

Gericht: OLG Karlsruhe 14. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 25.08.2025
Aktenzeichen: 14 W 46/24 (Wx)
ECLI: ECLI:DE:OLGKARL:2025:0825.14W46.24WX.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 
Normen: § 138 BGB, § 873 BGB, § 877 BGB, § 881 Abs 1 BGB, § 881 Abs 2 BGB
... mehr

Rangvorbehalt bei Erbbaurecht; Abänderbarkeit und Bestimmtheit der Eintragung

Leitsatz

1. Gegenstand eines Rangvorbehalts gemäß § 881 BGB kann auch die Möglichkeit der inhaltlichen Abänderbarkeit eines bereits bestehenden und im Grundbuch eingetragenen Erbbaurechts sein.(Rn.14) (Rn.47)
2. Soweit § 881 Abs. 1 BGB hinsichtlich des vorbehaltenen Rechts ein "dem Umfang nach bestimmtes Recht" verlangt, setzt dies voraus, dass der Inhaber des mit dem Rangvorbehalt belasteten Rechts die Tragweite des potentiellen Nachrangs hinreichend zuverlässig einschätzen kann.(Rn.14) (Rn.20) (Rn.48)
3. Die hinsichtlich des Entschädigungsanspruchs nach § 27 ErbbauRG gewählte Formulierung, wonach "beliebige Vereinbarungen über Entschädigungsansprüche nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf vereinbart werden" können, genügt den Bestimmtheitsanforderungen des § 881 Abs. 1 BGB nicht.(Rn.14) (Rn.31) (Rn.35) (Rn.42)

Verfahrensgang

vorgehend AG Emmendingen, 19. Oktober 2022, EMM 044 GRG 454/2022

Tenor

1. Die Beschwerde der Beteiligten Ziffer 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Emmendingen vom 19.10.2022, Az. EMM 044 GRG 454/2022, wird zurückgewiesen.
2. Die Beteiligte Ziffer 1 trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
3. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.
4. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 20.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Beteiligte Ziffer 1 begehrt als Grundstückseigentümerin die Eintragung eines Rangvorbehalts zulasten zweier Grunddienstbarkeiten, durch den sie sich die spätere Eintra-

gung eines Erbbaurechts sowie die spätere inhaltliche Änderung eines bereits vorrangig eingetragenen Erbbaurechts vorbehalten will.

- 2 Mit Schreiben vom 21.06.2022 (Grundakte AS 366 f.) hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten Ziffer 1, Notar ..., hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen städtischen Grundstücks – bei Errichtung der Bewilligungsurkunde noch eingetragen im Grundbuch von Freiburg, Blatt ..., Nr. .. des Bestandsverzeichnisses, Flst. Nr. (Gebäude- und Freifläche, ... 377 qm) – einen Antrag gemäß § 15 GBO auf Eintragung eines Erbbaurechts für die Beteiligte Ziffer 1, von Grunddienstbarkeiten zu Lasten des Erbbaurechts sowie gleichlautenden Grunddienstbarkeiten nebst Rangvorbehalt für ein Erbbaurecht sowie für Inhaltsänderungen eines bestehenden Erbbaurechts zu Lasten des Grundstücks gestellt. Der Rangvorbehalt wurde mit folgendem Inhalt bewilligt und beantragt:

3 "Der Eigentümer des [mit der] bewilligten Grunddienstbarkeit zu belastenden Grundstücks behält sich das Recht vor, im Rang vor dieser Belastung ein Erbbaurecht nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

4 Das Erbbaurecht kann unbefristet sein. Der Erbbauberechtigte darf alle nach öffentlichem Baurecht auf dem Grundstück genehmigungsfähigen Bauwerke (auch mehrere) errichten bzw. haben. Das Erbbaurecht kann sich auf einen für das oder die Bauwerke nicht erforderlichen Teil erstrecken. Es können beliebige Vereinbarungen über Entschädigungsansprüche nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf vereinbart werden. Bei Teilungen des Grundstücks können gesonderte Erbbaurechte auf den Teilgrundstücken bestellt werden.

5 Der Vorbehalt kann mehrfach ausgeübt werden. Er berechtigt auch zur inhaltlichen Änderung eines bestehenden Erbbaurechts. Insbesondere gilt er zu seiner (auch mehrmaligen) Verlängerung ohne zeitliche Begrenzung.

6 Der Vorbehalt gilt für ein vertraglich bestelltes Erbbaurecht wie auch für ein Eigentümererbbbaurecht. Er erlischt nicht mit Ausübung, sondern bleibt bestehen."

7 Der Antrag dient dem Vollzug der mit öffentlicher Urkunde vom 30.05.2022 (Notar ..., UVZ 792/2022) beurkundeten Bestellung eines Erbbaurechts für die Eigentümerin (die Beteiligte Ziffer 1) sowie von Grunddienstbarkeiten zu Lasten des verfahrensgegenständlichen Grundstücks und bereitet damit zugleich den Vollzug des mit öffentlicher Urkunde vom 30.05.2022 (Notar ..., UVZ 793/2022) beurkundeten Kaufvertrags über das Erbbaurecht zu Lasten des verfahrensgegenständlichen Grundstücks zwischen der Beteiligten Ziffer 1 (Verkäuferin) und den Beteiligten Ziffer 2 und Ziffer 3 (Käufer) vor. Gegenstände der Urkunde UVZ 792/2022 sind unter anderem die Bestellung eines Eigentümererbbbaurechts (Teil A. §§ 2 - 9 der Urkunde) sowie die vorgesehenen dinglichen Belastungen (jeweils Gasversorgungsleitung sowie Frischwasserleitung) des Erbbaurechts sowie des Grundstücks, hinsichtlich Letzterem nebst Rangvorbehalt für ein Erbbaurecht sowie für Inhaltsänderungen eines bestehenden Erbbaurechts (Teil B. § 10). Gegenstände der Urkunde UVZ 793/2022 sind unter anderem die Veräußerung des mit der Urkunde UVZ 792/2022 bestellten Erbbaurechts an die Beteiligten Ziffer 2 und Ziffer 3 zu je ½ Miteigentumsanteil unter Übernahme der dinglichen Belastungen sowie der in der Urkunde ebenfalls bestellten Erbbauzinsreallast (§ 1 (3) und (4) des Vertrags). Wegen der wei-

teren Einzelheiten werden die beiden öffentlichen Urkunden vom 30.05.2022 (Grundakte AS 188 ff.) in Bezug genommen.

- 8 Die Anträge auf Eintragung des Erbbaurechts und der Grunddienstbarkeiten zu Lasten des Erbbaurechts sowie zu Lasten des Erbbaugrundstücks (jeweils Gasleitungsrecht und Frischwasserleitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten verschiedener Grundstücke) wurden am 19.10.2022 – nach Abschreibung des Erbbaugrundstücks und Übertragung in ein anderes Grundbuchblatt – in den Grundbüchern von Freiburg Blatt ... (Grundstücksgrundbuch) und ... (Erbbaugrundbuch) vollzogen. Mit Eintragungsbekanntmachung vom 31.01.2023 wurde in der Folge (unter anderem) auch der Eigentumswechsel an dem Erbbaurecht in den Grundbüchern von Freiburg Blatt ... (Grundstücksgrundbuch) und ... (Erbbaugrundbuch) vollzogen.
- 9 Der Antrag auf Eintragung des Rangvorbehalts bei den neu einzutragenden Grunddienstbarkeiten wurde mit Beschluss des Grundbuchamts vom 19.10.2022 dagegen zurückgewiesen. Zur Begründung der Teilzurückweisung hat das Amtsgericht - Grundbuchamt - Emmendingen unter anderem ausgeführt, dem Antrag auf Eintragung der Rangvorbehalte könne nicht entsprochen werden, da er zu unbestimmt sei. Ein Rangvorbehalt nach § 881 BGB müsse sowohl nach seiner Art als auch nach seinem Umfang genau bezeichnet sein. Die Eintragung eines Rangvorbehalts, der jegliche Eventualitäten und Gestaltungsmöglichkeiten abdeckt, sei unzulässig, da eine solche Eintragung dem im Grundbuch stets zu wahrenden Bestimmtheitsgrundsatz widerspreche. Konkret betreffe dies die Anzahl und Beschaffenheit der Gebäude, die Entschädigungsansprüche bei Zeitablauf oder Heimfall und die – nicht näher konkretisierte – Berechtigung zu inhaltlichen Änderungen eines bestehenden Erbbaurechts. Für eine Zwischenverfügung im Sinne des § 18 Abs. 1 Satz 2 GBO habe kein Raum bestanden, da die Beteiligte Ziffer 1 zu verstehen gegeben habe, das Eintragungshindernis keinesfalls beheben zu wollen.
- 10 Die Beschwerde der Beteiligten Ziffer 1 vom 16.05.2024 richtet sich gegen die Versagung der Eintragung der beantragten Rangvorbehalte. Zur Begründung führt die Beteiligte Ziffer 1 unter anderem aus, der beantragte Rangvorbehalt sei für jede künftige Änderung des dinglichen Inhaltes des Erbbaurechts erforderlich. Denn wenn künftig auch nur ein Teil des erbbaurechtlich-dinglichen Inhalts, der im Katalog des Erbbaurechtsgesetzes niedergelegt ist, geändert werden sollte, würden die allgemeinen Vorschriften des Sachenrechts des BGB über die Zustimmungserfordernisse der am Belastungsgegenstand nachrangig Berechtigten (§§ 876 ff. BGB) gelten – etwa im Falle der Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts. Das Erstrangerfordernis des § 10 ErbbauRG verbunden mit einem erhöhten Dienstbarkeitsbedarf, weil Dienstbarkeiten vielfach zugunsten und zu Lasten des Grundstücks sowie des Erbbaurechts erforderlich seien, führe zu besonderen Herausforderungen und Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Erbbaurechts-Wohngebieten; nicht selten seien im Falle einer beabsichtigten Bestellung oder Inhaltsänderung Rangrücktrittserklärungen in einer dreistelligen Anzahl von Berechtigten erforderlich. Der "erweiterte Erbbaurechtsvorrangvorbehalt" sei das effektivste Mittel der rechtlichen Gestaltung, diesen Schwierigkeiten zu begegnen. Ein eingetragener Rangvorbehalt könne auch dafür verwendet werden, den dinglichen Inhalt eines bereits im Grundbuch eingetragenen Rechts zu ändern; die Alternative des Löschens des bereits eingetragenen Rechts im Grundbuch und Eintragung eines mit leicht anderem Inhalt versehenen gleichartigen Rechts wäre ein überflüssiger und kostenintensiver Umweg, der die Eintragung im Grundbuch verkomplizieren und auch das Grundbuchamt belasten würde. Wichtigste Funktion des Rangvorbehalts sei für den Inhaber des Vorbehaltsrechts, dass durch

den Rangvorbehalt klargestellt sei, welche Berechtigungen seinem Recht künftig vorgehen können. Hauptfunktion des Rangvorbehalts aus Perspektive des Grundstückseigentümers sei die Reservierung eines bestimmten Rangs für ein später erst zu begründendes Recht, das der Eigentümer bestellen können solle. Die Frage der hinreichenden Bestimmtheit des Rangvorbehalts sei mit Blick auf den statistischen Hauptanwendungsfall des Rangvorbehalts, nämlich den vorbehaltenen Grundpfandrechten, und unter Berücksichtigung der hierzu entwickelten Grundsätze zu beantworten. Indem in der Praxis übliche Rangvorbehalte für Grundpfandrechte lediglich die Gattung des Grundpfandrechts, das jeweilige Höchstmaß für Kapital, Zins und Nebenleistung sowie den Zinsbeginn beinhalteten, sei damit ein relativ breites Spektrum an dinglichem Inhalt abgedeckt, der in der Formulierung der jeweiligen Rangvorbehalte nicht vollständig zum Ausdruck komme, ohne dass deswegen Zweifel an der hinreichenden Bestimmtheit bestünden. Dies zeige, dass das Recht "bestimmt" im Sinne von § 881 BGB sei, wenn seine Gattung, also die Art des Rechtes, sowie sein Höchstmaß (im Sinne einer Maximalbelastung) angegeben seien; weitere inhaltliche Details müsse der Rangvorbehalt nicht regeln, "Bestimmbarkeit" genüge. Ein Erbbaurecht im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes könne nach allgemeiner Meinung vorbehaltenes Recht eines Rangvorbehalts sein. Notwendiger dinglicher Inhalt sei das veräußerliche und vererbliche, als Grundstücksbelastung ausgestaltete Recht, auf oder unter der Erbbaufäche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Es sei möglich, das Erbbaurecht auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks zu erstrecken, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt, § 1 Abs. 2 ErbbauRG. Neben diesem "Minimalinhalt" des Erbbaurechts könne eine Vielzahl von Vereinbarungen zum dinglichen Inhalt des Erbbaurechts gemacht werden, wodurch der vertragsmäßige Inhalt von Erbbaurechten stark variieren könne. Fakultative Bestandteile des Erbbaurechts könnten sein: 1. Bestimmung des Bauwerks; 2. Erstreckung auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks; 3. Errichtung des Bauwerks; 4. Instandhaltung des Bauwerks; 5. Verwendung des Bauwerks; 6. Versicherung des Bauwerks; 7. Wiederaufbau des Bauwerks im Falle der Zerstörung; 8. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben; 9. Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall); 10. Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen; 11. Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf; 12. Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen; 13. Erfordernis der Zustimmung des Eigentümers zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast sowie einem Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht; 14. Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung bei Zeitablauf des Erbbaurechts; 15. Höhe der Vergütung und die Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung beim Heimfall. Der Anwendungsbereich und Variantenreichtum des Erbbaurechts sei angesichts dieser möglichen dinglichen Inhalte sehr umfangreich. Es liege eine besondere Flexibilität des Inhalts bei der Gestaltung des Erbbaurechts vor. Hinsichtlich der Bestimmtheit des Vorrangsrechts nach § 881 Abs. 1 BGB genüge die Inbezugnahme des Inhalts des Gesetzes. Damit sei klar, dass alles, was das Gesetz zulasse, tauglicher Inhalt des Vorrangsrechts sein könne; mehr Bestimmtheit sei nicht möglich. Bestimmtheit im Sinne des § 881 Abs. 1 BGB bedeute Bestimmbarkeit der Maximalbelastung des Vorbehaltsrechts. Erst bei der Bewilligung der Eintragung des vorbehaltenen Rechts selbst sei eine Reduzierung des Maximalinhaltes auf das konkrete Recht erforderlich. Für das Vorbehaltsrecht Grunddienstbarkeit relevant seien insbesondere die Art und Anzahl der Bauwerke nach § 1 ErbbauRG,

die Frage der Erstreckung des Erbbaurechts nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG und die Frage der Entschädigungsforderung bei Erlöschen nach § 27 ErbbauRG. In Bezug auf das Bauwerk genüge nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur hinreichenden Bestimmtheit eines Erbbaurechts der Verweis auf die baurechtliche Zulässigkeit, wobei insoweit auch eine dynamische Verweisung, die Änderungen des öffentlichen Baurechts für das betreffende Grundstück beinhaltet, höchststrichterlich akzeptiert sei. Ob die weiteren Angaben zur Erstreckung nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG notwendig seien, könne dahinstehen, da der verfahrensgegenständliche Rangvorbehalt insoweit eine Regelung enthalte. Eine Bezifferung der Entschädigungsforderung bei Zeitablauf (§ 27 ErbbauRG) sei vor dem Hintergrund der nicht absehbaren Geldwertentwicklung bis zum Zeitablauf völlig ausgeschlossen. Selbst nach dem Erlöschen des Erbbaurechts könne nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Entschädigungsforderung im Grundbuch eingetragen werden, ohne sie konkret zu beziffern; dann könne es nicht erforderlich sein, Jahrzehnte vor Entstehung dieser Forderung eine genauere Bestimmung zu verlangen. Würde man davon ausgehen, dass der beantragte Rangvorbehalt in seiner weiten Form und Formulierung mangels hinreichender Bestimmtheit im Grundbuch nicht eintragungsfähig wäre, müsste man – um alle Eventualitäten abzudecken – unter Umständen eine Vielzahl von Rangvorbehalten für verschiedene Varianten von Erbbaurechten bei den Vorbehaltsrechten bestellen und im Grundbuch eintragen (lassen), was unpraktikabel wäre und die Übersichtlichkeit des Grundbuchs gefährden würde.

- 11 Mit Beschluss vom 02.07.2024 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Zur Begründung hat es daran festgehalten, dass der Rangvorbehalt hinsichtlich des Umfangs des vorbehaltenen Erbbaurechts zu unbestimmt sei. Dabei sei der Rangvorbehalt hinsichtlich des Bauwerks vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nach nunmehr auch vom Grundbuchamt geteilter Auffassung ausreichend bestimmt. Notwendig sei indes, den Ausübungsbereich des Erbbaurechts zu definieren. Ferner beanstandet das Grundbuchamt, dass die in § 1 Abs. 2 ErbbauRG verwendete Formulierung "sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt" nicht in den Rangvorbehalt aufgenommen worden sei. Die Formulierungen, wonach das Erbbaurecht unbefristet sein "kann" und beliebige Vereinbarungen über Entschädigungsansprüche vereinbart werden "können", führten dazu, dass der Maximalumfang gerade nicht feststehe. Hinsichtlich des Entschädigungsanspruchs sei zudem § 27 Abs. 2 ErbbauRG missachtet. Die gewählten Formulierungen machten es für einen "durchschnittlichen Bürger" unmöglich zu erkennen, welche Folgen der eingetragene Rangvorbehalt im Falle seiner Ausübung für dann nachrangig werdende Rechte hat. Fraglich sei zudem, ob die Eintragung einer Inhaltsänderung eines bestehenden Rechts als Inhalt eines Rangvorbehalts rechtlich überhaupt zulässig sei.
- 12 Zum Nichtabhilfebeschluss hat die Beteiligte Ziffer 1 mit Schriftsatz vom 16.08.2024 Stellung genommen. Ein Ausübungsbereich des Erbbaurechts müsse nicht definiert werden; Belastungsgegenstand sei immer das gesamte Grundstück. Dass im Erbbaurechtsvertrag nur ein Teil der Grundstücksfläche dem Erbbaurecht unterstellt werden könne, ändere hieran nichts. Was § 1 Abs. 2 ErbbauRG anbelangt, stelle das Verlangen des Grundbuchamts nach einer Wiedergabe des Gesetzeswortlauts "reine Förmerei" dar. Weshalb sich das Grundbuchamt an dem Verb "kann" stört, sei nicht nachvollziehbar. Die Formulierung zur Laufzeit sei klar und unzweideutig. § 27 Abs. 2 ErbbauRG sei vorliegend nicht einschlägig; im Übrigen wäre ein Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise mit einer Entschädigungsforderung unter zwei Drittel kein "Erbbaurecht nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes", wie der

verfahrensgegenständliche Rangvorbehalt formuliere. Es gebe keine gesetzliche Regelung, die die Formulierung eines Rangvorbehalts nur für zulässig hält, wenn sie einem "Laien" oder dem "durchschnittlichen Bürger" aus sich selbst heraus verständlich ist. Die Bestimmung des Inhalts sei durch Auslegung des Gesetzes möglich. Sämtliche veröffentlichte Literatur, die sich damit auseinandersetze, spreche sich für die Verwendbarkeit eines Rangvorbehalts für die Inhaltsänderung eines bereits bestehenden und im Grundbuch eingetragenen beschränkten dinglichen Rechts aus; dies sei auch sachgerecht.

- 13 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Verfahrensakten Bezug genommen.

II.

- 14 Die gemäß § 71 GBO zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Grundbuchamt angenommen, dass der Eintragung des Rangvorbehalts die nicht ausreichend bestimmte Formulierung des vorbehaltenen Erbbaurechts entgegensteht. Grundsätzlich kann neben einem neu zu bestellenden Erbbaurecht selbst auch die Inhaltsänderung eines bereits bestehenden Erbbaurechts Gegenstand eines Rangvorbehalts gemäß § 881 BGB sein (dazu 1.). Soweit das Gesetz hinsichtlich des vorbehaltenen Rechts ein "dem Umfang nach bestimmtes Recht" verlangt, genügt der verfahrensgegenständliche Rangvorbehalt den Anforderungen nicht in jeder Hinsicht (dazu 2.).
- 15 1. Gemäß § 881 Abs. 1 BGB kann sich der Eigentümer bei der Belastung des Grundstücks mit einem Recht die Befugnis vorbehalten, ein anderes, dem Umfang nach bestimmtes Recht mit dem Rang vor jenem Recht eintragen zu lassen. Nach § 881 Abs. 2 BGB bedarf der Vorbehalt der Eintragung in das Grundbuch, und zwar bei dem Recht, das zurücktreten soll. Der Eigentümer und der Berechtigte müssen sich hinsichtlich der Einschränkung des zu bestellenden Rechts durch den Rangvorbehalt einigen, entweder gemäß § 873 BGB bei der Bestellung oder gemäß § 877 BGB durch nachträgliche Inhaltsänderung (BeckOK BGB/H.-W. Eckert, Stand: 01.05.2025, § 881 Rn. 2).
- 16 Nach allgemeiner Meinung kann jedenfalls ein neu zu bestellendes Erbbaurecht Gegenstand eines Rangvorbehalts sein (statt Vieler MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl. 2023, § 881 Rn. 5; Staudinger/Heinze, BGB, Neubearbeitung 2018, § 881 Rn. 8a).
- 17 Ob dies auch für die inhaltliche Änderung eines bereits eingetragenen Erbbaurechts gilt, ist – soweit ersichtlich – noch nicht Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen gewesen, wird in der Literatur indes – soweit es hierzu Stellungnahmen gibt (grundlegend Dieckmann/Hofstetter, BWNotZ 2021, 434 ff.; dem folgend Grüneberg/Herrler, BGB, 84. Aufl. 2025, § 881 Rn. 1; BeckOK GBO/Zeiser, Stand: 01.06.2025, § 45 Rn. 77a; Schäfer, ErbbauZ 2024, 61 f.) – mit dem aus Sicht des Senats überzeugenden Argument bejaht, dass mit einer Inhaltsänderung zugleich die (partielle) Neubestellung eines Erbbaurechts einhergehe und die Alternative der Löschung des im Grundbuch bereits eingetragenen und Bestellung eines (gänzlich) neuen Erbbaurechts lediglich Mehraufwand und -kosten verursachen würde, ohne dass damit ein Nutzen verbunden wäre.
- 18 Hinzu kommt, dass der Anwendungsbereich des seinem Wortlaut nach etwas eng gefassten § 881 BGB in mehrerlei Hinsicht durch die Rechtsprechung extensiv ausgelegt worden ist: So entspricht es der ganz herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur, dass § 881 Abs. 1 BGB über seinen Wortlaut hinausgehend auch die Bestellung eines Rangvorbehalts für ein (nur) gleichrangiges Recht ermöglicht und ein Rangvorbehalt nicht lediglich "bei der Belastung des Grundstücks" mit dem Vorbehaltsrecht die-

sem beigelegt werden kann, sondern das Vorbehaltsrecht auch nachträglich damit belastet werden kann (zum Ganzen mit Nachweisen aus der Rechtsprechung Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 107). Den Anwendungsbereich des § 881 Abs. 1 BGB vor diesem Hintergrund auch auf den Fall des Vorbehalts einer Inhaltsänderung an einem bereits eingetragenen Recht auszuweiten, entspricht somit einer seit langem zu beobachtenden Tendenz in Rechtsprechung und Literatur.

- 19 Der Senat schließt sich – nach allem – dieser in der Literatur mit überzeugenden Argumenten vorgeschlagenen Auffassung an, wonach Gegenstand eines Rangvorbehalts nach § 881 Abs. 1 BGB auch der Vorbehalt der inhaltlichen Änderung eines bereits eingetragenen Erbbaurechts sein kann.
- 20 2. Der verfahrensgegenständliche Rangvorbehalt genügt den Bestimmtheitsanforderungen des § 881 Abs. 1 BGB nicht vollständig.
- 21 Ausgangspunkt ist die Funktion der Bestimmtheitsanforderungen im Rahmen des § 881 Abs. 1 BGB und der im Bereich der Grundpfandrechte entwickelten Anforderungen an die Bestimmtheit des vorbehaltenen Rechts (dazu a). Die Übertragung und Weiterentwicklung dieser Grundsätze für den Bereich eines vorbehaltenen Erbbaurechts (dazu b) führt nach Auffassung des Senats dazu, dass der verfahrensgegenständliche Rangvorbehalt den Bestimmtheitsanforderungen nicht genügt (dazu c).
- 22 a) Während der Eigentümer durch einen Rangvorbehalt einen "Teil seines Eigentumsrechts" (vgl. BGH, Urteil vom 04.02.1954 - IV ZR 120/53, Rn. 35, juris) zurückhält bzw. im Falle seiner nachträglichen Bestellung zurückerhält, stellt der Rangvorbehalt aus der Sicht des Inhabers des mit dem Vorbehalt belasteten Rechts eine – für den Fall seiner Ausübung durch den Eigentümer – bedingte Einschränkung seines Rechts dar, mit der eine potentielle Beeinträchtigung und die Gefahr für den Fortbestand des Vorbehaltsrechts einhergeht (Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 108). Soweit das Gesetz hinsichtlich des vorbehaltenen Rechts vor diesem Hintergrund ein "dem Umfang nach bestimmtes Recht" verlangt, ist dies dem Umstand geschuldet, dass der Inhaber des mit dem Rangvorbehalt belasteten Rechts die Tragweite eines Nachrangs hinreichend zuverlässig einschätzen können muss (Staudinger/Heinze, BGB, Neubearbeitung 2018, § 881 Rn. 8a; Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 107; Ott, BWNotZ 2024, 35).
- 23 Bei den Grundpfandrechten, dem Hauptanwendungsfall des im Rahmen von § 881 BGB vorbehaltenen Rechts, besteht weitgehend Einigkeit, dass der Höchstbetrag des Kapitals und der Nebenleistungen anzugeben, die Angabe der Person des Berechtigten oder eines bestimmten Grundpfandrechtstyps dagegen entbehrlich ist (BGH, Beschluss vom 09.02.1995 - V ZB 23/94, Rn. 10, juris; BeckOGK/Kessler, BGB, Stand: 01.05.2023, § 881 Rn. 1; Erman/Artz, BGB, 17. Aufl. 2023, § 881 Rn. 3; Staudinger/Heinze, BGB, Neubearbeitung 2018, § 881 Rn. 8). Unstreitig ist, dass der Vorbehalt eines ziffernmäßig nicht begrenzten Grundpfandrechts unzulässig wäre; ein so gefasster Rangvorbehalt würde seine Schutzfunktion, dem Inhaber des belasteten Rechts eine Einschätzung der Tragweite des Nachrangs zu ermöglichen, ersichtlich verfehlen. Unstreitig ist aber auch, dass der Rangvorbehalt nicht bis zum Höchstbetrag "ausgeschöpft" werden muss (Ott, BWNotZ 2024, 33, 36); denn es geht allein darum, den Berechtigten des mit einem Rangvorbehalt belasteten Rechts in die Lage zu versetzen, hinreichend zuverlässig einschätzen zu können, welche Maximalbelastung potentiell mit der Bewilligung des vorbehaltenen Rechts einhergehen kann.

- 24 b) Diese maßgeblich für den Hauptanwendungsfall des Rangvorbehalts entwickelten Grundsätze sind – unter Berücksichtigung der in der Literatur hierzu bereits erfolgten Stellungnahmen – auf den Fall eines vorbehaltenen Erbbaurechts zu übertragen und fortzuentwickeln.
- 25 aa) Die Beschreibung des vorbehaltenen Erbbaurechts muss – in Übertragung der im Bereich der Grundpfandrechte entwickelten Grundsätze – vor dem Hintergrund der Funktion der Bestimmtheitsanforderungen des § 881 Abs. 1 BGB jedenfalls so umfassend sein, dass der später nachrangig werdende Gläubiger erkennen kann, in welchem – faktischen, aber auch wertmäßigen (dazu näher unten) – Umfang er hinter dem Erbbaurecht steht (Staudinger/Rapp, ErbbauRG, Neubearbeitung 2021, § 10 Rn. 16a). Wie bei den Grundpfandrechten bedeutet dies nicht, dass das Erbbaurecht in seinem gesamten Inhalt festgelegt werden muss. Ausreichend, aber auch erforderlich ist, dass es "dem Umfang nach" bestimmt im Sinne von § 881 Abs. 1 BGB ist; wann dies im Einzelnen der Fall ist, wird für das Erbbaurecht als vorbehaltenes Recht nicht einheitlich beantwortet. Während die Beteiligte Ziffer 1 insoweit einen sehr weiten Begriff der Bestimmtheit – namentlich im Sinne bloßer Bestimmbarkeit der aus dem Rangvorbehalt resultierenden Maximalbelastung, die bereits durch die Inbezugnahme des geltenden Rechts sichergestellt sei – vertritt, findet sich in der Kommentarliteratur teilweise ein deutlich engeres Begriffsverständnis. Exemplarisch: Rapp verlangt etwa – sehr weitgehend –, dass alles, was dinglicher Inhalt des Erbbaurechts sein müsse bzw. werden könne, auch Inhalt des Rangvorbehalts werden müsse; hierzu gehörten zumindest der Ausübungsbereich des Erbbaurechts (falls sich dieser nicht auf das ganze Grundstück beziehe), Art und Maß der Bebauungsmöglichkeit, Laufzeit, der Schadensersatzanspruch nach §§ 27, 28 ErbbauRG sowie Regelungen zur Sicherung des Fortbestands von rangausweichenden Dienstbarkeiten (Staudinger/Rapp, ErbbauRG, Neubearbeitung 2021, § 10 Rn. 16a; ähnlich MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl. 2023, § 881 Rn. 6). Nagel formuliert – etwas vage –, dass "gewisse Eckpunkte des Immobilienprojektes und der Erbbaurechtsvergabe bereits definiert" sein müssten, um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen (Nagel/Nagel, ErbbauRG, 1. Aufl. 2022, § 10 Rn. 28). Hinsichtlich des fakultativen dinglichen Inhalts der Erstreckungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG wird teilweise verlangt, dass diese zwingend im Rangvorbehalt aufgenommen sein müsse (z. B. Winkler/Schlögel, ErbbauRG, 8. Aufl. 2025, § 2 Rn. 100c).
- 26 bb) Der aus Perspektive des Vorbehaltsrechts maßgeblichen Funktion des Rangvorbehalts entsprechend, zum Schutz des Inhabers des mit dem Rangvorbehalt belasteten Rechts dessen Maximalbelastung vor Augen zu führen, können von vornherein nur solche zwingenden oder fakultativen Inhalte des Erbbaurechts unter Gesichtspunkten ausreichender Bestimmtheit relevant sein, von denen das belastete Recht betroffen ist, dazu (1). Soweit potentiell relevante, gesetzlich zwingende und fakultative Inhalte des Erbbaurechts Gegenstände des Rangvorbehalts sind, ist dieser daraufhin zu untersuchen, ob seine konkrete Ausgestaltung dem Inhaber des belasteten Rechts die Einschätzung einer Maximalbelastung zulässt (dazu 2).
- 27 (1) Zutreffend ist in der Literatur (Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 109; Ott, BWNotZ 2024, 33, 35) bereits darauf hingewiesen worden, dass Angaben zum Inhalt des vorbehaltenen Erbbaurechts bei Bestellung des Rangvorbehalts nur insoweit relevant sein können, als der Dienstbarkeitsberechtigte infolge des (nach Ausübung des Rangvorbehalts entstandenen) Nachrangs rechtlich oder faktisch-wirtschaftlich (dazu für den Begriff der "Schädlichkeit" im Sinne der §§ 10 Abs. 2 ErbbauRG, 1 ErbbauRGV BW im Kon-

text der – was die Interessenlage für den Dienstbarkeitsberechtigten anbelangt vergleichbaren [zutreffend insoweit Ott, BWNotZ 2024, 33, 35] – Frage der Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses für die ausnahmsweise nachrangige Eintragung eines Erbbaurechts ausführlich Senat, Beschluss vom 30.06.2023 - 14 W 38/23 (Wx), Rn. 19, juris) betroffen ist. Denn soweit ein vorbehaltenes Erbbaurecht das mit dem Vorrang belastete Recht nicht tangiert, ist es für die Einschätzbarkeit der Tragweite des Nachrangs nicht relevant.

- 28 (2) Nach der Systematik des Gesetzes über das Erbbaurecht gibt es neben den gesetzlich zwingenden Inhalten des Erbbaurechts in § 1 Abs. 1 ErbbauRG eine Vielzahl fakultativer (oder "vertragsmäßiger") dinglicher Inhalte, die sich in den §§ 2 - 8, 27 Abs. 1 Satz 2, 32 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG finden (vgl. dazu die Funktionsanalyse in der Beschwerdebeurteilung S. 42 ff. mit Anlage 6 sowie die grundlegenden Ausführungen von Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 110 ff.). Dabei stellt sich erstens die Frage, welche dieser Inhalte das belastete Recht überhaupt betreffen, für dieses – mit anderen Worten – schädlich sein können (dazu 2.1). Zweitens stellt sich die Frage, inwieweit die Qualifizierung eines potentiell "schädlichen" Inhalts als zwingend oder lediglich fakultativ Folgen für die Frage der Eintragungsfähigkeit eines Rangvorbehalts hat (dazu 2.2).
- 29 (2.1) Analysiert man die zwingenden sowie die fakultativen Inhalte eines Erbbaurechts darauf, inwieweit sie potentiell schädlich für eine mit einem Rangvorbehalt belastete Grunddienstbarkeit – im vorliegenden Fall die beiden Leitungsrechte – sein können, gelangt man dazu, dass nur bestimmte dingliche Inhalte relevant sein können, wohingegen andere die Belange des potentiell nachrangig werdenden Dienstbarkeitsberechtigten von vornherein nicht tangieren (dazu eingehend Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 110 ff.).
- 30 Als zwingenden gesetzlichen Inhalt eines Erbbaurechts bestimmt § 1 Abs. 1 ErbbauRG die zugunsten des Erbbauberechtigten erfolgende Einräumung eines veräußerlichen und vererblichen Rechts, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Für das belastete Recht relevant ist in diesem Zusammenhang unstrittig – auch nach Auffassung der Beteiligten Ziffer 1 – das "Bauwerk", das der Erbbauberechtigte "haben" darf (exemplarisch zu möglichen Beeinträchtigungen eines Kanalrechts aufgrund einer konkurrierenden und vorrangigen Ausübungsbefugnis der Erbbauberechtigten Senat, Beschluss vom 30.06.2023 - 14 W 38/23 (Wx), Rn. 33, juris; s. auch Ott, BWNotZ 2024, 33, 36).
- 31 Von den fakultativen dinglichen Inhalten eines Erbbaurechts betreffen eine von einem Rangvorbehalt betroffene Grunddienstbarkeit die Erstreckungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG, die – zeitlich beschränkbare – Laufzeit des Erbbaurechts, Regelungen zu einer Entschädigung durch Zeitablauf nach § 27 ErbbauRG (zu sämtlichen Aspekten wiederum Ott, BWNotZ 2024, 33, 36 ff.) sowie Regelungen nach § 2 Nr. 1 ErbbauRG zur Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks. Dabei ist die Relevanz der mit dem Rangvorbehalt belasteten Leitungsrechte durch die Dauer der Einschränkung (unbeschränkte oder begrenzte Laufzeit) selbsterklärend. Gleiches gilt für die Betroffenheit von einer Erstreckung nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG: Erstreckt sich das Erbbaurecht über das gesetzliche Leitbild hinaus auch auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, konkurriert wiederum ein "Mehr" an vorrangigen Ausübungsbefugnissen mit der Ausübungsbefugnis des Dienstbarkeitsberechtigten. Auch Regelungen zur Entschädigungshöhe nach § 27 ErbbauRG betreffen nachrangige Rechte: Wegen §§ 27, 28 ErbbauRG, 44, 52 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2, 91 ZVG droht nämlich ein Erlöschen nach-

rangiger Rechte, falls der Gläubiger des immer erstrangigen Entschädigungsanspruchs (vgl. § 28 ErbbauRG) nach § 27 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG die Zwangsversteigerung in das Grundstück betreibt (dazu BGH, Urteil vom 15.02.1974 - V ZR 47/72, Rn. 11, juris; MüKoBGB/Weiß, 9. Aufl. 2023, ErbbauRG § 28 Rn. 1; Ott, BWNotZ 2024, 33, 37). Schließlich gilt für vertragsmäßige Regelungen nach § 2 Nr. 1 ErbbauRG das zum "Haben" eines Bauwerks im Sinne von § 1 Abs. 1 ErbbauRG Gesagte entsprechend.

- 32 (2.2) Das Fehlen potentiell schädlicher fakultativer Inhalte eines Erbbaurechts in einem Rangvorbehalt hindert dessen Eintragungsfähigkeit nicht.
- 33 Allgemein anerkannt ist, dass die zwingenden gesetzlichen Inhalte eines vorbehaltenen Erbbaurechts auch im Rangvorbehalt hinreichend bestimmt umschrieben sein müssen; Streit besteht insoweit allein darüber, was insoweit die Bestimmtheitsanforderungen des § 881 Abs. 1 BGB verlangen.
- 34 Dagegen wird die Frage, ob potentiell schädliche fakultative Inhalte eines Erbbaurechts in einem Rangvorbehalt geregelt sein müssen, um dem Dienstbarkeitsberechtigten die Einschätzung der Tragweite des Nachrangs zu ermöglichen, unterschiedlich beantwortet. Der Senat verneint dies (ebenso Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 108; Ott, BWNotZ 2024, 33, 37): Ganz grundsätzlich gilt, dass die Anforderungen an die inhaltliche Bestimmtheit im Rahmen des Rangvorbehalts – auch unter Berücksichtigung der Funktion des Bestimmtheitskriteriums des § 881 Abs. 1 BGB – nicht höher sein können als die Anforderungen an die Bestimmtheit bei Bestellung des Erbbaurechts selbst. Denn nicht anders als das von einem Rangvorbehalt betroffene, im Falle seiner Ausübung nachrangig werdende Recht besteht auch zugunsten jedes von vornherein nachrangig bestellten Rechts (bzw. dessen Inhaber) ein schutzwürdiges Interesse, die Tragweite des Nachrangs einschätzen zu können. Dass die Mindestanforderungen für die wirksame Bestellung des Rangvorbehalts über die Mindestanforderungen für die wirksame Bestellung des Erbbaurechts hinausgehen, der Umfang eines Rechts bei seinem Vorbehalt also bestimmter sein muss als bei seiner späteren Bestellung, ist nicht überzeugend (ebenso Schäfer, ErbbauZ 2024, 274 ff.). Da fakultative dingliche Inhalte gerade nicht zwingender Gegenstand eines Erbbaurechts sein müssen, kann für ein im Rahmen des § 881 BGB vorbehaltenes Erbbaurecht nichts anderes gelten.
- 35 Zur Wahrung der schutzwürdigen Interessen der bei Ausübung des Vorbehalts nachrangig werdenden Grunddienstbarkeitsberechtigten ist dies auch nicht erforderlich. Denn wenn ein Rangvorbehalt zu fakultativen dinglichen Inhalten des vorbehaltenen Erbbaurechts schweigt, ist die Tragweite eines etwaigen späteren Nachrangs ohne weiteres ersichtlich, da der Vorbehalt dann lediglich die Bestellung eines Erbbaurechts abdeckt, das hinsichtlich der fakultativen Inhalte den gesetzlichen Regelungen entspricht: Ist eine Regelung nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG nicht in den Rangvorbehalt aufgenommen, deckt dieser lediglich die später erstrangige Bestellung eines Erbbaurechts auf den für das Bauwerk erforderlichen Teil des Grundstücks. Fehlen Regelungen zur Laufzeit, deckt der Rangvorbehalt die Bestellung eines sog. "ewigen Erbbaurechts"; das ErbbauRG sieht eine zwingende Laufzeitbeschränkung nicht vor. Fehlt es schließlich an einer Regelung zur Entschädigung bei Zeitablauf nach § 27 ErbbauRG, deckt der Rangvorbehalt – was aus einer Auslegung der Regelung des § 27 Abs. 1 Satz 1 ErbbauRG ("Entschädigung für das Bauwerk") folgt – maximal eine Entschädigung, deren Höhe sich nach dem Verkehrswert des Bauwerks im Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts bestimmt (zur Maßgeblich-

keit des Verkehrswerts für den Fall des Ablaufs eines Erbbaurechts ohne ausdrückliche Entschädigungsregelung BGH, Urteil vom 23.11.2018 - V ZR 33/18, Rn. 16, juris).

- 36 Wenn der Rangvorbehalt dagegen – was eine Rangvorbehaltsregelung nicht muss, aber selbstverständlich kann (dazu Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 108) – in zulässiger Weise auch fakultative dingliche Inhalte beinhaltet, richtet sich die für den Dienstbarkeitsberechtigten erkennbare Maximalbelastung der späteren Bestellung des Erbbaurechts auch nach den vertragsmäßigen dinglichen Inhalten. Die Eintragungsfähigkeit des Rangvorbehalts muss dann freilich davon abhängen, dass der Dienstbarkeitsberechtigte die Tragweite des Vorrangs hinsichtlich jedes einzelnen, potentiell schädlichen (gesetzlichen oder fakultativen) dinglichen Inhalts auch tatsächlich einschätzen kann, das vorbehaltenes Recht also hinreichend bestimmt im Sinne des § 881 Abs. 1 BGB ist, was anhand der konkreten Formulierungen des Rangvorbehalts zu prüfen ist.
- 37 c) Die konkrete Ausgestaltung des verfahrensgegenständlichen Rangvorbehalts hält den unter a) und b) dargestellten Maßstäben zwar weitgehend (dazu aa), nicht aber vollständig (dazu bb) stand.
- 38 aa) Die Umschreibungen zum Bauwerk, der Erstreckungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG sowie der Laufzeit des Erbbaurechts sind jeweils ausreichend bestimmt im Sinne des § 881 Abs. 1 BGB.
- 39 (1) Soweit der Rangvorbehalt formuliert, der Erbbauberechtigte dürfe "alle nach öffentlichem Baurecht auf dem Grundstück genehmigungsfähigen Bauwerke (auch mehrere) errichten bzw. haben", ist dies nach neuerer höchstrichterlicher Rechtsprechung, der der Senat folgt, hinsichtlich der Bestellung eines Erbbaurechts – und damit nach den obigen Grundsätzen auch hinsichtlich eines entsprechenden Vorbehalts – ausreichend bestimmt. In Abkehr von früherer, hinsichtlich der Bestimmtheitsanforderungen strengerer Rechtsprechung hielt der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung im Jahr 1987 die Formulierung, "Gebäude aller Art in Übereinstimmung mit dem zu erstellenden Bebauungsplan zu errichten", als zur Beschreibung des Bauwerks ausreichend bestimmt (BGH, Urteil vom 12.06.1987 - V ZR 91/86, Rn. 16 ff., juris). Dies gilt nicht nur für statische, sondern auch – wie im vorliegenden Fall – für dynamische Verweisungen auf das öffentliche Baurecht (vgl. BGH, Urteil vom 23.05.2014 - V ZR 208/12, Rn. 25, juris: "Neubau nach Maßgabe des öffentlichen Baurechts"; zur Entwicklung der Rechtsprechung instruktiv Schreiber/Ruge, Handbuch Immobilienrecht, Kapitel 10: Das Erbbaurecht, Rn. 22, juris).
- 40 (2) Unproblematisch sind ferner die Regelungen zur Erstreckungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 2 ErbbauRG sowie zur Laufzeit des vorbehaltenen Erbbaurechts. Beide Regelungen lassen die Maximalbelastung für potentiell nachrangig werdende Rechte – namentlich die Möglichkeit der Erstreckung des Erbbaurechts auf das gesamte Grundstück sowie die Möglichkeit der Bestellung eines "ewigen Erbbaurechts" – ohne weiteres erkennen. Soweit das Grundbuchamt hinsichtlich der Erstreckungsmöglichkeit beanstandet hat, dass der Zusatz "sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt" fehle, hält der Senat ein "Abschreiben" des Gesetzestextes, aus dem sich dieses Erfordernis ergibt, nicht für erforderlich, um dem potentiell nachrangigen Dienstbarkeitsberechtigten die Tragweite des Nachrangs vor Augen zu führen.
- 41 (3) Dagegen hält die hinsichtlich des Entschädigungsanspruchs nach § 27 ErbbauRG gewählte Formulierung, wonach "beliebige Vereinbarungen über Entschädigungsansprüche nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf vereinbart werden" können, den

Bestimmtheitsanforderungen nicht stand (dazu (3.1) und ist unter einem weiteren Gesichtspunkt problematisch (dazu 3.2).

- 42 (3.1) Wie bereits ausgeführt, sind Regelungen zu einem Entschädigungsanspruch nach § 27 ErbbauRG mit Blick auf §§ 28 ErbbauRG, 44, 52 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2, 91 ZVG für eine nachrangige Grunddienstbarkeit von besonderer Relevanz. Die konkret getroffene Regelung ermöglicht es nicht, die wertmäßige Tragweite des Nachrangs einzuschätzen. Das Gesetz sieht eine Obergrenze für eine grundsätzlich frei vereinbare Entschädigungsregelung nicht vor; als allgemeine, stets zu beachtende Grenze für eine Vereinbarung nach § 27 Abs. 1 Satz 2 ErbbauRG verbleibt im vorliegenden Fall allein § 138 BGB (BeckOGK/Toussaint, ErbbauRG, Stand: 01.06.2025, § 27 Rn. 24). Dass hinsichtlich der Entschädigungssumme – soweit hierzu nichts ausdrücklich vereinbart ist – auf den objektiven Verkehrswert abgestellt wird, hilft insoweit nicht weiter, da der verfahrensgegenständliche Rangvorbehalt eine ausdrückliche Regelung beinhaltet, die "beliebige Vereinbarungen über Entschädigungsansprüche" zulässt. Einen Grundsatz, wonach Entschädigungszahlungen – vorliegend nach dem Wortlaut des § 27 Abs. 1 ErbbauRG "eine Entschädigung für das Bauwerk" – den objektiven Verkehrswert nicht übersteigen dürfen, gibt es nicht (dazu, dass Entschädigungsansprüche für erlittenen Rechtsverlust nach §§ 95, 96 BauGB auch höher liegen können als der Verkehrswert z. B. BGH, Urteil vom 20.04.1989 - III ZR 237/87, Rn. 7, juris; BGH, Urteil vom 07.10.1976 - III ZR 60/73, Rn. 21 ff., juris). Dass es mit § 138 BGB eine ganz allgemeine Grenze gibt, kann nicht zu einer ausreichenden Bestimmtheit im Sinne des § 881 Abs. 1 BGB führen, will man die gesetzlich ausdrücklich vorgesehenen Bestimmtheitsanforderungen an die Formulierung des vorbehaltenen Rechts nicht völlig entwerfen; der Verweis auf "die höchste gesetzliche zulässige" (so Dieckmann, ErbbauZ 2020, 104, 112) Entschädigung ist in einem Fall, in dem es eine gesetzlich bestimmte Obergrenze für einen Entschädigungsanspruch nicht gibt, zur Begründung hinreichender Bestimmtheit nicht geeignet.
- 43 Soweit die Beteiligte Ziffer 1 schließlich meint, eine Bezifferung der Entschädigungsforderung bei Zeitablauf (§ 27 ErbbauRG) sei vor dem Hintergrund der nicht absehbaren Geldwertentwicklung bis zum Zeitablauf nicht möglich, trifft dies zwar zu; die Beteiligte Ziffer 1 übersieht aber, dass den Bestimmtheitsanforderungen nach § 881 Abs. 1 BGB dadurch Rechnung getragen werden könnte, dass – wie dies im Übrigen auch der Gesetzgeber macht (vgl. § 27 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG: "mindestens zwei Dritteile des gemeinen Wertes") – der Entschädigungsbetrag in ein bestimmtes, prozentuales Verhältnis zum Verkehrswert gesetzt wird.
- 44 (3.2) Hinzu kommt, dass die derzeitige Formulierung der Entschädigungsforderung – worauf das Grundbuchamt zurecht hingewiesen hat – auch insoweit zu weit ist, als aus ihr nicht deutlich wird, dass sie sich lediglich auf eine Entschädigung nach § 27 Abs. 1 ErbbauRG, nicht hingegen auf eine solche nach § 27 Abs. 2 ErbbauRG bezieht, die eine Mindestentschädigung von zwei Dritteln des "gemeinen Werts" festschreibt und zugunsten des Grundstückseigentümers nach unten abweichende Regelungen für unzulässig erklärt. Insoweit geht es freilich nicht darum, schutzwürdigen Interessen potentiell nachrangiger Dienstbarkeitsberechtigter Rechnung zu tragen, sondern die schutzwürdigen Interessen der "minderbemittelten Bevölkerungskreise" im Falle des Zeitablaufs des Erbbaurechts zu wahren. Insofern haben die Bedenken des Grundbuchamts nichts mit den zum Schutze potentiell nachrangiger Rechteinhaber durch § 881 Abs. 1 BGB aufgestellten Bestimmtheitsanforderungen zu tun; ungeachtet dessen wäre die Eintragung einer Entschädigung "beliebiger Art" in den Fällen des § 27 Abs. 2 ErbbauRG unzulässig.

- 45 Soweit die Beteiligte Ziffer 1 argumentiert, die gewählte Formulierung stehe ohnehin unter dem Vorbehalt der Gesetzeskonformität ("nach Maßgabe des Erbbaurechtsgesetzes"), weswegen klar sei, dass die in § 27 Abs. 2 ErbbauRG geregelten Fälle nicht gemeint sein könnten, verfängt dies nicht. Ein ganz allgemeiner Verweis darauf, dass nur rechtmäßige Eintragungen vorbehalten bleiben, stellt eine Selbstverständlichkeit dar, die unklare, den Bestimmtheitsanforderungen nicht genügende Formulierungen zu konkreten dinglichen Inhalten nicht zu "heilen" vermögen.
- 46 Soweit die Beteiligte Ziffer 1 ferner meint, dass der verfahrensgegenständliche Rangvorbehalt ohnehin die Fälle des § 27 Abs. 2 ErbbauRG nicht betreffe, weil es nicht um ein Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise gehe, übersieht sie, dass sie durch die Aufnahme dinglicher Inhaltsänderungen in den Rangvorbehalt nicht lediglich den inhaltlichen "status quo" des aktuell bestellten Erbbaurechts, sondern auch mögliche künftige Ausgestaltungen des Erbbaurechts in Betracht zu ziehen hat.
- 47 d) Zu weit geraten ist daneben die Formulierung, dass der Rangvorbehalt "auch zur inhaltlichen Änderung eines bestehenden Erbbaurechts" berechtige, auch wenn – wie dargelegt – der Senat die inhaltliche Abänderbarkeit eines bereits eingetragenen Erbbaurechts mit der Beschwerdeführerin grundsätzlich als tauglichen Gegenstand eines Rangvorbehalts nach § 881 BGB ansieht.
- 48 Damit der im Falle der Ausübung des Rangvorbehalts Berechtigte des dann weiterhin auch gegenüber dem inhaltlich geänderten Erbbaurecht nachrangigen Rechts die Tragweite der Inhaltsänderung einschätzen kann, muss die Beschreibung, inwieweit Inhaltsänderungen möglich sein sollen, nach den oben dargelegten Kriterien den Bestimmtheitsanforderungen genügen. Dies könnte ganz einfach dadurch erreicht werden, dass hinsichtlich der vorbehaltenen Inhaltsänderungen auf ein im Text zuvor in inhaltlich zulässiger Weise umschriebenes vorbehaltenes Erbbaurecht Bezug genommen wird. Ob der Passus zur Inhaltsänderung schon derzeit in diesem Sinne gemeint ist, steht zwar zu vermuten, ist aber nicht eindeutig.

III.

- 49 Die Kostenentscheidung folgt aus § 84 FamFG.
- 50 Kostenfreiheit nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GNotKG kommt für die Beteiligte Ziffer 1 nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift nicht in Betracht. Auch eine Kostenbefreiung nach §§ 2 Abs. 2 GNotKG, 7 Abs. 1 Nr. 2 LJKG BW scheidet aus, da die Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht als auf Dauer angelegte, fortgesetzte und planmäßige sowie gewinnorientierte Teilnahme am Wirtschaftsleben eine Angelegenheit darstellt, die "die wirtschaftlichen Unternehmen" (zum Begriff eingehend OLG Karlsruhe, Beschluss vom 10.11.2021 - 13 W 65/21, Rn. 13 ff., 30 ff., juris) der Beteiligten Ziffer 1 betrifft.
- 51 Der Senat hat die Rechtsbeschwerde zugelassen, da die Rechtssache hinsichtlich der Frage der sich aus § 881 Abs. 1 BGB ergebenden Bestimmtheitsanforderungen grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert, § 78 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 GBO.

- 52 Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 79 Abs. 1 Satz 1, 36 Abs. 1 GNotKG und richtet sich nach dem wirtschaftlichen Interesse der Beschwerdeführerin an der Eintragung, das der Senat hier mit 20.000 € bemisst.