

Titel:

Privatrechtliche Absicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht durch Eintragung einer Dienstbarkeit sowie einer Reallast

Normenketten:

BGB § 1023 Abs. 1, § 1090, § 1105, § 1111

BNatSchG § 14, § 15

GBO § 19

Leitsätze:

Zur privatrechtlichen Absicherung von Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht durch Eintragung einer Unterlassungs- und Benutzungsdienstbarkeit sowie einer Reallast.

1. Öffentliche Zwecke rechtfertigen keine Überschreitung des privatrechtlich zulässigen Gestaltungsrahmens. Daher sind den zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten durch die allgemeinen sachenrechtlichen Bestimmungen Grenzen gesetzt. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Soweit eine Benutzungsdienstbarkeit inhaltlich darauf gerichtet ist, auf der belasteten Teilfläche anstelle des Verpflichteten bestimmten Maßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung „der genannten Ausgleichsmaßnahme“ erforderlich oder zweckdienlich sind, durchführen und das Grundstück für diese Zwecke betreten zu dürfen, genügt ihr Inhalt nicht dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Berechtigung, dem Verpflichteten im Falle einer ausbleibenden oder fehlerhaften Pflichterfüllung eine angemessene Ausführungsfrist zu setzen, kann nicht Gegenstand einer Benutzungsdienstbarkeit sein, weil es insoweit nicht um die Benutzung des belasteten Grundstücks in einzelnen Beziehungen geht. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Einräumung eines Rechts, auf der betroffenen Teilfläche Maßnahmen „auf Kosten des Grundstückseigentümers“ durchzuführen oder durchführen zu lassen, stellt eine nicht als Inhalt des dinglichen Rechts eintragungsfähige Kostenregelung dar. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

sachenrechtliches Bestimmtheitsgebot, Benutzungsdienstbarkeit, Eintragungsbewilligung, Dienstbarkeit, Reallast, Unterlassungspflichten, Kostenregelung

Fundstellen:

NuR 2019, 213

FGPrax 2019, 111

BeckRS 2019, 1498

LSK 2019, 1498

MittBayNot 2019, 519

RNotZ 2019, 570

Tenor

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Passau - Grundbuchamt - vom 23. Januar 2018 wird zurückgewiesen.

Gründe

1

Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer eines Grundstücks, das im Grundbuch beschrieben ist als Landwirtschaftsfläche zu 26.344 m². Eine Teilfläche dieses Grundstücks soll als Ausgleichsfläche nach den Bestimmungen des BNatSchG für ein Bauvorhaben des Beteiligten zu 2 (Errichtung eines Milchviehstalls) auf einem anderen seiner Grundstücke dienen.

2

Zur Sicherstellung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestellte und bewilligte er zugunsten des Freistaats Bayern, des Beteiligten zu 1, gemäß notarieller Urkunde vom 25.10.2017 eine Dienstbarkeit und eine Reallast im Gleichrang untereinander wie folgt:

II. Dienstbarkeitsbestellung

Herr ... (der Eigentümer)

- nachfolgend „Verpflichteter“ genannt -

... verpflichtet sich hiermit gegenüber dem Freistaat Bayern ..., auf einer Teilfläche von ca. 2.550 m² des Grundstücks ..., welche aus dem dieser Urkunde beigegeführten Plan ... rot eingezeichnet ist, Maßnahmen zu unterlassen, die einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG darstellen.“

Unabhängig davon ist es untersagt, auf der vorgenannten Teilfläche des Grundstücks ...

- bauliche Anlagen zu errichten,
- Drainagen anzulegen beziehungsweise weitere Grabenvertiefungen oder Grabenverbreiterungen vorzunehmen,
- zu düngen oder Pflanzenschutz- und Pflanzenspritzmittel auszubringen,
- Pflanzen einzubringen, die nicht einer Vegetation entsprechen, die sich ohne menschliche Nutzung an diesem Standort einstellen würde - soweit sich aus der nachfolgend bestellten Reallast nicht etwas anderes ergibt -,
- Tiere auszusetzen, die nicht an diesem Standort auf natürliche Weise vorkommen,
- Flächen umzubrechen oder aufzufüllen oder sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen anzulegen,
- jagdliche und fischereiliche Nutzungen vorzunehmen.

Ausnahmen bedürfen der vorherigen Einwilligung des Landratsamts ... Erfüllt der Verpflichtete die Verpflichtungen gemäß Ziffer III. nicht oder fehlerhaft, so ist der Freistaat Bayern berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf der genannten Teilfläche ... alle genannten Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen auf Kosten des Grundstückseigentümers durchzuführen beziehungsweise durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der genannten Ausgleichsmaßnahme erforderlich oder zweckdienlich sind und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Herr ... (der Eigentümer) bestellt hiermit zur Sicherung der vorstehenden Unterlassungsverpflichtungen und zur Sicherung der vorstehenden Benutzungsrechte für den Freistaat Bayern ... eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassungs- und Benutzungsdienstbarkeit) und bewilligt ... die Eintragung ins Grundbuch.

III. Reallast

Herr ... (der Eigentümer) verpflichtet sich, die vorgenannte Teilfläche ... als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Weise zu gestalten und vorzuhalten, dass er folgende Maßnahmen auf eigene Kosten und Zug um Zug mit der Durchführung des geplanten Bauvorhabens durchzuführen hat:

- Entwicklung und Erhaltung eines zusätzlichen Gehölzstreifens - einschließlich Pflanzung und Ersetzung der Ausfälle in der Pflanzung innerhalb der ersten fünf Jahre ab Errichtung der Pflanzung - mit autochthonen Gehölzen der Herkunftsregion 3 entlang des Baches;
- Errichtung, Instandhaltung und ggf. Erneuerung eines Zauns entlang der Pflanzung bis längstens fünf Jahre;
- Kennzeichnung der Pflanzung durch farbige Pflöcke und Erhaltung dieser Pflöcke bis längstens fünf Jahre.

Zur Sicherung der vorstehenden wiederkehrenden Leistungen bestellt Herr ... (der Eigentümer) für den Freistaat Bayern ... eine Reallast und bewilligt ... die Eintragung ins Grundbuch.

3

Den notariell unter Bezugnahme auf § 15 GBO am 27.10.2017 gestellten Eintragungsantrag hat das Grundbuchamt mit Beschluss vom 23.1.2018 zurückgewiesen. Der Rechtsinhalt der Dienstbarkeit genüge nicht dem Bestimmtheitsgebot. Mit der Bezugnahme auf § 14 BNatSchG werde die notwendige Konkretisierung der Unterlassungspflicht nicht erreicht, weil die Norm selbst ein Musterbeispiel für Unbestimmtheit sei. Der Inhalt sei auch widersprüchlich, weil nach dem Katalog der Unterlassungspflichten Maßnahmen unzulässig sein sollen, die nach § 14 BNatSchG erlaubt seien, obwohl sich die Unterlassungsverpflichtung nach dem Einleitungssatz auf Maßnahmen beziehe, die § 14 BNatSchG widersprechen. Dem Bestimmtheitsgebot widerspreche es auch, dass objektive Kriterien dafür, unter welchen Umständen eine Zustimmung zu grundsätzlich verbotenen Maßnahmen zu erteilen sei, nicht genannt seien. Außerdem gebe es keine schlagwortartige Bezeichnung, mit der der Wesenskern des Rechts kenntlich gemacht werden könne. Zudem verbleibe dem Eigentümer keine zulässige Nutzungsmöglichkeit mehr. Das Benutzungsrecht für den Freistaat Bayern genüge ebenfalls nicht dem Bestimmtheitsgebot, weil die beispielhafte Aufzählung von Maßnahmen den genauen und vollständigen Inhalt des Rechts nicht erkennen lasse. Die Reallast sei nicht eintragungsfähig, weil mit ihr unter anderem auch einmalige Leistungspflichten gesichert werden sollen.

4

Hiergegen richtet sich die notariell eingelegte Beschwerde des Beteiligten zu 1. Er vertritt die Meinung, der Inhalt der Dienstbarkeit sei hinreichend bestimmt. § 14 BNatSchG gestalte deren Inhalt, ohne allerdings selbst Teil der Grundbucheintragung zu werden. Dadurch werde der Inhalt des Rechts für Dritte erkennbar und verständlich, so dass diese in die Lage versetzt würden, die hieraus folgende höchstmögliche Belastung des Grundeigentums einzuschätzen und zumindest eine ungefähre Vorstellung davon zu gewinnen, welche Bedeutung die Dienstbarkeit für das Eigentum konkret haben kann. Soweit die Tatbestandsmerkmale der Norm nicht ohnehin legaldefiniert seien (z.B. „Eingriff“), würden die verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe in Rechtsprechung und Literatur umfangreich behandelt, so dass sich bereits eine umfängliche Kasuistik entwickelt habe. Darüber hinaus könne die in der Bestellsurkunde vorgenommene beispielhafte Aufzählung zur gegebenenfalls erforderlichen Auslegung des Dienstbarkeitsinhalts herangezogen werden. Als schlagwortartige Bezeichnung des Rechts kämen Begriffe wie „Ausgleichsflächenrecht“ oder „(Flächen-)Nutzungsbeschränkung“ in Betracht. Weil die Nutzung als Ausgleichsfläche dem Eigentümer verbleibe, treffe es nicht zu, dass dieser aufgrund der Dienstbarkeit von jeglicher Grundstücksnutzung ausgeschlossen sei. Die dingliche Absicherung der Ausgleichsverpflichtung entspreche zudem dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers. Die Verpflichtungen, deren Sicherung die Reallast dienen soll, seien in ihrer Gesamtheit zu betrachten und daher als wiederkehrende Leistungen anzusehen. Die Sache habe bundesweite grundsätzliche Bedeutung.

5

Das Grundbuchamt hat unter erneuter Darlegung seines Rechtsstandpunkts nicht abgeholfen und weiter ausgeführt, die sogenannten „Naturschutz-Dienstbarkeiten“ würden in unterschiedlichen Varianten zur Eintragung beantragt. Die Palette reiche von Urkunden ohne eintragungsfähigen Inhalt bis zu Urkunden mit ohne weiteres eintragungsfähigen Inhalten. Die Grundsätze für die Beurteilung der Eintragungsfähigkeit seien geklärt.

II.

6

Die gemäß § 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1 GBO statthafte und auch im Übrigen zulässig erhobene Beschwerde gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags hat im Ergebnis keinen Erfolg, weil die zur Eintragung beantragte Dienstbarkeit einen Inhalt haben soll, der nicht in jeder Hinsicht dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot genügt, und die Reallast teilweise einen nach dem Gesetz nicht zulässigen Inhalt haben soll. Deshalb erweisen sich die Rechte in der Ausgestaltung, die sie nach der Bewilligung (§ 19 GBO) haben sollen, als nicht eintragungsfähig.

7

1. Die erstrebte Grundstücksbelastung (Dienstbarkeit und Reallast) soll dem Beteiligten zu 1 eine privatrechtliche Sicherung verschaffen dafür, dass die betroffene Teilfläche auf Dauer als ökologische

Ausgleichsfläche dient, wofür erforderlich ist, dass der angestrebte Zustand hergestellt und erhalten wird und alle diesem Ziel entgegenwirkenden Eingriffe in Natur und Landschaft der Teilfläche unterlassen werden. Für den Fall einer Verletzung von daraus resultierenden Pflichten soll das Recht des Beteiligten zu 1 zur Ersatzvornahme auf Kosten des Eigentümers und in diesem Zusammenhang zum Betreten des Grundstücks privatrechtlich abgesichert werden.

8

Öffentliches Recht steht der erstrebten Eintragung nicht entgegen, denn die privatrechtliche Sicherung einer Zweckbindung als ökologische Ausgleichsfläche ist in § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG vorgesehen (zum Erfordernis der öffentlichrechtlichen Zulässigkeit: Otto in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver Sachenrecht 4. Aufl. § 1090 BGB Rn. 6). Danach sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zu denen der Verursacher eines Eingriffs (§ 14 BNatSchG) gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG nach zwingendem Recht (vgl. Guckelberger in Frenz/Müggenborg BNatSchG 2. Aufl. § 15 Rn. 37) verpflichtet ist, im jeweils erforderlichen Zeitraum rechtlich zu sichern.

9

Sachenrechtlich ist anerkannt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) grundsätzlich auch für öffentliche Zwecke bestellt werden kann (BGH NJW 1984, 924; Staudinger/Reymann BGB [2017] § 1090 Rn. 15 und 20). Öffentliche Zwecke rechtfertigen jedoch keine Überschreitung des privatrechtlich zulässigen Gestaltungsrahmens. Daher sind den zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten durch die allgemeinen sachenrechtlichen Bestimmungen Grenzen gesetzt (BayObLG Rpfleger 1981, 105/106; Guckelberger in Frenz/Müggenborg § 15 Rn. 86 f.; Staudinger/Reymann § 1090 Rn. 20). Nichts anderes gilt in Bezug auf die Reallast (§ 1105 BGB).

10

2. Die zur Eintragung bewilligte (§ 19 GBO) beschränkte persönliche Dienstbarkeit weist einen nicht in allen Teilen eintragungsfähigen Inhalt auf.

11

a) Nach § 1090 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein kann. Zulässig ist es, die danach möglichen Belastungsarten (Benutzungs-, Unterlassungs- und Ausschlussdienstbarkeit) miteinander in einem einzigen dinglichen Recht der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu verbinden (BGH NJW-RR 2015, 208 Rn. 17; Staudinger/Reymann § 1090 Rn. 8).

12

In diesem Sinne sollen hier eine Unterlassungsdienstbarkeit (Unterlassen von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des naturschutzrechtlichen Eingriffsbegriffs) und eine Benutzungsdienstbarkeit (Recht, auf dem Grundstück Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und Betretungsrecht für diesen Zweck) in einer Dienstbarkeit kombiniert werden.

13

b) 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 (BGH NJW-RR 2015, 208 Rn. 19; FGPrax 2018, 245 Rn. 15). Die Bestimmtheit des Rechtsinhalts wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass über den Inhalt des Rechts möglicherweise ein Rechtsstreit geführt werden muss, denn Unsicherheiten im Einzelfall stehen dem Bestimmtheitsgebot nicht entgegen. Unbestimmt sind Inhalt und Umfang des Rechts vielmehr dann, wenn die richterliche Auslegung der Grundbucheintragung ergibt, dass der Inhalt der Dienstbarkeit mehrdeutig oder nicht vollständig geregelt ist (BGH NJW-RR 2015, 208 Rn. 19; BayObLGZ 2004, 103/106; MüKo/Mohr BGB 7. Aufl. § 1018 Rn. 13).

14

Haben die Parteien die Ausübung auf einen realen Grundstücksteil beschränkt (§ 1023 Abs. 1 BGB) und ist die Ausübungsstelle rechtsgeschäftlicher Inhalt der Belastung, muss auch die Ausübungsstelle in der

Eintragungsbewilligung eindeutig bezeichnet sein. Diese Bezeichnung muss für jedermann als nächstliegende Bedeutung ohne weiteres erkennbar sein (BGH, Beschluss vom 16.2.2012, V ZB 204/11, juris Rn. 15; BGH NJW-RR 2015, 208 Rn.10 und 19; FGPrax 2018, 245 Rn. 15).

15

c) Diese Voraussetzungen sind hier hinsichtlich der Ausübungsstelle durch die in der Bewilligung insoweit in Bezug genommene maßstabsgetreue Planzeichnung erfüllt.

16

d) Hinsichtlich des Inhalts des Rechts ist dem Bestimmtheitsgebot hingegen nicht in jeder Hinsicht Genüge getan:

17

aa) Der Inhalt der Unterlassungsverpflichtung ist allerdings entgegen der Meinung des Grundbuchamts nicht deshalb widersprüchlich, weil einerseits Maßnahmen unzulässig sein sollen, die einen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn darstellen, und andererseits („unabhängig davon“) die in einem Katalog aufgelisteten Maßnahmen zu unterlassen seien.

18

Für die Auslegung der Bewilligung ist abzustellen auf deren Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt. Umstände außerhalb des Grundbuchs dürfen zur Ermittlung von Inhalt und Umfang nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr.; vgl. BGHZ 113, 374/378; BGH NJW-RR 2003, 1235; NJW-RR 2015, 208 Rn. 10).

19

Bei Anlegung dieses Maßstabs ist der vom Grundbuchamt angenommene Widerspruch nicht zu erkennen. Dem Verbotskatalog kommt nicht die Funktion einer Auslegungshilfe für den Eingriffsbegriff zu. Nach dem nächstliegenden Verständnis und dem üblichen Sprachgebrauch ist vielmehr zu unterlassen, was einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG darstellt, und außerdem, mithin zusätzlich, alles, was in der Liste ausdrücklich genannt ist. Diese enumerativ aufgezählten Maßnahmen sind zu unterlassen selbst dann, wenn sie nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne zu qualifizieren sind. Ein umfassendes Verbot, bestimmte Maßnahmen unabhängig von ihrer rechtlichen Einordnung als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn zu unterlassen, genügt dem Bestimmtheitsgrundsatz.

20

Die angesprochene Möglichkeit von Verbotsausnahmen („Ausnahmen bedürfen der vorherigen Einwilligung des Landratsamtes“) dürfte nach ihrem nächstliegenden Verständnis diese Unterlassungspflicht auf die ohne weiteres feststellbaren Sachverhalte begrenzen, in denen es an einer vorherigen Einwilligung der Behörde fehlt.

21

bb) Ob die daneben bestehende Pflicht, auf der belasteten Teilfläche alle Maßnahmen zu unterlassen, die einen Eingriff im Sinne des naturschutzrechtlichen Eingriffsbegriffs darstellen, durch die Bezugnahme auf § 14 BNatSchG dem Bestimmtheitsgebot genügt, lässt der Senat offen.

22

(1) Grundsätzlich kann allerdings zur Beschreibung des Rechtsinhalts auf geltende und allgemein zugängliche inländische Gesetzesbestimmungen Bezug genommen werden. Die Verwendung unbestimmter, aber der Gesetzessprache entnommener Rechtsbegriffe in notariellen Urkunden genügt im Allgemeinen dem Bestimmtheitsgrundsatz (BGHZ 130, 341/345 f.; BayObLGZ 2004, 103/108; OLG Oldenburg BeckRS 1998, 10203 im Hinblick auf §§ 8, 8a BNatSchG in der damals gültigen Fassung).

23

(2) Die Annahme des Grundbuchamts, die Bezugnahme auf § 14 BNatSchG bewirke schon wegen der Unbestimmtheit der Norm einen sachenrechtlich nicht zulässigen, weil nicht bestimmbareren Rechtsinhalt, erscheint bedenklich. Der naturschutzrechtliche Eingriffsbegriff ist in § 14 Abs. 1 BNatSchG legal definiert. Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das

Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Nach den weiteren Bestimmungen in Absätzen 2 und 3 der Norm sind unter den dort beschriebenen Voraussetzungen eine land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Bodennutzung ausnahmsweise nicht als Eingriff anzusehen oder gelten nicht als Eingriff im Sinne des Gesetzes, z. B. wenn die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden, wofür Regelbeispiele genannt sind (Abs. 2), oder in bestimmten Konstellationen eine land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung nach einer zeitweisen Einschränkung oder Unterbrechung wiederaufgenommen wird (Abs. 3).

24

Weil bei der Prüfung, ob eine Maßnahme als Eingriff im Sinne der Norm zu werten ist, die Umstände des Einzelfalls maßgeblich und sowohl wertende Beurteilungen als auch prognostische Einschätzungen unter Berücksichtigung fachwissenschaftlicher Erkenntnisse vorzunehmen sind (Guckelberger in Frenz/Müggenborg § 14 BNatSchG Rn. 25, 30, 35, 37), kann es im Rahmen des Gesetzesvollzugs zu divergierenden Einschätzungen kommen, so dass der Streit über die Qualifizierung eines Tuns oder Unterlassens als „Eingriff“ im naturschutzrechtlichen Sinne gegebenenfalls einer gerichtlichen Klärung bedarf. Soweit ersichtlich entspricht es jedoch allgemeiner Meinung, dass die Norm dem aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Bestimmtheitsgebot genügt. Dieses verpflichtet den Normgeber, seine Vorschriften so zu fassen, dass sie den rechtsstaatlichen Anforderungen der Normenklarheit und der Justiziabilität entsprechen. Gesetze müssen so formuliert sein, dass nicht nur die Gerichte in der Lage sind, die Anwendung der betreffenden Rechtsvorschrift durch die Verwaltung zu kontrollieren, sondern auch die von der Norm Betroffenen die Rechtslage erkennen und ihr Verhalten danach einrichten können, zumal dann wenn - wie hier - ein Normenverstoß als Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann (§ 69 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG).

25

Ist danach trotz Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe eine zuverlässige Grundlage für die Auslegung und Anwendung der Vorschrift gegeben, so führen die im Einzelfall möglicherweise (keinesfalls stets) bestehenden Schwierigkeiten bei der Beurteilung, ob ein bestimmtes Verhalten den Eingriffstatbestand der Norm erfüllt, nicht zur Unbestimmtheit des unter Bezugnahme auf die Norm definierten Rechtsinhalts. Nichts anderes gilt mit Blick darauf, dass die Unterlassungspflicht auch im Bereich des Naturschutzrechts gegebenenfalls positives Handeln (allerdings nicht als Hauptinhalt der Dienstbarkeit) erfordern kann, nämlich dann, wenn das Unterlassen von Maßnahmen einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG bewirkt. Insoweit liegt keine aus dem naturschutzrechtlichen Eingriffsbegriff fließende Besonderheit vor (vgl. Regenfus ZNotP 2017, 126/127, 130).

26

(3) Eine grundsätzliche Entscheidung ist hier aber nicht zu treffen, auch nicht zu den weiteren Fragen, ob der in das Grundbuch Einsicht nehmende Laie die rechtlichen Folgen der Bezugnahme erkennen kann (kritisch: Demharter GBO 31. Aufl. § 44 Rn. 35) und ob die Bezugnahme allein auf § 14 BNatSchG ohne Erwähnung landesrechtlicher Sonderbestimmungen (etwa Art. 6 BayNatSchG; Guckelberger in Frenz/Müggenborg § 15 Rn. 9 f.) hinreichende Klarheit über den Rechtsinhalt vermittelt. Dahinstehen kann auch, ob eine Unterlassungsdienstbarkeit dieses Inhalts deshalb als unzulässig abzulehnen wäre, weil sie lediglich den schon kraft Gesetzes bestehenden Rechtszustand wiedergeben oder nur solche Pflichten verlautbaren würde, die ohne weiteres schon auf der Grundlage öffentlichrechtlicher Vorschriften durchsetzbar sind (vgl. BGH NJW 1984, 924; OLG Hamm Rpfleger 1976, 95; OLG Köln Rpfleger 1982, 463/464 m. Anm. Meyer-Stolte; Otto in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver § 1018 BGB Rn. 47; Schäfer/Keller in Düsing/Martinez Agrarrecht § 15 BNatSchG Rn. 29 f.). Ebenfalls nicht entschieden werden muss die Frage, ob das wirksame Entstehen einer Grunddienstbarkeit voraussetzt, dass dem Eigentümer des dienenden Grundstücks noch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstücks möglich bleibt (offengelassen in BGH FGPrax 2018, 245 m. w. N. zum Streitstand), ebenso wenig die Frage, ob die Nutzungsmöglichkeit als Ausgleichsfläche in diesem Sinne ausreichend ist (vgl. zur materiellen Betrachtung vs. formellen Abgrenzung: Otto in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver § 1018 BGB Rn. 67). Die Parteien haben jedenfalls auch solche Bestimmungen zum Inhalt der Dienstbarkeit erhoben, die sich als unbestimmt erweisen (nachfolgend zur Benutzungsdienstbarkeit unter cc)). Das bewilligte Recht ist deshalb nicht eintragungsfähig; eine Eintragung lediglich als Unterlassungsdienstbarkeit scheidet aus.

27

cc) Jedenfalls soweit das Recht auch als Benutzungsdienstbarkeit ausgestaltet ist, genügt der Inhalt nicht dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot.

28

Nach dem Wortlaut der Bewilligung soll das Benutzungsrecht inhaltlich darauf gerichtet sein, auf der belasteten Teilfläche anstelle des Verpflichteten die in Ziff. III. der Urkunde genannten Maßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung „der genannten Ausgleichsmaßnahme“ erforderlich oder zweckdienlich sind, durchführen und das Grundstück für diese Zwecke betreten zu dürfen.

29

(1) Unklar und mit den im Grundbuchverfahren anzuwendenden Auslegungsregeln nicht aufklärbar ist hier bereits, was mit „der genannten Ausgleichsmaßnahme“ gemeint ist. Angesichts der verwendeten Singularform erscheint es zweifelhaft, dass mit der „Ausgleichsmaßnahme“ die in Ziff. III. der Urkunde aufgelisteten Einzelmaßnahmen zur Erreichung des vorweg allgemein beschriebenen Entwicklungsziels („als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Weise zu gestalten und vorzuhalten“) bezeichnet sein sollen. Hinsichtlich dieser Maßnahmen wird vielmehr auch bei der Bestellung der Benutzungsdienstbarkeit der Plural verwendet („alle genannten Maßnahmen ... durchzuführen“). Was mit dem Begriff der „Ausgleichsmaßnahme“ (vgl. § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) bezeichnet ist, wird demgegenüber aus der Urkunde nicht klar.

30

(2) Selbst wenn man mit Blick darauf, dass andere als die in Ziff. III. aufgezählten Einzelmaßnahmen in der Urkunde nicht konkret „genannt“ sind, der unterschiedlichen Formulierung keine Bedeutung beimessen wollte, erweist sich der Inhalt der Benutzungsdienstbarkeit als unbestimmt, denn die Benutzung durch den Berechtigten soll danach zulässig sein für Maßnahmen, die erforderlich oder zweckdienlich sind. Indem (unter anderem) die „Zweckdienlichkeit“ zum Maßstab für Inhalt und Umfang des Benutzungsrechts gemacht wird, fehlt es an objektiven Umständen, die einem Dritten eine ungefähre Vorstellung davon ermöglichen, welche Bedeutung die Belastung für das Eigentum konkret haben kann (vgl. Senat vom 7.5.2013, 34 Wx 115/13, juris Rn. 11).

31

(3) Auch soweit die Grundstücksnutzung zur Entwicklung und Erhaltung eines zusätzlichen „Gehölzstreifens“ entlang des Bachs im Wege der Ersatzvornahme des aus der Dienstbarkeit Berechtigten erlaubt sein soll, fehlt es an hinreichenden objektiven Anknüpfungspunkten zur Bestimmung von Umfang und Bedeutung der Grundstücksbelastung, etwa hinsichtlich des räumlichen Ausmaßes eines Gehölzstreifens; auf die Planskizze ist zur diesbezüglich näheren Bestimmung jedenfalls nicht Bezug genommen.

32

dd) Der Inhalt der Dienstbarkeit erweist sich auch in weiteren Punkten als nicht zulässig:

33

(1) Die zum Inhalt des Rechts erhobene Berechtigung, dem Verpflichteten im Falle einer ausbleibenden oder fehlerhaften Pflichterfüllung eine angemessene Ausführungsfrist zu setzen, kann nicht Gegenstand einer Benutzungsdienstbarkeit sein, weil es insoweit nicht um die Benutzung des belasteten Grundstücks in einzelnen Beziehungen geht.

34

(2) Soweit dem Berechtigten das Recht eingeräumt ist, auf der betroffenen Teilfläche Maßnahmen „auf Kosten des Grundstückseigentümers“ durchzuführen oder durchführen zu lassen, umfasst der bewilligte Rechtsinhalt eine nicht als Inhalt des dinglichen Rechts eintragungsfähige Kostenregelung (vgl. BGH NJW-RR 2014, 1423 Rn. 9 und 12 f).

35

Da sich die Bewilligung auf den gesamten Inhalt gemäß Bestellung bezieht, ist vorliegend kein Raum für eine Auslegung dahingehend, dass die nicht eintragungsfähigen Inhalte von der Bewilligung nicht umfasst seien (BayObLG NJW-RR 1993, 283 zu einer Bestellsurkunde, die eine eindeutige Unterscheidung ermöglichte).

36

3. Einen teilweise unzulässigen Inhalt hat auch die bewilligte subjektiv-persönliche Reallast (§§ 1105, 1111 BGB).

37

a) Mit einer Reallast kann gemäß § 1105 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück an den Berechtigten zu entrichten sind. Eine einmalige Leistung kann danach regelmäßig nicht durch eine Reallast gesichert werden (MüKo/Mohr § 1105 Rn. 23).

38

Zu wiederkehrenden Leistungen zählen jedenfalls nicht die Errichtung eines Zauns und die Kennzeichnung der einzubringenden Pflöcke. Dass die erstmalige Herstellung Voraussetzung für nachfolgend wiederkehrende Maßnahmen der Instandhaltung und ggfls. Instandsetzung ist, ändert daran nichts. Die Herstellungspflicht wird dadurch nicht zu einer unselbständigen Nebenkomponente der Instandhaltungspflicht, weshalb sich die Frage nicht stellt, ob dingliche Rechte auch zur Sicherung von - außerhalb des gesetzlichen Anwendungsbereichs liegenden - Nebenleistungen begründet werden können (vgl. MüKo/Mohr § 1105 Rn. 23; Grziwotz KommJur 2008, 288/292, beck-online).

39

b) Der Inhalt des Rechts genügt jedenfalls insofern nicht dem Bestimmtheitsgebot, als der Umfang des zu entwickelnden und zu erhaltenden Gehölzstreifens weder textlich beschrieben noch durch Bezugnahme auf die Planskizze kenntlich gemacht ist (vgl. MüKo/Mohr § 1105 Rn. 32; Grziwotz KommJur 2008, 288/292 f., beck-online).

III.

40

Eine Kostenentscheidung und Geschäftswertfestsetzung sind nicht veranlasst, § 2 Abs. 1 Satz 1 GNotKG.

41

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor. Die Beurteilung der Rechte als nicht eintragungsfähig beruht auf der Anwendung der höchstrichterlich geklärten Grundsätze zum sachenrechtlichen Bestimmtheitsgebot auf die konkrete Bewilligung. Mögliche rechtsgrundsätzliche Fragen waren daneben nicht zu beantworten.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG)