treffend, weil der Inhalt des Grundbuchs sich grundsätzlich aus dem Eintrag im
Grundbuch und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ergibt. Bei
einer rechtlich zulässigen Verweisung wird die Eintragungsbewilligung genauso
Inhalt des Grundbuchs wie die in ihm vollzogene Eintragung selbst (Senat, Be-
schluss vom 1. Juni 1956 - V ZB 60/55, BGHZ 21, 34, 41; Beschluss vom
22. September 1961 - V ZB 16/61, BGHZ 35, 378, 381 f.; Beschluss vom
3. Mai 2012 - V ZB 258/11, BGHZ 193, 152 Rn. 22).

9 b) Unzutreffend ist jedoch die Annahme des Beschwerdegerichts, dass
ein auf bestimmte Nutzungen beschränktes Recht bewilligt worden sei. Die
Rechtsbeschwerde weist vielmehr zu Recht darauf hin, dass nach der Eintra-
gungsbewilligung dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks
ein uneingeschränktes Nutzungsrecht an der Teilfläche des Grundstücks zu-
stehen sollte, auf die sich die Ausübungsbefugnis aus der Dienstbarkeit be-
schränkt (zur Festlegung der Ausübungsstelle durch die Eintragungsbewilligung: Senat, Urteil vom 6. März 1981 - V ZR 2/81, NJW 1981, 1781).

10 aa) Der Senat kann den Inhalt des Grundbuchs selbst auslegen (st. Rspr.: Senat, Urteil vom 26. Oktober 1984 - V ZR 67/83, BGHZ 92, 351, 355; Urteil vom 19. September 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 11). Das gilt sowohl für die Eintragung im Grundbuch selbst als auch für die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung (Senat, Urteil vom 14. März 1969 - V ZR 61/66, WM 1969, 661; Beschluss vom 17. November 2011 - V ZB 58/11, NJW 2012, 530 Rn. 12). Bei der Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Außerhalb dieser Urkunden liegende Umstände dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr.: Senat, Urteil vom 26. Oktober 1984 - V ZR 67/83, aaO; Urteil vom 7. Juli 2000 - V ZR 435/98, BGHZ 145, 16, 20 f.; Urteil vom 8. Februar 2002 - V ZR 252/00, NJW 2002, 1797, 1798; Urteil vom 15. November 2013 - V ZR 24/13, NJW 2014, 311 Rn. 6).

11 bb) Danach hat die Eintragungsbewilligung den Inhalt, dass dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks ein umfassendes (nicht auf einzelne Nutzungsarten beschränktes) Recht gewährt werden sollte. Die Beschreibung des Rechtsinhalts, dass der Berechtigte das dienende Grundstück unter Ausschluss des Eigentümers „in der nach den jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässigen Art“ nutzen darf, kann nur so verstanden werden, dass der Berechtigte die Fläche, auf die sich die Dienstbarkeit bezieht, wie ein Eigentümer soll nutzen können. Deutlicher als in der gewählten Formulierung kann der Wille, dem Dienstbarkeitsberechtigten alle dem Eigentümer nach § 903 Satz 1 BGB zustehenden Nutzungsbefugnisse zu gewähren, kaum zum Ausdruck gebracht werden.

- 12 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Verweis auf die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Das Recht des Dienstbarkeitsberechtigten ist nicht auf eine Nutzung des dienenden Grundstücks in einzelnen Beziehungen (§ 1018 Alt. 1 BGB) begrenzt, wenn bestimmt wird, dass die Nutzung nur im Rahmen der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist. Dem Berechtigten stehen deswegen keine geringeren Nutzungsbefugnisse als dem Grundstückseigentümer zu, da Einschränkungen aus dem öffentlichen Recht diesen in der gleichen Weise treffen.
- 13 Eine Einschränkung des bewilligten Nutzungsrechts ergibt sich auch nicht aus der nachfolgenden Aufzählung einzelner Nutzungsarten. Dass es sich hierbei nicht um eine abschließende Bestimmung, sondern nur um eine beispielhafte Aufzählung zulässiger Nutzungen handelt, folgt schon daraus, dass der Aufzählung das Wort „insbesondere“ vorangestellt ist. Im allgemeinen Sprachgebrauch hat dieses Wort die Bedeutung „vor allem“ oder „besonders“; in Rechtstexten wird es dazu verwendet, um zu kennzeichnen, dass die nachfolgende Enumeration nicht abschließend, sondern beispielhaft sein soll (vgl. § 308 Abs. 1 BGB, § 2 Abs. 1 UrhG). Irgendwelche Anhaltspunkte dafür, dass ein unbefangener Betrachter den Wortsinn der Eintragungsbewilligung anders - nämlich als eine auf die nachstehend genannten Nutzungsarten beschränkte Rechtsgewährung - verstehen könnte, sind nicht erkennbar; die gegenteilige Auslegung des Beschwerdegerichts ist nicht haltbar.
- 14 2. Ein solches Nutzungsrecht kann allerdings nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein, da nach § 1018 Alt. 1 BGB als Dienstbarkeit nur eine Belastung zulässig ist, die es dem Berechtigten erlaubt, das Grundstück „in einzelnen Beziehungen“ zu nutzen. Eine derartige Nutzung steht als eine bestimmte, näher definierte Nutzungsart im Gegensatz zu einem umfassenden, nicht näher bezeichneten oder begrenzten Nutzungsrecht (BayObLG, BayObLGZ

1989, 442, 444 und BayObLGR 2003, 170; KG, DNotZ 1992, 673, 674; OLG Celle, NJW-RR 2005, 102). Ein nicht auf bestimmte Nutzungen beschränktes Nutzungsrecht kann auch dann nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 Alt. 1 BGB sein, wenn seine Ausübung auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks begrenzt ist (BayObLGZ 1986, 54, 55; KG, aaO, OLG Celle, aaO; OLG München, DNotZ 2010, 845, 846; Demharter, MittBayNot 2010, 390, 391; Lemke, Festschrift Wenzel, S. 391, 398; Münch-Komm-BGB/Joost, 6. Aufl., § 1018 Rn. 28; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 1018 Rn. 15).

15 3. Der Fehler des Beschwerdegerichts bei der Auslegung der Eintragungsbewilligung wirkt sich allerdings nicht aus, weil nach dem Eintrag im Grundbuch nicht ein umfassendes Recht zur Nutzung des dienenden Grundstücks, sondern ein auf vier Nutzungen (als Spielfläche, Grünfläche, Kfz-Stellplatz und zur Bebauung) beschränktes Recht gebucht worden ist.

16 Die Eintragung einer Dienstbarkeit mit dem im Eintragungsvermerk bezeichneten Inhalt ist inhaltlich zulässig und daher nicht nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO von Amts wegen zu löschen. Eine Eintragung ist inhaltlich unzulässig, wenn das Recht mit dem Inhalt oder der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann (BayObLG, NJW-RR 1986, 1209) oder wenn die Eintragung etwas Widersprüchliches verlautbart und ihre Bedeutung auch durch Auslegung nicht ermittelt werden kann (RGZ 113, 223, 231; BayObLGZ 1987, 390, 393). Beides trifft auf die im Grundbucheintrag bezeichnete Dienstbarkeit nicht zu.

17 a) Das mehrere Nutzungen gewährende Recht kann Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein. Nach § 1018 Alt. 1 BGB ist eine Benutzungsdienstbarkeit auch mit einer Kombination verschiedenartiger Befugnisse zur Nutzung des dienenden Grundstücks zulässig (vgl. Erman/Grziwotz, BGB, 14. Aufl., § 1013 Rn. 13; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 1147; Staudin-

ger/Mayer, BGB [2009], § 1018 Rn. 31). In derartigen Fällen ist allerdings der verschiedenartige Inhalt der Dienstbarkeit im Grundbuch selbst anzugeben (OLG Düsseldorf, FGPrax 2010, 272, 273; Schöner/Stöber, aaO; Staudinger/Mayer, aaO)., weil der wesentliche Inhalt des Benutzungsrechts zumindest schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet sein muss (Senat, Urteil vom 22. September 1961, BGHZ 35, 378, 382; Urteil vom 29. September 2007 - V ZR 25/06, Rpfleger 2007, 34 Rn. 13). Der vorliegende Eintrag im Grundbuch entspricht in Bezug auf die aufgeführten Nutzungsarten diesen Anforderungen.

18 b) Das in dem Eintrag schlagwortartige bezeichnete Bebauungsrecht hat auch einen sachenrechtlich bestimmten Inhalt. Die diesen Punkt betreffenden Angriffe der Rechtsbeschwerde sind unbegründet.

19 Das Bestimmtheitsgebot erfordert, dass der Umfang der Belastung aus der Eintragung selbst oder in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung ohne weiteres ersichtlich ist (Demharter, GBO, 29. Aufl., Anh. zu § 13 Rn. 5). Der Rechtsinhalt muss auf Grund objektiver Umstände erkennbar und für einen Dritten verständlich sein, so dass dieser in der Lage ist, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundstücks einzuschätzen und zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum haben kann (OLG Brandenburg, FGPrax 2009, 100; OLG München, NotBZ 2011, 299). Das Bestimmtheitsgebot ist dagegen nicht schon verletzt, wenn die Beteiligten unterschiedlicher Auffassung über den Inhalt des Rechts sind (hier über die im Falle einer Bebauung der Teilfläche von dem Berechtigten einzuhaltenden Abstandsflächen), sondern erst dann, wenn die richterliche Auslegung der Grundbucheintragung ergibt, dass der Inhalt der Grunddienstbarkeit mehrdeutig oder nicht vollständig geregelt ist (BayObLGZ 2004, 103, 106; OLG München, aaO, S. 300).

20 Diese Anforderungen an die Bestimmtheit sind hier erfüllt. Der Inhalt des Bebauungsrechts wird durch die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung konkretisiert. Diese Verweisung ist nach § 874 BGB zulässig, da sie den Inhalt des im Eintragungsvermerk mit „Bebauungsrecht“ schlagwortartig gekennzeichneten Rechts näher bestimmt. Das eingetragene Bebauungsrecht zeichnet sich danach dadurch aus, dass dem Berechtigten keine Beschränkungen bei der Bebauung auferlegt sind, der Verpflichtete vielmehr jede nach dem jeweiligen öffentlichen Baurecht zulässige Bebauung der Teilfläche dulden muss. Dass derartige Bestimmungen des Inhalts eines Rechts zur Bebauung nach dem jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bauplanungsrecht (sog. dynamische Verweisungen) sachenrechtlich zulässig sind, hat der Senat für das Erbbaurecht entschieden (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2014 - V ZR 208/12, WM 2014, 1970 Rn. 25 mwN). Für ein durch eine Dienstbarkeit begründetes Bebauungsrecht gilt nichts anderes.

21 c) Die mit dem Eintrag gebuchte Grunddienstbarkeit hat auch nicht deshalb einen unzulässigen Inhalt, weil der Eigentümer des dienenden Grundstücks auf der Teilfläche, auf der die Dienstbarkeit ausgeübt werden kann, von jeder wirtschaftlich sinnvollen Nutzung ausgeschlossen worden ist. Der Senat hat bereits entschieden, dass eine solche Grunddienstbarkeit jedenfalls dann inhaltlich zulässig ist, wenn - wie hier - dem Eigentümer die volle Nutzung an dem von der Ausübungsbefugnis des Dienstbarkeitsberechtigten nicht erfassten Teil des Grundstücks verbleibt (Urteil vom 25. Oktober 1991 – V ZR 196/90, NJW 1992, 1101). Die Rechtsfrage, deretwegen das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde zugelassen hat, ist für eine Dienstbarkeit, deren Ausübung auf eine Teilfläche des dienenden Grundstücks beschränkt ist, damit geklärt.

22 4. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit ist auch nicht wegen des Widerspruchs zwischen Eintragungsvermerk und Eintragungsbewilligung unzu-

lässig, der sich hier daraus ergibt, dass im Grundbuch selbst ein auf vier Nutzungsarten beschränktes Recht eingetragen ist, in der in Bezug genommenen Bewilligung jedoch ein unbeschränktes Nutzungsrecht gewährt wird.

23 a) Dieser Teil der Eintragungsbewilligung ist nämlich nicht Bestandteil der Eintragung geworden. Zwar setzt sich der Inhalt der Eintragung regelmäßig aus dem Eintragungsvermerk und der nach § 874 BGB in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung zusammen (siehe oben 1.a)). Anders ist es jedoch bei einer nach dieser Vorschrift unzulässigen Bezugnahme. Der nicht zulässig in Bezug genommene Teil der Eintragungsbewilligung wirkt dann nicht als Eintragung (vgl. Senat, Urteil vom 19. Oktober 2007 - V ZR 211/06, BGHZ 174, 61 Rn. 19 mwN).

24 b) Die Bezugnahme ist hier insoweit unzulässig, als der Umfang des Rechts nach der Eintragungsbewilligung über das hinausgeht, was sich aus dem Eintrag im Grundbuch ergibt. Das überschreitet die Grenze einer nach § 874 BGB zulässigen Bezugnahme, mit der nur zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts auf die Eintragungsbewilligung verwiesen werden darf. Bei der Eintragung einer Dienstbarkeit ist die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung danach unzulässig, wenn der Berechtigte nach deren Inhalt weitergehende Nutzungsbefugnisse an dem dienenden Grundstück hätte als dies durch den Eintrag im Grundbuch verlautbart wird (vgl. OLG Hamm, DNotZ 1954, 207, 208; OLG Düsseldorf, DNotZ 1958, 155, 156; KG, OLGZ 1975, 301, 303; OLG Karlsruhe, Rpfleger 2005, 79, 80). So verhält es sich hier.

25 c) Die Unzulässigkeit der Bezugnahme führt jedoch nicht zu einer inhaltlich unzulässigen Eintragung des dinglichen Rechts. Weist der Eintrag der Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzelne Nutzungsarten auf, hat das Recht allein den sich aus dem Eintragungsvermerk ergebenden Inhalt. Der sich aus der durch die unzulässige Bezugnahme ergebende weitergehende Inhalt ist

nicht Teil der Eintragung geworden; der über den Eintragungsvermerk hinausgehende (im Grundbuch verschwiegene) Teil ist mangels Buchung nicht entstanden (OLG Nürnberg, OLGZ 1978, 79, 80; NJW-RR 2000, 1257, 1258; OLG Düsseldorf, FGPrax 2010, 272, 274). Erfüllt der Eintrag im Grundbuch mit den zulässigen Teilen der Bezugnahme - wie hier - alle wesentlichen Erfordernisse für die Buchung einer Grunddienstbarkeit, liegt keine inhaltlich unzulässige, nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO von Amts wegen zu löschende Eintragung vor.

26

5. Das Grundbuch ist auch nicht nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO zu berichtigen. Der Löschantrag wäre allerdings nach dieser Vorschrift begründet, wenn in der Form des § 29 GBO nachgewiesen wäre, dass die Eintragung unrichtig ist, weil das eingetragene Recht mangels Übereinstimmung der Buchung mit der dinglichen Einigung nach § 873 Abs. 1 BGB nicht entstanden und von dem Beteiligten zu 3 auch nicht nach § 892 Abs. 1 BGB erworben worden ist. Daran fehlt es jedoch. Zwar sind Einigung und Eintragung insoweit nicht kongruent, als ein inhaltlich unbeschränktes Recht zur Nutzung der Teilfläche begründet werden sollte, im Grundbuch dagegen nur ein auf vier Nutzungsarten beschränktes Recht eingetragen worden ist. Dass die Eintragung hinter der dinglichen Einigung zurückgeblieben ist, muss aber nicht die Unrichtigkeit des Eingetragenen herbeigeführt haben, weil das Recht jedenfalls in dem eingetragenen Umfang gewollt und damit entstanden sein kann (vgl. Senat, Urteil vom 15. Februar 1985 - V ZR 131/83, WM 1985, 876, 878). Anderes ist zu Gunsten der Beteiligten zu 1 und 2 nicht anzunehmen, weil die Beweisregel des § 139 BGB, nach der die Nichtigkeit eines Teils des Rechtsgeschäfts die Nichtigkeit des ganzen Rechtsgeschäfts zur Folge hat, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen worden wäre, im Grundbuchberichtigungsverfahren nach § 22 GBO nicht gilt (BayObLG, NJW-RR 1990, 722, 723; NJW-RR 1997, 590, 591) und selbst bei Anwendung des § 139 BGB davon auszugehen wäre, dass die Einigung über ein weitergehen-

des Recht in der Regel den Willen der Beteiligten über das Entstehen wenigstens des Teilrechts umfasst (NK-BGB/Krause, 3. Aufl., § 873 Rn. 56; Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 873 Rn. 196).

IV.

27 1. Die Sache ist nach dem Vorstehenden gemäß § 74 Abs. 6 FamFG entscheidungsreif. Die Rechtsbeschwerde ist als unbegründet zurückzuweisen.

28 2. Die Zurückweisung erfolgt allerdings mit der Maßgabe, dass das Grundbuchamt von Amts wegen bei der Eintragung der Grunddienstbarkeit einen klarstellenden Vermerk über den zulässigen Umfang der Bezugnahme einzutragen hat.

29 Enthält eine im Grundbuch in Bezug genommene Eintragungsbewilligung nicht eintragungsfähige Vereinbarungen, müssen diese Teile durch die Eintragung eines Vermerks von der Bezugnahme ausgenommen werden (vgl. OLG Frankfurt, NJW-RR 1992, 345; Hügel/Kral, GBO, 2. Aufl., § 44 Rn. 91; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 44 Rn. 39). Ein solcher Vermerk kann auch zur Klarstellung der Eintragung erforderlich sein, wenn der vorhandene Eintrag im Grundbuch Umfang und Inhalt des eingetragenen Rechts nicht in einer Weise verlautbart, die Zweifel ausschließt (vgl. Senat, Beschluss vom 6. März 2014 - V ZB 27/13, NJW 2014, 1450 Rn. 12). So verhält es sich, wenn - wie hier - bei der Buchung des Rechts im Grundbuch zwar ganz oder teilweise über den nach § 874 BGB zulässigen Umfang hinaus auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen worden ist, die Eintragung des Rechts im Grundbuch selbst sich aber als inhaltlich zulässig darstellt. Das Grundbuchamt hat dann von Amts wegen einen Vermerk in das Grundbuch einzutragen, durch den klargestellt wird, welche Teile der Eintragungsbewilligung nicht Inhalt des Grundbuchs geworden sind. Dadurch wird für den Verkehr deutlich, dass dem Berechtigten aus der

Dienstbarkeit nur die sich aus dem Grundbucheintrag selbst ergebenden Nutzungsbefugnisse zustehen.

V.

30

Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1, 2 i.V.m. § 36 Abs. 1 GNotKG. Hierfür ist das mit dem Rechtsmittel verfolgte wirtschaftliche Interesse an der Löschung der Grunddienstbarkeit maßgeblich (vgl. BayObLG, FGPrax 2002, 151, 153), das der Senat entsprechend den Angaben über den Wert der Grunddienstbarkeit bei deren Bestellung auf ca. 1/40 des nach dem Kaufpreis von 360.000 € zu bestimmenden Werts des Grundstücks schätzt.

Stresemann

Czub

Brückner

Ri'inBGH Weinland
ist aufgrund einer Dienstreise an der Unterschrift
gehindert.

Kazele

Karlsruhe, den 26. November 2014

Die Vorsitzende
Stresemann

Vorinstanzen:

AG Köln, Entscheidung vom 14.05.2013 -

Grundbuchamt von Müngersdorf MG-23840-19 -

OLG Köln, Entscheidung vom 06.08.2013 - 2 Wx 199/13 -