



Brandenburgisches Oberlandesgericht

Beschluss

In der Kostenbeschwerdesache

betreffend die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie einer darauf bezogenen Vormerkung im Grundbuch von ... Blatt 11 Flur 2 Flurstück 164,

an der beteiligt sind:

1. die L...,
vertreten durch den Bezirksrevisor

Beschwerdeführerin,

2. P... mbH & Co.
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin...

Kostenschuldnerin und Beschwerdegegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte ... -

hat der 8. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts unter Mitwirkung
des Vorsitzenden Richters am Oberlandesgericht ... sowie
der Richter am Oberlandesgericht ... und ...

am **22. April 2004**

b e s c h l o s s e n :

Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1. gegen den Beschluss der
9. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt/Oder vom 29. Oktober 2003
wird zurückgewiesen.

Gründe:

1. Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1. ist zulässig, weil das Landgericht sie zugelassen hat und der Wert des Beschwerdegegenstandes 50 übersteigt (§ 14 Abs. 3 Satz 2 KostO). In der Sache hat das Rechtsmittel jedoch keinen Erfolg.
2. Die Entscheidung des Landgerichts über die Erstbeschwerde der Beteiligten zu 2. beruht nicht auf einer Verletzung des Gesetzes (§ 14 Abs. 3 Satz 3 KostO).

Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass sich die Bestimmung des Geschäftswerts einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit des Inhalts, auf einem Grundstück für eine bestimmte Zeit eine Windenergieanlage zu betreiben, nach § 24 Abs. 1 lit. a) KostO richtet und dass Grundlage für die Ermittlung des Jahreswertes entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1. nicht der Einspeiseerlös der Windenergieanlage, sondern das zwischen dem Betreiber und dem Grundstückseigentümer vereinbarte Nutzungsentgelt ist.

3. Bei der Einräumung des Rechts, auf einem Grundstück eine Windenergieanlage zu betreiben, handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(§ 1090 BGB). Die Ermittlung des Geschäftswerts für die Eintragung einer solchen Dienstbarkeit richtet sich nicht nach der für Grunddienstbarkeiten maßgeblichen Vorschrift des § 22 KostO, sondern nach § 24 KostO.

Nach der Bestimmung des § 24 KostO wird der Geschäftswert unter Zugrundelegung des einjährigen Bezugswerts der Dienstbarkeit ermittelt, wobei - wenn es sich wie im vorliegenden Fall um eine Dienstbarkeit von bestimmter Zeitdauer handelt - auf die Summe der einzelnen Jahreswerte, höchstens jedoch das 25fache des Jahreswerts abgestellt wird (§ 24 Abs. 1 lit. a) KostO). Maßgebend ist hier allein der objektive Wert, den die Dienstbarkeit für den Betreiber der Anlage hat, nicht aber die durch die Dienstbarkeit herbeigeführte Wertminderung des belasteten Grundstücks (Rohs/Wedewer, KostO, § 24, Rn. 7 a; OLG Oldenburg, NJW-RR 1998, 644; BayObLG JurBüro 2000, 94).

Der objektive Wert, den die Dienstbarkeit für den Berechtigten hat, entspricht dem Nutzungsentgelt, das der Betreiber der Windenergieanlage mit dem Grundstückseigentümer in dem schuldrechtlichen Vertrag vereinbart (Rohs/Wedewer, a.a.O.; OLG Oldenburg, a.a.O.).

Das vereinbarte Entgelt stellt die Gegenleistung des Berechtigten für die ihm eingeräumten Nutzungen dar und gleicht nicht lediglich die durch die Dienstbarkeit herbeigeführte Wertminderung des Grundstücks aus. Das folgt im hier zu beurteilenden Fall aus der Wirtschaftsart und Lage der belasteten Grundstücke und dem vereinbarten Entgelt. Bei den belasteten Grundstücken handelt es sich ausweislich der Grundakten um Ackerland bzw. um landwirtschaftliche Flächen. Der Grundeigentümer solcher Flächen erhält bei einer bloß landwirtschaftlichen Nutzung ein wesentlich geringeres Entgelt als dies der Fall ist, wenn er das Grundstück - außerdem - dem Betreiber einer Windenergieanlage zur entgeltlichen Nutzung überlässt. Folglich ist das in den Nutzungsverträgen für den Betrieb einer Windenergieanlage vereinbarte Entgelt die Gegenleistung für die Einräumung des Rechts des Betreibers.

Die Beteiligte zu 1. hat nichts dafür vorgetragen und es ist auch sonst nichts aus den Akten ersichtlich, dass das hier ausgehandelte Nutzungsentgelt nicht dem Wert der Gegenleistung entspricht.

4. Dem gegenüber kann der Jahreswert im Sinne des § 24 Abs. 1 lit. a) KostO weder auf der Grundlage des von der Beteiligen zu 2. angegebenen Jahreseinspeiserlöses noch nach Maßgabe eines noch zu ermittelnden Reingewinns bestimmt werden. Beide Werte stellen für die Ermittlung des objektiven Werts der Dienstbarkeit für den Berechtigten geeignete Bezugsgrößen nicht dar. Es handelt sich hierbei vielmehr um betriebswirtschaftliche Werte, die nicht zur Bestimmung eines Nutzungsentgelts herangezogen werden können. Auf der Grundlage des Nutzungsentgelts - allein - lassen sich weder der Jahreserlös noch der Reingewinn bestimmen. Maßgeblich sind hierfür zahlreiche Einzelumstände, die nicht nur mit der Benutzung des Grundstücks zusammenhängen, sondern die Unternehmensführung als solche betreffen.

Schließlich lässt sich bei einer Nutzungsdauer von 25 Jahren, wie sie hier vereinbart ist, auch gar nicht zuverlässig vorausbestimmen, wie hoch die Einnahmen für den Betreiber einer Windenergieanlage ausfallen werden, um einen objektiven Durchschnittswert zu ermitteln. Dem steht nicht die Abnahmeverpflichtung der Stromversorgungsunternehmen nach § 3 des Gesetzes für den Vorrang erneuerbarer Energien (EEG) entgegen. Hierdurch ist zwar die Vergütung für den eingespeisten Strom gesichert. Es handelt sich jedoch nur um einen einzelnen Faktor - und zwar auch nur auf den Absatzsektor -, der für die Ermittlung der Gewinnmöglichkeiten einer Windenergieanlage von Bedeutung ist. Die über das die Dienstbarkeit betreffende Nutzungsentgelt hinausgehenden Aufwendungen, die zudem weitaus höhere Betriebskosten verursachen, unterliegen Marktbedingungen, die bei einer so langen Laufzeit nicht ohne weiteres zu kalkulieren sind, ganz abgesehen davon, dass auf dem Gebiet der Energieversorgung zuverlässige Angaben über künftige Gewinnmöglichkeiten nicht gemacht werden können.

5. Das Verfahren über die weitere Beschwerde ist gebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet (§ 14 Abs. 6 KostO).

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird gemäß §§ 131 Abs. 2, 30 KostO auf 8.303,50 festgesetzt.

...

...

...