

Vermietung nur noch monatliche Einnahmen von durchschnittlich 330,- DM erzielt. Die Beklagte übernehme trotz ihres Belegungsrechts nichts zum Zwecke einer der Dienstbarkeit entsprechenden Nutzung der Wohnung. Wegen der nicht vorhersehbar gewesenen Abnahme des Kurbetriebs um 35 bis 45% im Vergleich zum Bestimmungsjahr 1981 sei die Geschäftsgrundlage für die Einräumung der Dienstbarkeit entfallen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung blieb erfolglos.

#### *Aus den Gründen:*

Das Landgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, weil dem Kläger der geltend gemachte Anspruch auf Einwilligung in die Löschung des Benutzungs- und Belegungsrechts der Beklagten an der Eigentumswohnung des Klägers nicht zusteht.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichert nach Ziffer 4 der Urkunde vom 6.5.1981 ausschließlich das bedingte Benutzungs- und Belegungsrecht der Beklagten gemäß Ziffer 3 d, also die Befugnis der Beklagten, die Nutzung zu Kur- und Ferienzwecken durch Belegung der Wohnung an Stelle des Klägers vorzunehmen, nicht dagegen eine womöglich von den Rechtsvorgängern gegenüber der Beklagten eingegangene und von dem Kläger bei Erwerb der Wohnung übernommene Verpflichtung, die Wohnung nur nach Maßgabe von Ziffer 3 a der Urkunde zu nutzen.

Ob eine zeitlich nicht befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die dem Wohnungsinhaber eine andere Nutzung als zu Kur-, Ferien- und Beherbergungszwecken verbietet, in unzulässiger Weise in sein Eigentum eingreifen würde oder – zumindest hinsichtlich des zugrunde liegenden Bestellungsvertrags mit der Folge der Kondizierbarkeit nach § 812 BGB – gemäß § 138 BGB nichtig wäre, kann somit dahinstehen.

Bei der streitgegenständlichen Dienstbarkeit ist weder das eine noch das andere der Fall.

Das Recht, die Wohnung in einzelnen Beziehungen zu benutzen, erfüllt gerade eine der drei Fallgestaltungen des nach §§ 1090, 1018 BGB zulässigen Inhalts einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, so dass schon deshalb grundsätzlich keine Bedenken gegen ihre Wirksamkeit, die zeitliche Unbeschränktheit der Belastung inbegriffen, bzw. gegen die Wirksamkeit der Bestellungsvereinbarung erhoben werden können. Auch hat der Kläger die Wohnung bereits mit der von vornherein bestehenden oder noch einzutragenden Belastung erworben, ohne die die bauliche Anlage in dem Kur-, Ferien- und Beherbergungszwecken vorbehaltenen Sondergebiet nicht zugelassen worden wäre und sonach nicht errichtet hätte werden können. Eine Eigentumsbeeinträchtigung unter Verstoß gegen Art. 14 GG, die unter Umständen bejaht werden könnte, wenn sich die Wohnung des Klägers in einem allgemeinen Wohngebiet befunden hätte, das nachträglich auf Grund geänderter Bauleitplanung in ein reines Kurzentrum umgewandelt worden wäre, und die Beklagte auf einem Belegungsrecht wie dem streitgegenständlichen bestanden hätte, liegt also nicht vor. Vielmehr stand es dem Kläger frei, ob und in welchem Ortsbereich er eine Wohnung kaufte. Er muss sich daher an seiner einmal getroffenen Willensentschließung festhalten lassen.

Die ohnehin nicht anzunehmende Sittenwidrigkeit der zeitlichen Unbeschränktheit des Belegungsrechts der Beklagten würde im Übrigen nicht zu dem geltend gemachten Lösungsanspruch des Klägers, sondern nur dazu führen, dass die Dauer des Rechts auf ein zumutbares Maß begrenzt würde, das nach Ablauf von rund 17 Jahren seit Bestellung der Dienstbarkeit noch nicht ausgeschöpft wäre.

Das Klagebegehren ist weiter nicht nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 242 BGB gerechtfertigt.

Die behauptete Stagnation bzw. der behauptete Rückgang des Kur- und Fremdenverkehrswesens ist für den Kläger bei isolierter Betrachtung des dinglich gesicherten Belegungsrechts nicht mit Nachteilen verbunden. Je geringer nämlich die Zahl der Ferien- und Kurgäste und je größer infolgedessen der Überhang an Übernachtungsmöglichkeiten ist, desto weniger ist wahrscheinlich, dass die Beklagte speziell die Wohnung des Klägers mit Kur- und Feriengästen belegt. Darüber hinaus trägt der Kläger selbst vor, die Beklagte unternehme trotz ihres Belegungsrechts nichts zum Zwecke der Vermietung. Macht die Beklagte von ihrem Belegungsrecht aber keinen Gebrauch, stellt die beschränkte persönliche Dienstbarkeit keine unzumutbare oder unzumutbar gewordene Belastung des Klägers dar.

Bestünde dagegen dergestalt eine Verknüpfung der Verpflichtung des Klägers zur ausschließlichen Nutzung der Wohnung nach Maßgabe von Ziffer 3 a der Urkunde vom 6.5.1981 mit dem Belegungsrecht der Beklagten, dass mit der Verpflichtung des Klägers auch das Belegungsrecht entfielen, wäre für das Verbot der Nutzung der Wohnung zu anderen als zu Kur- und Ferienzwecken die Opfergrenze des Klägers ebenso wenig erreicht. Der Kläger hat von Anfang an das Risiko der kurzfristigen Vermietung an Kur- und Feriengäste und ihre Besucher bewusst übernommen, obwohl nicht auszuschließen war, daß der Kur- und Fremdenverkehrsbetrieb stagnieren oder zurückgehen könne. Ferner liegt der behauptete Einbruch, den das Kur- und Fremdenverkehrswesen erlitten hat, noch nicht lange genug zurück, wie auch nicht feststeht, dass der vom Kläger dargelegte jetzige Zustand auf nicht absehbare Zeit fortauern wird. Der Kläger trägt außerdem nicht im Einzelnen vor, dass hinreichende Nachfrage nach einer Anmietung zu Dauerwohnzwecken herrschen würde.

Schließlich lässt sich der Lösungsanspruch auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Gleichbehandlungsgrundsatzes herleiten. Dies gilt schon deshalb, weil sich das vom Kläger zum Vergleich herangezogene Projekt im Sondergebiet für Freizeit befindet, in dem die Entstehung einer Zweitwohnungssiedlung nicht zu befürchten ist.

---

11. GBO § 29; GVG § 184; FFG § 8 (*Nachweis von Eintragungsunterlagen im Grundbuchverfahren durch von ausländischem Notar öffentlich beglaubigte Urkunde*)

1. Bei der Beurteilung von ausländischen öffentlichen Beglaubigungen hat das Grundbuchamt von dem Erfahrungssatz auszugehen, dass ein ausländischer Notar die für ihn maßgeblichen Formvorschriften beachtet hat.
2. Gemäß §§ 184 GVG, 8 FGG müssen nur Erklärungen und Anträge dem Grundbuchamt in deutscher Sprache vorgelegt werden, nicht aber Nachweise sonstiger Tatsachen i.S.v. § 29 GBO, wenn Rechtspfleger oder Richter der entsprechenden Fremdsprache mächtig sind.

(Leitsätze des Einsenders)

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 22.1.1999 – 3 W 246/98 –, mitgeteilt von Notar *Alfred Kluge*, Ludwigshafen am Rhein

#### Aus den Gründen:

1. Soll der Anteil eines Miterben am Nachlass durch Erbteilsübertragung auf einen anderen Miterben übergehen, so ist dies hinsichtlich der betroffenen Nachlassgrundstücke im Wege der Grundbuchberichtigung ins Grundbuch einzutragen. Der gemäß §§ 22, 29 GBO erforderliche Unrichtigkeitsnachweis wird durch die formgerecht beurkundete Erbteilsübertragung geführt (vgl. dazu etwa *Haegle/Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht 11. Aufl. Rdnr. 962 m.w.N.). Da im hier vorliegenden Fall die Beteiligte zu 1) bei der Erbteilsübertragung zugleich als Bevollmächtigte der Beteiligten zu 2) gehandelt hat, ist überdies gemäß § 29 Abs. 1 GBO ihre Vollmacht durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen. Als öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde i.S.v. § 29 Abs. 1 GBO kommt auch eine solche in Betracht, die von einer ausländischen Behörde oder Urkundsperson ausgestellt wurde. Dabei ist die Echtheit der ausländischen Urkunde grundsätzlich durch Legalisation nachzuweisen (vgl. BayObLG MittBayNot 1989, 273, 275 und IPrax 1994, 122; *Demharter*, GBO 22. Aufl. § 29 Rdnr. 50; *Meikel/Brambring*, Grundbuchrecht 7. Aufl. § 29 GBO Rdnr. 239, jeweils m.w.N.). Zudem muss die ausländische Urkundsperson nach Vorbildung und Stellung einem deutschen Notar gleichstehen und das von ihr beobachtete Urkundsverfahren muss dem deutschen gleichwertig sein (vgl. etwa MüKo zum BGB/*Spellenberg*, 3. Aufl. Art. 11 EGBGB Rdnr. 48 ff.; *Meikel/Brambring* a.a.O. Rdnr. 237, jeweils m.w.N.). Handelt es sich lediglich um eine notarielle Beglaubigung, so kann das Gleichwertigkeitserfordernis in aller Regel bejaht werden (vgl. MüKo/*Spellenberg* a.a.O. Rdnr. 49; *Staudinger/Firsching*, BGB 12. Aufl. Art. 11 EGBGB Rdnr. 30; *Roth* IPrax 1994, 86, 87; *Reithmann* DNotZ 1995, 360, 364; *Langhein* RPflegler 1996, 45, 50, jeweils m.w.N.). Es ist insoweit anerkannt, dass gerade auch die von einem „notary public“ des amerikanischen Rechtskreises vorgenommene Unterschriftsbeglaubigung den Erfordernissen des § 29 Abs. 1 GBO genügt (vgl. dazu BayObLG IPrax 1994 a.a.O.; OLG Schleswig SchlHAnz 1962, 173; MüKo/*Spellenberg* a.a.O.; *Meikel/Brambring* a.a.O. Rdnr. 238; *Roth* a.a.O., jeweils m.w.N.).

2. Nach den vorgenannten Grundsätzen hätte der schriftlichen Vollmacht der Beteiligten zu 1), die durch einen „notary public“ der kanadischen Provinz Ontario beglaubigt worden ist, die Eigenschaft als öffentlich beglaubigte Urkunde i.S.v. § 29 Abs. 1 GBO mit der vom Landgericht gegebenen Begründung nicht abgesprochen werden dürfen.

a. Die Beteiligte zu 2) ist im Rubrum der Vollmachtsurkunde mit ihrem vollen Namen und ihren vollständigen Personalien bezeichnet. Sie hat die Urkunde unter Abkürzung ihrer Vornamen mit „E. R. Barth“ unterschrieben. Die Echtheit ihrer Unterschrift hat der kanadische „notary public“ mit der Formulierung „signature witnessed“ festgestellt. Ein solcher Beglaubigungsvermerk würde zwar das nach deutschem Recht gemäß § 40 Abs. 3 BeurkG bestehende Erfordernis nicht erfüllen, demzufolge im Vermerk die Person ausdrücklich bezeichnet werden muss, welche die Unterschrift vollzogen oder anerkannt hat. Dadurch wird jedoch die Tauglichkeit der Beglaubigung als Nachweis i.S.v. § 29 Abs. 1 GBO nicht in Frage gestellt. Mit Recht weisen die Beteiligten darauf hin, dass sich die Einhaltung der Form der Beglaubigung nach dem Recht des Staates richtet, in dem sie vorgenommen wurde (vgl. *Meikel/Brambring* a.a.O. Rdnr. 239; *Staudinger/Firsching* a.a.O. Rdnr. 25; LG Wiesbaden RPflegler 1988, 17, jeweils m.w.N.). Dabei spricht ein Erfahrungssatz des internationalen Rechtsverkehrs dafür, dass öffentliche Behörden

und Notare die für sie maßgebenden Zuständigkeits- und Formvorschriften beachten (*Demharter* a.a.O. § 29 Rdnr. 51; *Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann*, Grundbuchrecht 4. Aufl. § 29 Rdnr. 111; *Bülow/Böckstiegel/Schmidt*, Internationaler Rechtsverkehr in Zivil- und Handelssachen Band II D I 760.5; *Meikel/Brambring* a.a.O.; LG Wiesbaden a.a.O., jeweils m.w.N.). Sofern die Echtheit der ausländischen öffentlichen Urkunde feststeht und keine gewichtigen Anhaltspunkte für ihre fehlerhafte oder kompetenzwidrige Errichtung vorliegen, kann sich das Grundbuchamt auf den genannten Erfahrungssatz verlassen und ist an ihn gebunden (*Meikel/Brambring* a.a.O.; *Roth* a.a.O., jeweils m.w.N.).

b. Das Landgericht ist im hier zu entscheidenden Falle von der Echtheit des Beglaubigungsvermerks des kanadischen „notary-public“ ausgegangen. Gleichwohl ist es der Ansicht, der Vermerk stelle keinen tauglichen Nachweis i.S.v. § 29 Abs. 1 GBO dar, weil er die nach dem Recht der kanadischen Provinz Ontario geltenden Voraussetzungen nicht erfülle. Dies hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand, die der Senat im Verfahren der weiteren Beschwerde auch hinsichtlich der Anwendung ausländischen Rechts ohne Einschränkung vornehmen kann (vgl. dazu BGHZ 44, 121, 127; BGH FamRZ 1960, 229, 230; OLG Frankfurt RPflegler 1994, 17 [= MittBayNot 1994, 278]; OLG Stuttgart OLGZ 1982, 257; *Demharter* a.a.O. § 78 Rdnr. 9 m.w.N.).

Das Landgericht hat seine Auffassung auf den von den Beteiligten vorgelegten Auszug aus Brooke's Notary (11. Aufl. S. 326, 327) gestützt, in dem die gemäß „Regulation 896“ der „Revised Regulations of Ontario 1980“ bestehenden Anforderungen an ein „Affidavit of Subscribing Witness“ dargestellt werden. Daraus entnimmt das Landgericht, eine notarielle Beglaubigung nach dem Recht der kanadischen Provinz Ontario erfordere die ausdrückliche Feststellung, dass die Person, welche die Unterschrift leiste, mit derjenigen identisch sei, die in der Urkunde genannt werde. Diese Schlussfolgerung lässt sich aus der herangezogenen Quelle indes nicht herleiten. Mit Recht weisen die Beteiligten darauf hin, dass das „Affidavit“ als solches überhaupt nicht vom Notar verfasst wird. Es handelt sich dabei vielmehr um die (beidete) schriftliche Erklärung eines Zeugen. Allein diese Erklärung des Zeugen erstreckt sich auch auf die Identität der Person, deren Unterschriftsleistung er nach dem vorgelegten Muster seinerseits bestätigt („I verily believe that each person whose signature I witnessed is the party of the same name referred to in the instrument ...“). Demgegenüber bestätigt der Notar nur, dass der Zeuge ihm gegenüber seine schriftliche Aussage beeidet hat („Sworn before me at the ... of ... this ... day of ...“). Der Vermerk des Notars enthält gerade keine Wiederholung des Namens des Zeugen, der den Eid abgelegt hat und bereits in der Eingangsformulierung des „Affidavit“ namentlich bezeichnet wird.

Auch im Übrigen sind keine Anhaltspunkte festgestellt oder sonst ersichtlich, welche die Annahme rechtfertigen könnten, der Beglaubigungsvermerk des kanadischen „notary public“, sei unter Verstoß gegen kanadisches Recht zustande gekommen. Der Erfahrungssatz, nach dem davon auszugehen ist, dass der ausländische Notar die für ihn maßgebenden Formvorschriften beachtet hat, wird mithin nicht in Frage gestellt. Im Übrigen spricht gerade der Umstand, dass selbst ein notarieller Vermerk über die Beeidigung bei einem „Affidavit“ keine besonderen Ausführungen zur Identitätsfeststellung enthält, dafür, dass solche Ausführungen bei einer notariellen Beglaubigung nach dem Recht der kanadischen Provinz Ontario ebenfalls entbehrlich sind (vgl. dazu auch das vor-

gelegte Gutachten des Deutschen Notarinstituts – Referat für internationales und ausländisches Privatrecht –).

3. Der angefochtene Beschluss beruht auf dem dargestellten Rechtsfehler (§ 78 Satz 1 GBO). Er erweist sich insbesondere nicht aus anderen Gründen als zutreffend.

a. Die Tatsache, dass die durch den „notary public“ vorgenommene Beglaubigung als solche nicht unmittelbar gemäß § 13 Abs. 2 KonsularG legalisiert worden ist, vermag deren Eignung als Nachweis i.S.v. § 29 Abs. 1 GBO hier nicht in Frage zu stellen. Zwar liegen keine Staatsverträge vor, die im Verhältnis zu Kanada eine allgemeine Befreiung von dem Erfordernis der Legalisation enthalten. Auch das Haager Übereinkommen vom 5.10.1962 (BGBl. II 1965, 875) gilt im Verhältnis zwischen der Bundesrepublik Deutschland und Kanada nicht (vgl. zu alledem etwa *Demharter* a.a.O. § 29 Rdnr. 52 ff.; *Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann*, ZPO 57. Aufl. § 438 Rdnr. 5 und 8 ff., jeweils m.w.N.). Auf die Legalisation kann aber dann verzichtet werden, wenn der Echtheitsnachweis auf andere Weise erbracht wird (vgl. BayObLG MittBayNot 1989 und IPrax 1994, jeweils a.a.O.; OLG Schleswig a.a.O., jeweils m.w.N.). Davon ist das Landgericht hier ausgegangen. Es hat rechtsfehlerfrei die ihrerseits durch den deutschen Generalkonsul in Toronto legalisierte Bescheinigung des „Secretary of the Management Board of Cabinet“, als ausreichend erachtet, um die Echtheit von Unterschrift und Siegel des „notary public“ nachzuweisen.

b. Auch die in erster Instanz beanstandete Tatsache, dass für den Beglaubigungsvermerk und die Bescheinigung des „Secretary of the Management Board of Cabinet“ keine Übersetzungen in die englische Sprache vorgelegt worden sind, lässt die Eignung der ausländischen öffentlichen Urkunde als Beweismittel i.S.v. § 29 GBO nicht entfallen. Zwar ist gemäß §§ 184 GVG, 8 FGG die Gerichtssprache deutsch. Daraus folgt aber nur, dass Urkunden, die Erklärungen und Anträge der Beteiligten enthalten, in deutscher Sprache vorgelegt werden müssen. Dies ist auch im vorliegenden Falle geschehen. Für die zum Nachweis sonstiger Tatsachen vorgelegten Urkunden ist eine Übersetzung dann entbehrlich, wenn Rechtspfleger oder Richter der entsprechenden Fremdsprache mächtig sind (vgl. *Meikel/Brambring* a.a.O. Rdnr. 264; *Demharter* a.a.O. § 1 Rdnr. 34, jeweils m.w.N.). Davon kann im Hinblick auf die inhaltliche Würdigung des Beglaubigungsvermerks und der Bescheinigung des „Secretary of the Management Board of Cabinet“ durch die Vorinstanzen im hier zu entscheidenden Falle ausgegangen werden.

c. Schließlich ist auch nicht ersichtlich, dass die vom bloßen Nachweis der Unterschrift unter der Vollmachtsurkunde zu unterscheidende Formwirksamkeit der Vollmacht im materiell-rechtlichen Sinne in Zweifel stehen könnte. Gemäß Art. 11 Abs. 1 EGBGB unterliegen die materiellen Formanforderungen an die Vollmacht alternativ entweder dem Geschäfts- oder dem Ortsrecht (vgl. MüKo zum BGB/Spellenberg a.a.O. vor Art. 11 EGBGB Rdnr. 246, 248; OLG Schleswig a.a.O.; OLG Stuttgart OLGZ 1982, 257, 259). Grundbuchmäßige Anhaltspunkte (zu ihrem Erfordernis vgl. BayObLG JurBüro 1980, 1882, 1883 [= MittBayNot 1980, 152]; *Haegeler/Schöner/Stöber* a.a.O. Rdnr. 3543, jeweils m.w.N.), denenzufolge nach deutschem Recht eine notarielle Beurkundung der Vollmacht zur Erbteilsübertragung erforderlich scheinen könnte (vgl. dazu OLG Schleswig a.a.O.; *Palandt/Edenhofer* BGB 58. Aufl. § 2033 Rdnr. 10; für die Auflassungsvollmacht auch BGH NJW 1979, 2306; OLG Frankfurt RPfeger 1979, 133), bestehen nicht. Da somit jedenfalls die Geschäftsform gewahrt ist, bedarf es keines

Eingehens auf die Frage, ob und gegebenenfalls welche materiell-rechtlichen Formerfordernisse das kanadische Recht an die Wirksamkeit einer Vollmacht stellen würde (vgl. insoweit z.B. OLG Schleswig a.a.O. für die kanadische Provinz British-Columbia).

4. Der angefochtene Beschluss kann nach alledem keinen Bestand behalten. Eine eigene Entscheidung über den Eintragungsantrag ist dem Senat nicht möglich, weil die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif ist. Das Verfahren ist deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und der Entscheidungen erster Instanz an das Grundbuchamt zurückzuverweisen. Dieses wird unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats erneut über den Eintragungsantrag zu befinden haben. Dabei wird Folgendes zu beachten sein:

Die Vorinstanzen haben bisher keine Feststellungen dazu getroffen, ob das in der Bescheinigung des „Secretary of the Management Board of Cabinet“ erwähnte Dienstsiegel des kanadischen „notary public“, das auf der vorgelegten Ausfertigung der Vollmacht nicht zu erkennen ist und dessen Vorhandensein das Landgericht in dem angefochtenen Beschluss letztlich nur unterstellt hat, auf der Originalurkunde tatsächlich angebracht ist. Solche Feststellungen werden nachzuholen sein.

---

12. BGB § 883 Abs. 1 (*Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses*)

**Bei einem Erbbaurecht für gewerbliche Zwecke ist der Anspruch auf Eintragung der künftigen Erbbauzinsrealast hinreichend bestimmbar, wenn eine Neufestsetzung des Erbbauzinses nach der vertraglichen Vereinbarung von einer wesentlichen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse abhängig ist, die sich aus einer Änderung der Lebenshaltungskosten, der Grundstücks- und Baupreise sowie der Löhne und Gehälter ergibt.**

OLG Hamm, Beschluss vom 8.3.1999 – 15 W 436/98 –

---

13. GBO § 22; BeurkG § 10 (*Bindung des Grundbuchamts an die Feststellung des Notars über eine Namensänderung*)

1. Bei der Eintragung der Namensänderung eines Beteiligten auf Grund Eheschließung handelt es sich um eine Berichtigung rein tatsächlicher Angaben, die vom Grundbuchamt von Amts wegen oder auf Anregung eines Beteiligten vorzunehmen ist und die nicht § 22 GBO unterfällt.
2. Ist erkennbar, dass der Notar die Identität der Beteiligten in gehöriger Weise festgestellt hat, findet eine Nachprüfung der Identitätsfeststellung durch das Grundbuchamt nicht statt. Die Feststellung des Notars über die Identität – und damit auch über eine Namensänderung – eines Beteiligten ist in einem solchen Fall für das Grundbuchamt bindend.

(*Leitsätze der Schriftleitung*)

LG Mainz, Beschluss vom 20.11.1998 – 8 T 341/98 –, mitgeteilt von *Rudolf Hilt*, VR LG a.D.