

9. WEG § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2, § 15 Abs. 1; BGB §§ 876, 877; GBO § 19 (Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum)

Die Umwandlung eines Teileigentums in ein Wohnungseigentum stellt eine Inhaltsänderung des jeweiligen Sonder-eigentums der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer im Sinne des § 877 BGB dar und bedarf deren Zustimmung sowie der Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger. Dies gilt jedoch nicht, wenn in der Gemeinschaftsordnung die Mitwirkung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer ausgeschlossen worden ist.

BayObLG, Beschuß vom 15.2.1989 — BReg. 2 Z 129/88 — mitgeteilt von Johann Demharter, Richter am BayObLG und Notar Michael Lottner, Nürnberg

Aus dem Tatbestand:

1. Die Beteiligte ist als Eigentümerin im Teileigentumsgrundbuch wie folgt eingetragen:

„a) 10,49/10 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen des Büro-Altbaus, Aufteilungsplan Nr. 5023.

b) 10,49/10 000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen des Büro-Altbaus, Aufteilungsplan Nr. 6018.“

Diese Räume sind im Aufteilungsplan als Büroräume ausgewiesen.

Die Gemeinschaftsordnung vom 7.11.1984 ist als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen. In der Gemeinschaftsordnung ist in Abschnitt B § 7 u. a. folgendes bestimmt:

Absatz 2:

„Die gewerblichen Flächen müssen stets als solche benutzt werden, desgleichen die als Büroflächen ausgewiesenen Räume. Jede Änderung der Nutzung gegenüber der ersten oder bisher genehmigten Art (Warensortiment, Fachrichtung, Dienstleistungen) einer Gewerbefläche oder Bürofläche bedarf der Zustimmung des Verwalters, der das Zustimmungsrecht auch Dritten delegieren kann, z. B. der Werbegemeinschaft. Die Zustimmung kann nicht versagt werden, wenn kein Eigentümer oder Mieter der entsprechenden Nutzungsart (Handel und Gastronomie/Büro/Wohnung/Praxis) Einspruch erhebt. Im übrigen ist die Zustimmung nur zu erteilen, wenn sie mit der Gesamtkonzeption der Anlage als multifunktionalem Einkaufszentrum mit breitgefächertem und gestreutem Angebot vereinbar ist und die Wirtschaftlichkeit der Betriebe durch eine beabsichtigte Nutzungsänderung nicht gefährdet wird ...“

Absatz 3:

„Wohnungseigentümer sind berechtigt, ihre Wohnung nach Belieben zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine Nutzung zu anderen Zwecken bedarf der Zustimmung des Verwalters. Es ist zulässig, Büroflächen in Wohnraum zu verwandeln. Es bedarf der Zustimmung des Verwalters, wenn Wohnraum nicht zu Wohnzwecken verwendet werden soll ...“

Auf dem Grundstück ist ein „multifunktionales Einkaufszentrum“ errichtet worden. Es sind über 70 Wohnungs- (Teil-)eigentumsrechte begründet worden. Diese sind mit einer Vielzahl von Grundpfandrechten belastet.

2. Mit Unterteilungserklärung vom 15.10.1987 und den Nachträgen hierzu vom 23.11.1987 und 30.12.1987 unterteilte die Beteiligte u. a. ihre oben genannten Teileigentumseinheiten unter Umwandlung in Wohnungseigentum jeweils in 7,03/10 000 und 3,46/10 000 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Urkunden näher bezeichneten Wohnräumen.

3. Der Antrag auf Vollzug der Urkunde vom 15.10.1987 samt zwei Nachträgen hat der Rechtspfleger des Grundbuchamtes mit Zwischenverfügung vom 4.2.1988 beanstandet, weil die beantragte Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum eine Änderung der Gemeinschaftsordnung und damit eine Inhaltsänderung des Sondereigentums aller am Vertragsgrundstück bestehenden Wohnungs- und Teileigentumsrechte darstelle. Eine solche Änderung bedürfe der Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer sowie der Zustimmung aller betroffenen Grundpfandgläubiger. Nach der Gemeinschaftsordnung sei die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum mit Zustimmung des Verwalters gestattet. Die Verwalterzustimmung liege hier vor. Es bedürfe deshalb nicht mehr der Zustim-

mung der anderen Wohnungs- und Teileigentümer. Erforderlich sei aber noch die Vorlage der formgerechten Zustimmung aller im Grundbuch ... eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger oder die Aufhebung der inhaltsändernden Bestimmungen in der Unterteilungserklärung vom 15.10.1987 durch Nachtrag und diesbezügliche Antragsrücknahme.

Gegen die Zwischenverfügung hat der Notar Erinnerung eingelegt. Dieser hat das Grundbuchamt nicht abgeholfen und sie dem Landgericht als Beschwerde vorgelegt. Mit Beschuß vom 28.10.1988 hat das Landgericht die Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen.

Mit Beschuß vom 22.11.1988 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag wegen Nichtbeseitigung der in der Zwischenverfügung vom 4.2.1988 aufgeführten Vollzugshindernisse zurückgewiesen.

Gegen den Beschuß des Landgerichts richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Aus den Gründen:

Die weitere Beschwerde ist zulässig. Dem steht nicht entgegen, daß das Grundbuchamt mit Beschuß vom 22.11.1988 den Eintragungsantrag der Beteiligten zurückgewiesen hat, denn diese Entscheidung ist ausschließlich aus den Gründen der Zwischenverfügung vom 4.2.1988 ergangen (BayObLGZ 1969, 278/280; 1978, 335/337 [= DNotZ 1979, 216]; 1986, 54/55 [= MittBayNot 1986, 129 = DNotZ 1986, 622 mit Anm. Kanzleiter] — Horber/Demharter GBO 17 Aufl. § 78 Anm. 3 a; Kehe/Kuntze Grundbuchrecht 3. Aufl. § 78 Rdnr. 5).

Die weitere Beschwerde führt zur Aufhebung der Entscheidung des Landgerichts und der Zwischenverfügung des Grundbuchamts.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Die Umwandlung eines in der Teilungserklärung gebildeten und als solches im Grundbuch eingetragenen Teileigentums in ein Wohnungseigentum bedürfe der Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer. Diese sei hier durch die Verwalterzustimmung ersetzt worden. Erforderlich sei aber auch die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger gemäß §§ 877, 876 BGB. Für diese habe der Verwalter keine Erklärungen abgeben können. Das Grundbuchamt habe die Zwischenverfügung deshalb zu Recht erlassen.

Den Vorinstanzen ist insoweit beizutreten, als grundsätzlich die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum von der Mitwirkung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer und der Grundpfandrechtsgläubiger abhängig ist und ihre Eintragungsbewilligungen gemäß § 19 GBO erforderlich sind. Dieses Erfordernis entfällt hier allerdings, weil in der Gemeinschaftsordnung die Notwendigkeit einer solchen Mitwirkung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer ausgeschlossen worden ist.

a) die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum bedarf grundsätzlich der Mitwirkung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer (BayObLGZ 1983, 79/84 [= MittBayNot 1983, 124 = DNotZ 1984, 104]; BayObLG Rpfleger 1986, 177 [= MittBayNot 1986, 23]; OLG Braunschweig MDR 1976, 1023; Horber/Demharter Anh. zu § 3 Anm. 11 c; Weitnauer WEG 7. Aufl. § 10 Anm. 17 a).

Nach § 15 Abs. 1, § 1 Abs. 6 WEG können die Wohnungs- und Teileigentümer den Gebrauch des Sondereigentums durch Vereinbarung regeln. Regelungen in der Teilungserklärung und in der Gemeinschaftsordnung stehen einer Vereinbarung gleich. Eine dort getroffene Zweckbestimmung bezüglich eines Raumeigentums als Teileigentum hat somit Vereinbarungscharakter. Die Änderung dieser Zweckbestimmung kann daher nur durch Vereinbarung geschehen und bedarf nach Begründung der Wohnungs- (Teil-)eigentümer-

gemeinschaft als Abänderungsvereinbarung im Sinne des § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 WEG der Mitwirkung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer (BayObLGZ 1983, 79/84).

Die Vereinbarung wird, wenn sie im Grundbuch eingetragen wird (§ 10 Abs. 2 WEG), gemäß § 5 Abs. 4 WEG zum „Inhalt des Sondereigentums“ aller Wohnungs- (Teil-)eigentümer und wirkt gemäß § 10 Abs. 2 WEG auch gegen Sondernachfolger der Wohnungs- (Teil-)eigentümer (BGHZ 91, 343/345 [= MittBayNot 1984, 129 = DNotZ 1984, 695 mit Anm. Schmidt]; BayObLGZ 1985, 378/381 f. [= MittBayNot 1986, 24 = DNotZ 1986, 479 mit Anm. Ertl]).

Folglich führt die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum zu einer Änderung der rechtlichen Ausgestaltung des jeweiligen Sondereigentums auch der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer. Dies stellt eine Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums im Sinne des § 877 BGB dar (OLG Braunschweig MDR 1976, 1023; Augustin WEG § 10 Rdnr. 23; vgl. auch BGHZ 91, 343, 346; BayObLG Rpfleger 1986, 177/178; offengelassen in BayObLGZ 1983, 79/85).

b) Ist das Wohnungs- (Teil-)eigentum mit dem Recht eines Dritten belastet, so ist sachenrechtlich grundsätzlich dessen Zustimmung zu der Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums gemäß §§ 877, 876 Satz 1 BGB erforderlich, es sei denn, daß seine dingliche Rechtsstellung durch die Änderung nicht berührt wird (BGHZ 91, 343 ff.; BayObLGZ 1974, 217/219 f.; OLG Zweibrücken Rpfleger 1986, 93; Horber/Demharter Anh. zu § 3 Anm. 11 c, 11 a bb; Augustin § 10 Rdnr. 39; Weitnauer § 10 Anm. 17 b).

Nichts anderes gilt in formeller Hinsicht für die Grundbucheintragung. Nach § 19 GBO ist dazu die Bewilligung dessen erforderlich, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird. Auch insoweit kommt es nur darauf an, ob ein grundbuchmäßiges Recht rechtlich beeinträchtigt wird oder werden kann. Ist nach materiellem Recht für die Rechtsänderung die Zustimmung des Drittberechtigten notwendig, so ist auch grundbuchrechtlich dessen Eintragungsbewilligung erforderlich (BGHZ 91, 343/346; BayObLGZ 1974, 217/220).

Ob die Zustimmung (Eintragungsbewilligung) der dinglich Berechtigten der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentumsrechte bei der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum in entsprechender Anwendung des Gesetzes, das Unschädlichkeitszeugnis betreffend vom 15.6.1898 (BayRS 403-2-J) durch die Vorlage eines Unschädlichkeitszeugnisses ersetzt werden kann (vgl. BayObLGZ 1988, 1 ff. [= MittBayNot 1988, 75]), bedarf keiner Entscheidung, da es hier darauf nicht ankommt.

c) Im vorliegenden Fall ist in der Gemeinschaftsordnung die Mitwirkung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer ausgeschlossen worden, wenn Büroflächen in Wohnraum umgewandelt werden.

Das Rechtsbeschwerdegericht hat die in der Teilungserklärung enthaltene Gemeinschaftsordnung selbstständig auszulegen, weil sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist (BGHZ 37, 147/148 f.; 59, 205/208 f.; BayObLGZ 1985, 124/128 [= MittBayNot 1985, 74 mit Anm. Schmidt = DNotZ 1986, 87 mit Anm. Herrmann]; 378/383). Dabei ist auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen oder des im Grundbuch in Bezug genommenen ergibt (BGHZ 59, 205/209; BayObLG aaO).

In § 7 Abs. 3 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung ist bestimmt: „Es ist zulässig, Büroflächen in Wohnraum zu verwandeln.“

Nach dem Wortlaut dieser Regelung ist für die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum die Zustimmung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer nicht erforderlich. Der Sinn der Regelung und der Gesamtzusammenhang, in dem sie getroffen ist, ergeben nichts anderes.

Die Wohnungs- (Teil-)eigentümer können zwar — wie oben ausgeführt — durch eine entsprechende Vereinbarung jederzeit Teileigentum in Wohnungseigentum umwandeln. Dem § 7 Abs. 3 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung wäre aber nach seinem Sinn nicht Genüge getan, wenn man ihn als schlichten Hinweis auf die gesetzliche Regelung verstünde. § 10 Abs. 2 WEG spricht nur von Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis „in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes“ regeln. Dies schließt zwar nicht aus, in die Gemeinschaftsordnung Regelungen des Gesetzes wörtlich oder sinngemäß aufzunehmen (vgl. Weitnauer § 10 Rdnr. 13) und damit zum Ausdruck zu bringen, daß eine ergänzende oder abweichende Vereinbarung nicht besteht und die gesetzliche Regelung gültig bleibt (BayObLGZ 1972, 150/156).

Dies war hier erkennbar aber nicht gewollt. § 6 der Gemeinschaftsordnung besagt vielmehr, daß sich das Verhältnis der Miteigentümer untereinander nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG bestimme, „soweit sich im folgenden nicht etwas anderes ergibt“. Bereits dadurch wird zum Ausdruck gebracht, daß die folgenden Bestimmungen, also auch § 7, Ergänzungen zu der gesetzlichen Regel oder Abweichungen von ihr enthalten.

Dieses Ergebnis wird bestätigt durch den Gesamtzusammenhang, in dem die Vorschrift des § 7 Abs. 3 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung steht. Jeweils in Abweichung von der gesetzlichen Regel wird dort nämlich im einzelnen bestimmt:

Jede Änderung der Nutzung einer Gewerbefläche oder Bürofläche bedarf der Zustimmung des Verwalters (§ 7 Abs. 2). Eine Nutzung einer Wohnung zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken bedarf der Zustimmung des Verwalters (§ 7 Abs. 3 Sätze 1 und 2). Es bedarf der Zustimmung des Verwalters, wenn Wohnraum nicht zu Wohnzwecken verwendet werden soll (§ 7 Abs. 3 Satz 4). Da § 7 Abs. 3 Satz 3 in diese Regelungen eingebettet ist, wird erkennbar zum Ausdruck gebracht, daß auch diese Bestimmung eine Abweichung von der gesetzlichen Regel enthält.

§ 7 Abs. 3 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung kann somit nur den Inhalt haben, daß die Miteigentümer für die Umwandlung von Büroflächen (Teileigentum) in Wohnraum (Wohnungseigentum) ihre Mitwirkung vorweggenommen und dadurch das Erfordernis einer Vereinbarung abbedungen haben. Eine solche Auslegung des § 7 Abs. 3 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung liegt im übrigen auch deshalb nahe, weil sie bei einem Objekt mit über 70 Wohnungs- (Teil-)eigentumsrechten die praktische Durchführung der Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum wesentlich erleichtert.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, daß in § 7 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung zwischen Gewerbeäßen und Büroflächen unterschieden wird und § 7 Abs. 3 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung ohne Zustimmung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer nur die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum gestattet.

Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 der Gemeinschaftsordnung bedarf jede Änderung der Nutzung einer Bürofläche gegenüber der ersten oder bisher genehmigten Art der Zustimmung des Verwalters oder eines von ihm bestimmten Dritten, also von jemand, der bei seiner Entscheidung über die Zustimmung zwar im eigenen Namen, aber lediglich treuhänderisch in verdeckter (mittelbarer) Stellvertretung der Wohnungseigentümer handelt (vgl. BayObLGZ 1980, 29/35 [= DNotZ 1980, 751]; *Weitnauer* § 12 Rdnr. 5 c). Diese Vorschrift ist jedoch, wie sich aus § 7 Abs. 2 Sätze 2–4 ergibt, zur Regelung des Wettbewerbs zwischen den einzelnen in der Anlage tätigen Betrieben in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen worden. Auf die Zustimmung des Verwalters kommt es deshalb nicht an, wenn gemäß § 7 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung Büroflächen in Wohnraum umgewandelt werden sollen, denn hierdurch wird die Wettbewerbslage für die in dem Anwesen tätigen gewerblichen Unternehmen nicht beeinträchtigt.

d) Die Bestimmung des § 7 Abs. 3 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung in der dargelegten Auslegung begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Das Erfordernis der Zustimmung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ist abdingbar (vgl. *Augustin* § 10 Rdnr. 29).

Die Bewilligung der übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer zu der hier beantragten Eintragung ist damit entbehrlich.

e) Die beantragte Eintragung kann aber auch nicht von der Mitwirkung der Grundpfandrechtsgläubiger abhängig gemacht werden.

Da die Wohnungs- (Teil-)eigentümer bereits durch die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung von der Mitwirkung bei der Umwandlung von Büroflächen (Teileigentum) in Wohnraum (Wohnungseigentum) ausgeschlossen sind, bewirkt die spätere Vornahme einer solchen Umwandlung keine Änderung des Inhalts ihres Sondereigentums. Damit sind die §§ 877, 876 BGB nicht anwendbar.

Ebenso wie die übrigen Wohnungs- (Teil-)eigentümer im Inhalt ihres Sondereigentums nicht mehr berührt werden, können auch die dinglich Berechtigten ihre Rechtsposition der Vornahme einer solchen Umwandlung nicht entgegensezten; sie sind damit durch die Eintragung einer solchen Umwandlung nicht i. S. des § 19 GBO betroffen (vgl. BayObLGZ 1985, 378/382/384 = MittBayNot 1986, 24/26 f.). Anhaltspunkte dafür, daß hier Belastungen von Wohnungs- (Teil-)eigentumsrechten vorliegen, die vor der Eintragung der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch begründet worden sind, liegen nicht vor.

Grundpfandrechtsgläubiger, die ihre Rechte durch die Verfügung eines Eigentümers nach Eintragung der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch erworben haben, müssen den Ausschluß der Mitwirkung der Wohnungseigentümer zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum gegen sich gelten lassen, wie dieser Ausschluß gegen den Eigentümer selbst wirkt (vgl. BayObLG aaO).

Die Zwischenverfügung, mit der die fehlende Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger zu der beantragten Eintragung der Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum beanstandet worden ist, und der bestätigende Beschluß des Landgerichts können somit keinen Bestand haben.

10. BGB § 2217; GBO § 29 (*Keine Freigabeerklärung des Notars als Testamentsvollstrecker durch Eigenurkunde*)

Die Freigabeerklärung des Testamentsvollstreckers (§ 2217 BGB), der zugleich Notar ist, genügt nicht den Anforderungen des § 29 GBO, wenn sie in der Form einer sog. Eigenurkunde erfolgt.

(*Leitsatz nicht amtlich*)

OLG Düsseldorf, Beschuß vom 10.8.1988 — 3 Wx 331/88 —

Aus dem Tatbestand:

Der Beteiligte ist Testamentsvollstrecker über den Nachlaß des B. Zum Nachlaß gehört die häftige Gläubigerschaft an der in Abt. III Ifd. Nr. 1 eingetragenen Darlehenshypothek von 30.000 DM. Der Erblasser ist von seinen drei Kindern beerbt worden.

Mit Erklärung vom 1.10.1987 hat der Beteiligte in seiner Eigenschaft als Testamentsvollstrecker die häftige Gläubigerstellung an der Hypothek den drei Erben zur freien Verfügung überlassen (§ 2217 BGB) und beantragt, die Erben, die die andere Hälfte des Hypothekenrechts von ihrer vorverstorbenen Mutter geerbt haben, im Wege der Grundbuchberichtigung zu gleichen Teilen als neue Hypothekenkläubiger einzutragen. Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat durch Zwischenverfügung die Freigabeerklärung des Beteiligten vom 1.10.1987 der Form nach beanstandet und den Beteiligten aufgefordert, eine der Form des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO entsprechende Freigabeerklärung des Testamentsvollstreckers einzureichen. Der Beteiligte hat daraufhin seine Freigabeerklärung amtlich — mit eigenhändiger Unterschrift und Amtssiegel — „als Eigenurkunde“ wiederholt und gegen die Zwischenverfügung Erinnerung erhoben.

Das Landgericht hat die nach Nichtahilfe als Beschwerde geltende Erinnerung zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde des Beteiligten.

Aus den Gründen:

Die weitere Beschwerde ist gem. §§ 78, 80 i. V. m. 15 GBO zulässig, aber nicht begründet. Die auf zulässige Erstbeschwerde des Beteiligten ergangene Entscheidung des Landgerichts hält der dem Senat obliegenden rechtlichen Überprüfung stand (§§ 78 GBO, 550 ZPO).

Die angefochtene Zwischenverfügung ist zu Recht ergangen. Die Freigabeerklärung des Testamentsvollstreckers (§ 2217 BGB) bedarf, soweit sie sich — wie hier — auf Grundbesitz bezieht, der Form des § 29 GBO, also der öffentlichen Beglaubigung. Hierüber besteht unabhängig von unterschiedlichen Auffassungen über die Rechtsnatur der Freigabeerklärung — soweit ersichtlich — kein Streit (vgl. hierzu OLG Hamm Rpfleger 1973, 133; LG Berlin WM 1961, 313; MünchKomm/Brandner § 2217 Rdnr. 7; Palandt/Edenhofer, BGB, 46. Aufl., § 2217 Anm. 2b). Da die Freigabeerklärung im Hinblick darauf, ob der Testamentsvollstreckervermerk gemäß § 52 GBO mit eingetragen ist oder nicht, zu den Eintragsunterlagen i. S. des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO gehört, kann auf die Einhaltung der grundbuchmäßigen Form nicht verzichtet werden.

Der Umstand, daß der Testamentsvollstrecker im vorliegenden Falle zugleich Notar ist, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die Vorinstanzen haben ohne Rechtsirrtum angenommen, daß die nach § 29 GBO erforderliche notarielle Unterschriftsbeglaubigung nicht durch eine sogenannte Eigenurkunde des Notars ersetzt werden kann. Eine Beurkundung in eigener Angelegenheit soll nicht nur nach § 3 Abs. 1 BeurkG unterbleiben, sondern sie ist gem. § 6 Abs. 1 BeurkG unwirksam. Eine notarielle Eigenurkunde wird ausnahmsweise als dem Formerfordernis des § 29 GBO genügende öffentliche Urkunde dann zugelassen, wenn ein Notar von ihm selbst beurkundete oder beglaubigte grundrechtliche Erklärungen aufgrund ausdrücklicher Vollmacht