

letzte Aktualisierung: 15.10.2020

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 31.3.2020 – 3 Wx 72/19

WEG § 27 Abs. 3; GBO § 47; BGB § 428

Zulässigkeit der Grundbucheintragung zweier Miteigentümer als Gesamtberechtigte einer Grunddienstbarkeit

Mehrere Wohnungseigentümer können als Gesamtberechtigte einer Grunddienstbarkeit gem. § 428 BGB in das Grundbuch eingetragen werden.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 72/19

Datum: 31.03.2020
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 3 Wx 72/19
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2020:0331.3WX72.19.00

Vorinstanz: Amtsgericht Düsseldorf

Tenor: Die Zwischenverfügungen des Amtsgerichts Düsseldorf – Grundbuchamt – vom 12. Dez. 2018, vom 23. Jan. 2019 und vom 20. Febr. 2019 werden aufgehoben.

G r ü n d e

- I. 2
- Der Beteiligte zu 2 a war Eigentümer des Grundstücks Alte ... 226 in D..., eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Blatt 1267 (Flurstück 471). 3
- Mit notariellem Vertrag vom 16. Dez. 2011 hat er dem Beteiligten zu 1 a einen Miteigentumsanteil von 2,5/100 und der Beteiligten zu 1 b einen solchen von 47,5/100 an einer (noch zu vermessenden) Teilfläche dieses Grundbesitzes veräußert. 4
- Inzwischen ist an dieser Teilfläche (jetzt Flurstück 711) Wohnungseigentum mit zwei Sondereigentumseinheiten gebildet worden. 5
- Die Beteiligten zu 1 sind zu ½ Miteigentümer des 2012 fortgeschriebenen Flurstücks 711 verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 1 bezeichneten Räumen nebst Garage (Anteil des Beteiligten zu 1 a 5/100, Anteil der Beteiligten zu 1 b 95/100); die Beteiligten zu 2 sind – mit je 50/100 Anteil – zu ½ Miteigentümer dieses Flurstücks 711 verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 2 bezeichneten Räumen nebst Garage. 6
- Der Beteiligte zu 2 a ist außerdem Eigentümer des 2012 fortgeschriebenen Flurstücks 712 (verbliebene Teilfläche des früheren Flurstücks 471), das zwischen dem Flurstück 711 und der Strasse (Alte ...) liegt, sowie des Flurstücks 470 (nördliches Nachbargrundstück). 7
- Mit notariellem Vertrag vom 22. Okt. 2018 haben die Beteiligten – in Erfüllung der im Notarvertrag vom 16. Dez. 2011 vereinbarten Verpflichtung der Einräumung von Wege- und Leitungsrechten auf einer Teilfläche der Flurstücke 712 und 470 zur Versorgung der auf dem Flurstück 711 errichteten beiden Gebäude – die Bestellung von Grunddienstbarkeiten vereinbart, nämlich zulasten der Flurstücke 470 und 712 und 8

zugunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer des Flurstücks 711 ein näher bezeichnetes Wege- sowie ein näher bezeichnetes Leitungsrecht.

Am 2. Nov. 2018 haben die Beteiligten beantragt und bewilligt, die genannten Grunddienstbarkeiten nebst Herrschvermerk bei den beiden Wohnungseigentumsrechten einzutragen und zwar zugunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer als Gesamtberechtigten gem. § 428 BGB. 9

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügungen vom 12. Dez. 2018, vom 23. Jan. 2019 und vom 20. Febr. 2019 um Änderung der Bewilligung gebeten; § 47 GBO sei – nach dem Beschluss des Senates vom 3. Juni 1988 (Mitt RhNotK 1988, 175) nicht anwendbar. Die Vorschrift setze voraus, dass ein Recht für mehrere gemeinschaftlich eingetragen werden solle. Berechtigter sei der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks. § 47 GBO sei nicht auf den Fall anwendbar, dass das herrschende Grundstück mehreren Berechtigten als Bruchteilseigentümern zustehe. Ein Beteiligungsverhältnis könne nur eingetragen werden, wenn es sich um Eigentümer mehrerer Grundstücke handle, hier gebe es jedoch nur ein herrschendes Grundstück, das seinerseits in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sei. 10

Die Beteiligten meinen, da auch ein Wohnungseigentümer Berechtigter einer Grunddienstbarkeit sein könne, könnten auch mehrere Wohnungseigentümer als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB Berechtigte einer Grunddienstbarkeit sein. Es sei möglich – unabhängig von der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum –, den jeweiligen Eigentümer zu berechtigen. Daher sei es ebenso möglich, die Wohnungseigentümer je einzeln als Gesamtgläubiger zu berechtigen. Daran bestehe hier ein besonderes Interesse. Es handle sich bei den Wohnungseigentumseinheiten jeweils um eine Doppelhaushälfte und die Wohnungseigentümer würden sich möglichst so stellen wollen, als handle es sich bei dem jeweiligen Wohnungseigentum und der zugehörigen Sondernutzungsfläche um je ein eigenes Grundstück. Es sei den Beteiligten wichtig, dass jeder Wohnungseigentümer das Wege- und Leitungsrecht im Außenverhältnis unabhängig vom jeweils anderen Wohnungseigentümer geltend machen könne. Das ermögliche nur die Gesamtgläubigerschaft nach § 428 BGB. Wäre hingegen nur der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt und dieses in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, sei grundsätzlich die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und könne das Recht – mangels Verwalter – nur durch alle Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG. 11

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie mit Beschluss vom 8. April 2019 dem Senat vorgelegt. Der Wohnungseigentümer habe eine Doppelfunktion als Bruchteilseigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums (insoweit könne ein Beteiligungsverhältnis nach § 47 GBO nicht eingetragen werden) und als Alleineigentümer des ihm zustehenden Sondereigentums (insoweit könne er gesondert Berechtigter einer Grunddienstbarkeit sein). Bei der Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundstücks sei hinsichtlich der Berechtigung der Wohnungseigentümer auf die Bruchteilsberechtigung am Grundstück abzustellen, bei welcher die Eintragung eines Beteiligungsverhältnisses gem. § 47 GBO nicht in Betracht komme. 12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakten zu Blatt 4528 und 1267 Bezug genommen. 13

II. 14

Die gemäß §§ 18 Abs. 1, 71 Abs. 1, 72, 73 GBO zulässige Beschwerde ist nach der vom Grundbuchamt ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung angefallen, § 75 GBO. 15

- Sie hat in der Sache schon deshalb Erfolg, weil die Zwischenverfügungen nicht hätten ergehen bzw. durch Nichtabhilfe hätten bestätigt werden dürfen und daher aus formellen Gründen aufzuheben sind. 16
- Die Zwischenverfügungen sind inhaltlich unzulässig, weil die Beteiligten schon im Anschluss an die erste Zwischenverfügung vom 13. Dez. 2018 durch ihre Ausführungen vom 7. Jan. 2019 und in der Folge durch ihre Ausführungen vom 6. und 26. Febr. 2019 ernsthaft und endgültig zu erkennen gegeben haben, dass sie nicht gewillt sind, die vom Grundbuchamt gesehene Eintragungshindernisse zu beseitigen. In diesem Fall geht das mit Erlass einer Zwischenverfügung beabsichtigte Verbesserungsverfahren ins Leere. Das Grundbuchamt hätte deshalb - auf der Basis seiner eigenen Rechtsauffassung - nicht erneut durch Zwischenverfügung entscheiden bzw. diese aufrecht erhalten dürfen, sondern über den Eintragungsantrag unmittelbar entscheiden müssen (ständige Rechtsprechung des Senats, vgl. zuletzt Beschluss vom 18. Okt. 2019 – 3 Wx 99/19, zitiert nach juris). 17
- In der Sache sei – ohne Bindungswirkung – bemerkt: 18
- Wenn ein Recht für mehrere gemeinschaftlich einzutragen ist, soll die Eintragung nach § 47 GBO in der Weise erfolgen, dass entweder die Anteile der Berechtigten in Bruchteilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältnis bezeichnet wird. 19
- Das Grundbuchamt versteht den Antrag der Beteiligten offenbar dahin, sie wünschten die Eintragung der Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 711. Folgerichtig nimmt das Grundbuchamt an, § 47 GBO sei (grundsätzlich) nicht auf den Fall anwendbar, dass das herrschende Grundstück mehreren Berechtigten als Bruchteilsberechtigten zustehe. Die Bruchteilsgemeinschaft an einer – einzutragenden – Dienstbarkeit ist nur dann möglich, wenn sie auf eine teilbare Leistung gerichtet ist (was allerdings grundsätzlich auch bei der Berechtigung einer Grunddienstbarkeit denkbar ist, wenn z.B. mehreren berechtigten Grundstückseigentümern die Befugnis eingeräumt ist, auf dem dienenden Grundstück eine einheitliche, von ihnen zu nutzende Anlage zu errichten; Reetz, in BeckOK GBO, Hügel, § 47, 22 m.N.). Richtig ist grundsätzlich auch, dass das herrschende Flurstück 711 zu je ½ im Miteigentum der Beteiligten zu 1 a und b einerseits und 2 a und b andererseits steht. 20
- Diese Sichtweise missversteht jedoch ganz offenbar das Begehren der Beteiligten. 21
- Die Beteiligten zu 1 a und b einerseits und zu 2 a und b andererseits sind die (beiden) Eigentümer der beiden in Rechtsform des Wohnungseigentums errichteten Doppelhaushälften auf dem Flurstück 711 und beantragen ihre Eintragung als Berechtigte der hier in Rede stehenden Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrecht). Diese Eintragung begehren sie ausweislich der in der Notarurkunde getroffenen Vereinbarung zu ihren Gunsten als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB als „jeweilige Eigentümer des Grundbesitzes Nr. 1 und Nr. 2“, womit sie nach dem Inhalt der Notarurkunde ausdrücklich das jeweilige Wohnungseigentum (in Form der jeweiligen Doppelhaushälfte) auf dem Flurstück 711 bezeichnen. 22
- Grundsätzlich bestimmt das herrschende Grundstück Rechtsträger (und Inhalt) der Grunddienstbarkeit. Berechtigter der Grunddienstbarkeit ist keine bestimmte Person, sondern nur eine bestimmbar, namentlich der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks oder Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts (vgl. z.B. Mohr, in MüKo, BGB, 8. Aufl. 2020, § 1018, RdNr. 22). Herrschendes Grundstück einer Grunddienstbarkeit kann grundsätzlich nur ein selbständiges Grundstück im Sinne der GBO sein. 23
- Es ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass eine Grunddienstbarkeit 24

zugunsten eines ideellen Anteils eines Miteigentümers an einem Grundstück nicht bestellt werden kann. (OLG Hamm, BeckRS 2016, 9596, RdNr. 10 m.N.).

Allerdings ist die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers von Wohnungs- oder Teileigentum möglich (OLG Hamm, a.a.O. und schon mit Beschluss vom 7. Okt. 1980 – 15 W 187/80, zitiert nach juris, RdNr. 30f.; ; OLG München, FGPrax 2017, 114, 115; OLG Zweibrücken, BeckRS 2014, 2342; Kral, in BeckOK WEG, Stand 1. Febr. 2020, § 7, 30). Zuletzt hat der Bundesgerichtshof (Beschluss vom 17. Jan. 2019 – V ZB 81/18, BeckRS 2019, 3041, RdNr. 27) entschieden, dass die Belastung eines (nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten) gemeinschaftlichen Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit auch zugunsten eines Wohnungs- oder Teileigentümers (sogar desselben Grundstücks) erfolgen kann. In diesem Fall sei dasjenige Sondereigentum als herrschendes Grundstück anzusehen, für dessen Nutzung die Grunddienstbarkeit einen Vorteil im Sinne des § 1019 Satz 1 BGB zu bieten vermöge. (vgl. auch Kazele, in BeckOGK, BGB, Stand 1. Febr. 2020, § 1018, 138)

Ist nach alledem also die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Wohnungs- bzw. Teileigentums rechtlich zulässig, so ist ebenfalls anerkannt, dass eine solche auch zugunsten der jeweiligen Eigentümer mehrerer anderer Grundstücke, demnach also auch mehrerer anderer Wohnungseigentümer bestellt werden kann (Palandt/Herler, BGB, 79. Aufl. 2020, § 1018, RdNr. 3 m.N.; Staudinger/Weber (2017), BGB, § 1018, RdNr. 51; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, RdNr. 1124). Dies ergibt sich schon aus der Wertung des § 1025 BGB, wonach die Grunddienstbarkeit nach Teilung des herrschenden Grundstücks für die neu entstandenen Teile als Gesamtrecht (Gesamtgrunddienstbarkeit) fortbesteht. Eine Grunddienstbarkeit kann zugunsten mehrerer Grundstücke / mehrerer Wohnungseigentümer bestellt werden, wenn dies für die Benutzung sämtlicher Grundstücke / Wohnungseigentumsrechte vorteilhaft im Sinne von § 1019 BGB ist. Dabei ist nicht entscheidend, ob sich die herrschenden Grundstücke im Eigentum einer einzigen Person oder mehrerer Personen befinden. (Kazele, a.a.O., RdNr. 134)

In diesem Fall der Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer mehrerer anderer Grundstücke bzw. mehrerer Wohnungseigentümer hat die Eintragungsbewilligung das für die Gemeinschaft dieser Eigentümer maßgebende Rechtsverhältnis anzugeben, und bei Eintragung in das Grundbuch ist dieses Rechtsverhältnis nach § 47 GBO zu bezeichnen (Wilsch, in: BeckOK GBO, Stand 1. März 2020, § 9, RdNr. 5; Schöner/Stöber, a.a.O., RdNr. 1125). Die berechtigten Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsrechte können nach der herrschenden Meinung und nach der Grundbuchpraxis als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB eingetragen werden (Staudinger/Weber, a.a.O., mit detaillierten Nachweisen und kritisch in RdNr. 51 a, weil keine der nach dem BGB vorgesehenen Gemeinschaftsverhältnisse zu sachgerechten Lösungen für alle berechtigten Grundstücke führen würden; dazu auch Kazele, a.a.O., RdNr. 171).

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen dürfte dem Eintragungsantrag der Beteiligten, dass nämlich das Wege- und das Leitungsrecht den jeweiligen Wohnungseigentümern der beiden Wohnungseigentumseinheiten auf dem Flurstück 711 als Gesamtberechtigten gem. § 428 BGB zustehe, stattzugeben sein.

Anders als das Grundbuchamt meint, steht dem der Beschluss des Senates vom 3. Juni 1988 (MittRhNotK 1988, 175) nicht entgegen. Dieser Beschluss betraf den Fall, dass sich die Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber den jeweiligen Eigentümern des Nachbargrundstücks im Rahmen einer Grunddienstbarkeit verpflichtet hatten, dieses herrschende Grundstück bereits in Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum aufgeteilt und in Eintragungsbewilligung und -antrag kein Beteiligungsverhältnis nach § 47

GBO angegeben war. Seinerzeit hatten Grundbuchamt und Landgericht als Beschwerdegericht die Angabe eines solchen Beteiligungsverhältnisses jedoch für erforderlich gehalten. Der Senat hat als Rechtsbeschwerdegericht sodann entschieden, ein Fall des § 47 GBO liege nicht vor. Berechtigter einer Grunddienstbarkeit als subjektivdingliches Recht sei (immer) der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks unabhängig von den Eigentumsverhältnissen am herrschenden Grundstück; dies gelte sowohl, wenn das herrschende Grundstück mehreren Personen als Bruchteilseigentümern oder Gesamthändlern gehöre, als auch dann wenn es im Zeitpunkt der Eintragungsbewilligung in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum (Wohnungseigentum) aufgeteilt sei. Denn trotz Schließung des Grundbuchblattes für das herrschende Grundstück infolge der Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum bestehe es im Rechtssinne als Grundstück fort und der Grundbuchvermerk sei im Bestandsverzeichnis sämtlicher Wohnungsgrundbücher einzutragen. Daraus sei dann ersichtlich, dass das herrschende Grundstück gegenwärtig im – besonders ausgestalteten – Miteigentum der Wohnungseigentümer stehe. Bereits seinerzeit hat der Senat ausdrücklich hinzugefügt, anders wäre die Rechtslage, wenn die Grunddienstbarkeit – wie damals nicht – als einheitliches Recht ... zugunsten der jeweiligen Inhaber von Wohnungseigentumsrechten bewilligt worden wäre. In diesem Fall werde auch bei einer Grunddienstbarkeit die Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses nach § 47 GBO verlangt. Davon aber unterscheide sich der seinerzeit zur Entscheidung anstehende Sachverhalt. Bei dem jetzt zur Entscheidung anstehenden Fall handelt es sich hingegen gerade um den Fall, dass die Grunddienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer bewilligt und beantragt worden sind.

Eine Kostenentscheidung durch den Senat ist nicht veranlasst, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG; deshalb erübrigt sich auch eine Wertfestsetzung. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor. 30