



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 81/18

vom

17. Januar 2019

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 1018; GBO § 22 Abs. 1 Satz 1

Ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes Grundstück kann zugunsten einer der Sondereigentumseinheiten mit einer Grunddienstbarkeit belastet werden, die ihrem Inhalt nach nur an dem ganzen Grundstück bestellt werden kann; der Eintragung der Dienstbarkeit in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch der herrschenden Sondereigentumseinheit bedarf es hierfür nicht.

GBO § 22 Abs. 1 Satz 1; WGV § 4 Abs. 1

Das Fehlen des nach § 4 Abs. 1 WGV vorgeschriebenen Gesamtvermerks führt nicht zur Unwirksamkeit der Belastung des nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit.

GBO § 53 Abs. 1 Satz 2; WGV § 4 Abs. 1

Aus dem Umstand allein, dass eine Grunddienstbarkeit, die nach ihrem Inhalt nur an dem ganzen, nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Grundstück bestellt werden kann, in die Grundbücher der einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne den nach § 4 Abs. 1 WGV vorgeschriebenen Gesamt-

vermerk eingetragen worden ist, kann nicht geschlossen werden, dass eine i.S.v. § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO inhaltlich unzulässige Belastung der einzelnen Sondereigentumseinheiten vorliegt (entgegen BayObLG, MittBayNot 1995, 288).

BGH, Beschluss vom 17. Januar 2019 - V ZB 81/18 - OLG Schleswig  
AG Oldenburg i.H.  
(Grundbuchamt)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 17. Januar 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des 2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts vom 8. Mai 2018 wird auf Kosten der Beteiligten zu 1 zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe:

A.

- 1 Die Beteiligte zu 1 ist seit 2013 Eigentümerin einer Wohnung, die zu einem Ferienpark mit weit über 1.000 Wohnungen gehört. Die frühere Eigentümerin des Gesamtgrundstücks hatte dieses 1969 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, für das jeweils gesonderte Grundbuchblätter angelegt wurden. Im Bereich des Teileigentums, das in dem Teileigentumsgrundbuch auf Blatt 1016 verzeichnet ist und heute im Eigentum der Beteiligten zu 2 steht, befindet sich das Heizwerk für die gesamte Ferienanlage. Auf sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern mit Ausnahme des Grundbuchblatts 1016 ist in

Abteilung II jeweils eingetragen eine Grunddienstbarkeit (Fernheizungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des in Heiligenhafen Blatt 1016 eingetragenen Teileigentums, gemäß Bewilligung vom 12. Dezember 1969. Die den Eintragungen zu Grunde liegende Bewilligung der teilenden Eigentümerin lautet wie folgt:

*„In den Wohnungsgrundbüchern von Heiligenhafen Blatt 350 - 1015 und 1017 - 1180 beantrage ich - namens der Firma [...] - in Abteilung II folgendes einzutragen:*

*Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Teileigentums (Heizwerk) eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Heiligenhafen Blatt 1016, folgenden Inhalts:*

- 1. daß auf dem belasteten Grundstück Rohre für Fernheizung, welche von dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Heiligenhafen Blatt 1016, betrieben wird, verlegt werden dürfen und zu diesem Zwecke, sowie zur Reparatur und Inspektion, das belastete Grundstück von den Beauftragten des Teileigentümers betreten werden darf,*
- 2. daß die Errichtung eigener Heizanlagen auf dem Grundstück und Entnahme fremder Heizkraft unzulässig ist,*
- 3. die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an einen Dritten ist gestattet.“*

2 Mit Schreiben vom 31. Mai 2017 hat die Beteiligte zu 1 bei dem Grundbuchamt mit der Begründung, die Grunddienstbarkeit sei ihrem Inhalt nach unzulässig und nicht wirksam entstanden, die Amtslöschung angeregt. Dies hat das Grundbuchamt abgelehnt. Die hiergegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 ihr Löschungsbegehren weiter. Die Beteiligte zu 2 beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

B.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, das Grundbuchamt habe die amtswegige Löschung der Grunddienstbarkeit gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO zu Recht abgelehnt. Diese sei nicht ihrem Inhalt nach unzulässig, da Fernwärmebezugs-pflichten durch eine Grunddienstbarkeit, die die Errichtung und den Betrieb von Heizungsanlagen untersage, mittelbar dinglich abgesichert werden dürften. Es sei auch grundsätzlich möglich, eine Grunddienstbarkeit an einem Wohnungs- oder Teileigentum zu Gunsten eines anderen Wohnungs- oder Teileigentums zu bestellen. Das Recht erhalte nicht dadurch einen unzulässigen Inhalt, dass die Dienstbarkeit zu Gunsten des auf dem Grundbuchblatt 1016 verzeichneten Teileigentums dort nicht zugleich als Belastung eingetragen und auch kein ausdrücklicher Vermerk gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 WGV über die Belastung des gesamten Grundstücks in allen belasteten Grundbuchblättern aufgenommen worden sei. Eine Eintragung in dem Grundbuchblatt des „herrschenden“ Teileigentums sei nicht erforderlich gewesen. Die Vorschriften der Wohnungsgrundbuchverfügung seien zudem Ordnungsvorschriften; materiell-rechtlich sei die Dienstbarkeit mit der Eintragung auf allen Wohnungsgrundbuchblättern - mit Ausnahme von Blatt 1016 - entstanden.

C.

- 4 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Die von der Beteiligten zu 1 beanstandete Eintragung der Dienstbarkeit ist nicht zu löschen.

I.

5 Die Eintragung der Dienstbarkeit ist inhaltlich zulässig und daher nicht nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO von Amts wegen zu löschen.

6 1. Inhaltlich unzulässig i.S.d. § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ist eine Eintragung, die ihrem - gegebenenfalls durch Auslegung zu ermittelnden - Inhalt nach einem Rechtszustand oder -vorgang verlautbart, den es nicht geben kann, oder wenn sie etwas Widersprüchliches verlautbart und ihre Bedeutung auch bei zulässiger Auslegung nicht ermittelt werden kann; ebenfalls als nach ihrem Inhalt unzulässig ist eine Eintragung anzusehen, die ein an sich eintragungsfähiges Recht mit einem gesetzlich nicht erlaubten Inhalt verlautbart. Dabei muss sich die Unzulässigkeit aus dem Eintragungsvermerk selbst oder den zulässig in Bezug genommenen Eintragungsunterlagen ergeben (Senat, Beschluss vom 13. Juli 2017 - V ZB 136/16, NJW 2017, 3715 Rn. 8 mwN; Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, FGPrax 2018, 245 Rn. 13).

7 2. Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, dass diese Voraussetzungen nicht vorliegen.

8 a) Die Grunddienstbarkeit hat - was die Rechtsbeschwerde nicht in Abrede stellt - einen zulässigen Inhalt, insbesondere können Fernwärmebezugspflichten durch eine Grunddienstbarkeit mittelbar dinglich abgesichert werden (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 1984 - V ZR 155/83, WM 1984, 820 f.).

9 b) Die Eintragung, deren Löschung die Beteiligte zu 1 begehrt, verlautbart ihrem Inhalt nach auch nicht einen Rechtszustand, den es nicht geben kann. Zwar konnte die Grunddienstbarkeit ihrem Inhalt nach nur an dem ganzen

Grundstück bestellt werden, so dass ihre Eintragung als Belastung (nur) der einzelnen Sondereigentumseinheiten inhaltlich unzulässig i.S.v. § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO wäre. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1 lastet die Grunddienstbarkeit aber nicht auf einzelnen Sondereigentumseinheiten, sondern auf dem ganzen Grundstück.

10           aa) Die Grunddienstbarkeit konnte jedenfalls hinsichtlich des Leitungs- und Betretensrechts ihrem Inhalt nach nur an dem ganzen Grundstück bestellt werden.

11           (1) Das Wohnungseigentum kann Gegenstand einer Belastung mit einer Grunddienstbarkeit sein und diese kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer anderen Wohnung bestellt werden (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 292). Allerdings reicht die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Belastung seines Wohnungseigentums nur so weit, wie er zu der Nutzung (§ 1018 Alt. 1 BGB), Vornahme einer Handlung (§ 1018 Alt. 2 BGB) oder Rechtsausübung (§ 1018 Alt. 3 BGB) allein befugt ist. Daher kann der Wohnungseigentümer sich zwar dinglich verpflichten, ein bestimmtes Fenster seiner Wohnung nicht zu öffnen, auch wenn die Fenster zumindest teilweise im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, weil er an den in seiner Wohnung befindlichen Gebäudeteilen ein alleiniges Nutzungsrecht hat (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 293). Eine Belastung seines Wohnungseigentums mit einer Dienstbarkeit, die das der gemeinschaftlichen Nutzung unterliegende Gemeinschaftseigentum betrifft, ist dem Wohnungseigentümer hingegen nicht gestattet. Hierfür bedarf es vielmehr einer Belastung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 294). Deshalb muss ein in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteiltes Grundstück als Ganzes belas-

tet werden, wenn das Recht seiner Natur nach nur an dem Grundstück, nicht aber an dem einzelnen Wohnungs- oder Teileigentum bestehen kann (Demharter, GBO, 31. Aufl., Anhang zu § 3 Rn. 69; Meikel/Morvilius, GBO 11. Aufl., Einl. B Rn. 191; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2948; vgl. auch § 4 Abs. 1 Satz 1 WGV sowie Senat, Beschluss vom 23. Juli 2015 - V ZB 1/14, NJW-RR 2015, 1497 Rn. 19). Ob dies der Fall ist, richtet sich nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt der Dienstbarkeit.

12           (2) Der Inhalt der in Rede stehenden Dienstbarkeit erforderte eine Belastung des ganzen Grundstücks, denn dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks wird unter anderem ein Leitungsrecht an dem dienenden Grundstück eingeräumt sowie das Recht, das Grundstück für Reparaturen und Inspektionen zu betreten. Diese Rechte betreffen das Grundstück als Ganzes und können somit nur durch dessen Belastung eingeräumt werden (vgl. Senat, Urteil vom 29. November 1961 - V ZR 181/60, BGHZ 36, 187, 189; Beschluss vom 23. Juli 2015 - V ZB 1/14, NJW-RR 2015, 1497 Rn. 19). Die Eintragung der Grunddienstbarkeit als Belastung (nur) der einzelnen Sondereigentumseinheiten wäre folglich inhaltlich unzulässig i.S.v. § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO.

13           bb) Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, dass die Eintragung vorliegend den Inhalt hat, dass die Grunddienstbarkeit auf dem ganzen Grundstück lastet und nicht lediglich auf den einzelnen Sondereigentumseinheiten, in deren Wohnungsgrundbücher sie eingetragen wurde.

14           (1) Welchen Inhalt die Grundbucheintragung hat, ist durch Auslegung zu ermitteln, die der Senat selbst vornehmen kann (st. Rspr.: Senat, Urteil vom 26. Oktober 1984 - V ZR 67/83, BGHZ 92, 351, 355; Urteil vom 19. September 2008 - V ZR 164/07, NJW 2008, 3703 Rn. 11; Beschluss vom 6. Novem-

ber 2014 - V ZB 131/13, NJW-RR 2015, 208 Rn. 10; Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, FGPrax 2018, 245 Rn. 16). Das gilt sowohl für die Eintragung selbst als auch für die in Bezug genommene Eintragungsbewilligung (vgl. Senat, Urteil vom 14. März 1969 - V ZR 61/66, WM 1969, 661; Beschluss vom 17. November 2011 - V ZB 58/11, NJW 2012, 530 Rn. 12). Bei der Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Außerhalb dieser Urkunden liegende Umstände dürfen nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr.: Senat, Urteil vom 26. Oktober 1984 - V ZR 67/83, aaO; Urteil vom 7. Juli 2000 - V ZR 435/98, BGHZ 145, 16, 20 f.; Urteil vom 8. Februar 2002 - V ZR 252/00, NJW 2002, 1797, 1798; Urteil vom 15. November 2013 - V ZR 24/13, NJW 2014, 311 Rn. 6; Beschluss vom 13. September 2018 - V ZB 2/18, FGPrax 2018, 245 Rn. 16).

- 15           (2) Danach hat die Eintragung der Grunddienstbarkeit in den Wohnungsgrundbüchern der einzelnen Sondereigentumseinheiten den Inhalt, dass das ganze Grundstück zugunsten des herrschenden Teileigentums mit der Grunddienstbarkeit belastet ist.
- 16           (a) Dem Wortlaut der Eintragung lässt sich allerdings nicht eindeutig entnehmen, ob eine Belastung des ganzen Grundstücks vorliegt.
- 17           (aa) Eindeutig wäre der Wortlaut der Eintragung nur, wenn sie den Vorgaben des § 4 WGV entspräche. Nach Abs. 1 Satz 1 dieser Vorschrift sind Rechte, die ihrer Natur nach nicht an dem Wohnungseigentum als solchem bestehen können, in der Weise einzutragen, dass die Belastung des ganzen

Grundstücks erkennbar ist. Die Belastung ist nach Satz 2 in sämtlichen für Miteigentumsanteile an dem belasteten Grundstück angelegten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern einzutragen, wobei jeweils auf die übrigen Eintragungen zu verweisen ist (sog. Gesamtvermerk). An einem solchen Gesamtvermerk fehlt es indes.

18 (bb) Das Fehlen des Gesamtvermerks hat andererseits aber nicht zur Folge, dass ohne weiteres von einer inhaltlich unzulässigen Belastung der einzelnen - dienenden - Sondereigentumseinheiten auszugehen wäre (so aber BayObLG, MittBayNot 1995, 288, 289). Aus dem Umstand allein, dass eine Grunddienstbarkeit, die nach ihrem Inhalt nur an dem ganzen, nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Grundstück bestellt werden kann, in die Grundbücher der einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne den nach § 4 Abs. 1 Satz 2 WGV vorgeschriebenen Gesamtvermerk eingetragen worden ist, kann nicht geschlossen werden, dass eine i.S.v. § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO inhaltlich unzulässige Belastung der einzelnen Sondereigentumseinheiten vorliegt. Vielmehr ist in einem solchen Fall der Inhalt der Eintragung und der Eintragungsbewilligung nach ihrem nächstliegenden Sinn zu ermitteln, der trotz fehlenden Gesamtvermerks in einer Belastung des ganzen Grundstücks liegen kann (zutreffend Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., WGV § 4 Rn. 10; Amann, MittBayNot 1995, 267, 269; Böttcher, ZfIR 1997, 321, 323).

19 (b) Auch die Eintragungsbewilligung ist vorliegend nicht eindeutig, denn sie lässt nur erkennen, dass die Grunddienstbarkeit in die Wohnungsgrundbücher Blatt 350 - 1015 und 1017 - 1180 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Teileigentums zu Blatt 1016 eingetragen werden sollte.

20 (c) Nächstliegende Bedeutung der Eintragung ist, dass die Grunddienstbarkeit, die ihrem Inhalt nach nur an dem ganzen Grundstück bestellt werden konnte, auf diesem lastet und nicht, was inhaltlich unzulässig wäre, lediglich auf den einzelnen - dienenden - Sondereigentumseinheiten. Etwas Anderes folgt nicht daraus, dass die Grunddienstbarkeit nicht in alle für die jeweiligen Miteigentumsanteile gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher eingetragen wurde.

21 (aa) Allerdings erfordert die Belastung des ganzen Grundstücks grundsätzlich eine Eintragung der Grunddienstbarkeit in alle für das Grundstück gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher. Die Belastung des nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Grundstücks ist eine Verfügung über den gemeinschaftlichen Gegenstand i.S.v. § 747 Satz 2 BGB und erfordert daher materiell nach § 873 Abs. 1 BGB die Einigung des Berechtigten mit allen Wohnungs- bzw. Teileigentümern - die hier durch die Bewilligung der teilenden Alleineigentümerin nachgewiesen ist (vgl. zur Zulässigkeit der sog. Eigentümerdienstbarkeit Senat, Urteil vom 11. März 1964 - V ZR 78/62, BGHZ 41, 209, 210; Urteil vom 8. April 1988 - V ZR 120/87, NJW 1988, 2362, 2363) - und die Eintragung der Belastung auf dem Grundstück (vgl. Demharter, GBO, 31. Aufl., Anhang zu § 3 Rn. 96; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2948). Da für das Grundstück als Ganzes nach der Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum kein eigenes Grundbuchblatt mehr besteht (§ 7 Abs. 1 Satz 3 WEG), ist das Recht in alle für die jeweiligen Miteigentumsanteile gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher (§ 7 Abs. 1 Satz 1 WEG) einzutragen (vgl. Meikel/Morvilius, GBO, 11. Aufl., Einl. B Rn. 192; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2949; Böttcher, ZfIR 1997, 321, 323; sowie auch schon Senat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 294: „Eintragung der Dienstbarkeit auf allen Wohnungseinheiten“). Die auf dem ganzen

Grundstück lastende Grunddienstbarkeit entsteht folglich nicht, wenn sie nicht in alle für die jeweiligen Miteigentumsanteile gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher - die in ihrer Summe das Grundbuch des Gesamtgrundstücks bilden - eingetragen wird, und sie erlischt insgesamt, wenn sie auch nur an einem Miteigentumsanteil nachträglich in Wegfall gerät (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juni 1974 - V ZR 164/72, NJW 1974, 1552, 1553 unter 2 c, insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 62, 388; Beschluss vom 23. Juli 2015 - V ZB 1/14, NJW-RR 2015, 1497 Rn. 19).

- 22 (bb) Das Ausbleiben der Eintragung der Grunddienstbarkeit in eines oder mehrere Wohnungsgrundbücher führt aber - ebenso wie die nachträgliche Löschung des Rechts in einzelnen Wohnungsgrundbüchern - nicht dazu, dass sich der Sinngehalt der erfolgten Eintragung ändert. Folge der unterbliebenen Eintragung in sämtliche Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher oder der teilweisen Löschung des Rechts ist nicht das Vorliegen einer wirksamen, aber unzulässigen und deshalb nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO zu löschenden Belastung einzelner Sondereigentumseinheiten (so aber KG, Rpfleger 1975, 68; OLG Frankfurt, Rpfleger 1979, 149; OLG Düsseldorf, ZWE 2010, 460; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 4 WGV Rn. 3). Vielmehr liegt eine zulässige, aber unwirksame Belastung des ganzen Grundstücks vor. Durch sie wird das Grundbuch hinsichtlich der in den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern vorgenommenen Eintragungen unrichtig und ist nach § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO durch deren Löschung zu berichtigen.

II.

23 Das Beschwerdegericht nimmt auch zutreffend an, dass die Voraussetzungen für eine Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 GBO nicht vorliegen.

24 1. Es ist nicht zu beanstanden, dass das Beschwerdegericht den Antrag der Beteiligten zu 1 dahingehend ausgelegt hat, dass diese für den Fall, dass die Eintragung nicht bereits nach ihrem Inhalt unzulässig ist, zugleich die Löschung der Grunddienstbarkeit wegen inhaltlicher Unrichtigkeit des Grundbuchs begehrt.

25 2. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs ist nicht nachgewiesen.

26 a) Ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes Grundstück kann zugunsten einer der Sondereigentumseinheiten mit einer Grunddienstbarkeit belastet werden, die ihrem Inhalt nach nur an dem ganzen Grundstück bestellt werden kann; der Eintragung der Dienstbarkeit in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch der herrschenden Sondereigentumseinheit bedarf es hierfür nicht.

27 aa) Wie sich aus § 1009 Abs. 1 BGB ergibt, kann die Belastung des gemeinschaftlichen Grundstücks auch zugunsten eines Wohnungs- oder Teileigentümers erfolgen (vgl. OLG Zweibrücken, ZWE 2014, 123; Bärman/Armbrüster, WEG, 14. Aufl., § 1 Rn. 151; Demharter, GBO, 31. Aufl., Anhang zu § 3 Rn. 96). In diesem Fall ist das ganze Grundstück als dienendes und - wie bei der Bestellung einer Grunddienstbarkeit an Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer anderen Wohnung (vgl. hierzu Se-

nat, Urteil vom 19. Mai 1989 - V ZR 182/87, BGHZ 107, 289, 292) - dasjenige Sondereigentum als herrschendes Grundstück anzusehen, für dessen Nutzung die Grunddienstbarkeit einen Vorteil im Sinne des § 1019 Satz 1 BGB zu bieten vermag. Dies ist vorliegend das Teileigentum, in dessen Bereich sich das Heizwerk befindet, da dieses durch die mittelbare Absicherung der Fernwärmebezugspflichtigen begünstigt wird (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 1984 - V ZR 155/83, WM 1984, 820 f.).

28           bb) Die Belastung des dienenden Gesamtgrundstücks mit der Dienstbarkeit bedarf nicht der Eintragung dieses Rechts auf der i.S.d. §§ 1018, 1019 BGB herrschenden Wohnungs- oder Teileigentumseinheit. Von dem Grundsatz, dass es zur Belastung des Grundstücks, für das kein eigenes Grundbuchblatt besteht, der Eintragung des Rechts in alle für die jeweiligen Miteigentumsanteile gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher bedarf, ist hinsichtlich der herrschenden Einheit eine Ausnahme zu machen.

29           (1) Das ergibt sich daraus, dass die Eintragung einer Grunddienstbarkeit als Belastung auf dem herrschenden Grundstück nicht zulässig ist. Ein Grundstück kann nach § 1018 BGB nur zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks belastet werden. Dies schließt es aus, dass ein Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers desselben Grundstücks belastet wird; dasselbe Grundstück im Rechtssinne kann nicht für das gleiche Recht herrschend und dienend sein (BayObLG, DNotZ 1995, 305; KG, MDR 2013, 646, 647; jurisPK-BGB/Münch, 8. Aufl., § 1018 Rn. 39; Schönher/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1123). Wenn es nach dem zuvor Gesagten zulässig ist, das ganze Grundstück zugunsten des Eigentümers eines damit verbundenen Wohnungs- oder Teileigentums zu belasten, dann muss dieses Wohnungs- oder Teileigentum, obgleich es nicht nur Son-

dereigentum, sondern auch Miteigentum an dem belasteten Grundstück ist (§ 1 Abs. 2 und 3 WEG), als „anderes Grundstück“ im Sinne von § 1018 BGB angesehen werden. Dieses „andere Grundstück“ ist zwingend herrschendes, nicht dienendes Grundstück. Auf ihm kann die Grunddienstbarkeit nur als Begünstigung des jeweiligen Eigentümers - sog. Herrschvermerk, § 9 GBO -, nicht aber als Belastung eingetragen werden.

30           (2) Der Eintragung eines Herrschvermerks bedarf es zur Entstehung des Rechts ebenfalls nicht, denn dieser hat - wie das Antragserfordernis zeigt - lediglich deklaratorische Wirkung (vgl. RG, JW 1929, 745; MüKoBGB/Mohr, 7. Aufl., § 1018 Rn. 67; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 1150). Für die Entstehung, Änderung und Aufhebung des Rechts ist nur die Eintragung auf dem Blatt des belasteten Grundstücks maßgebend. Diese, und nicht der eventuelle Vermerk auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks, ist Grundlage für den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (vgl. Senat, Urteil vom 7. März 2014 - V ZR 137/13, NZM 2015, 98 Rn. 9; Urteil vom 17. Juni 1994 - V ZR 204/92, NJW 1994, 2947, 2948 sowie schon RG, JW 1929, 745, 746).

31           b) Die Belastung des ganzen Grundstücks mit der Grunddienstbarkeit ist auch nicht deshalb unwirksam, weil es an dem durch § 4 Abs. 1 WGV vorgeschriebenen Gesamtvermerk fehlt.

32           aa) Nach einhelliger Ansicht in der Literatur, der auch das Beschwerdegericht folgt, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in sämtliche Wohnungsgrundbücher ungeachtet des fehlenden Gesamtvermerks wirksame Belastung des ganzen Grundstücks (so Meikel/Movilius, GBO, 11. Aufl., Einl. B Rn. 192; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., WGV § 4 Rn. 10; Schöner/Stöber,

Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2949; Amann, MittBayNot 1995, 267; Bestelmeyer, Rpfleger 1997, 7, 11; Böttcher, ZfIR 1997, 321, 323).

33

bb) Diese Ansicht trifft zu. Die Regelung in § 4 Abs. 1 WGV, wonach bei der Eintragung die Belastung des ganzen Grundstücks erkennbar sein und jeweils auf die Eintragung in den übrigen Wohnungsgrundbüchern verwiesen werden muss, stellt eine formelle Ordnungsvorschrift dar (KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 8. Aufl., Vorb. zu § 1 GBV Rn. 12; Meikel/Morvilus, GBO, 11. Aufl., Einl. B Rn. 192; Amann, MittBayNot 1995, 267; Böttcher, ZfIR 197, 321, 323). Ein Verstoß gegen Ordnungsvorschriften berührt die Wirksamkeit der vorgenommenen Eintragung nicht (vgl. Senat, Urteil vom 17. Juni 1994 - V ZR 204/92, NJW 1994, 2947, 2948). Die Belastung des ganzen Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit erfordert nach dem zuvor Gesagten nur die Einigung des Berechtigten mit allen Wohnungs- bzw. Teileigentümern und die Eintragung der Belastung in alle für die jeweiligen Miteigentumsanteile gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher (mit Ausnahme des etwaigen herrschenden Wohnungs- bzw. Teileigentums). Ist diese Eintragung - wie hier - erfolgt, so ist das Recht materiell-rechtlich entstanden, auch wenn bei der Eintragung Ordnungs- bzw. Verfahrensvorschriften über die Führung der Wohnungsgrundbücher nicht beachtet wurden. Das Fehlen des nach § 4 Abs. 1 WGV vorgeschriebenen Gesamtvermerks führt folglich nicht zur Unwirksamkeit der Belastung des nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit.

III.

34 Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG, die Festsetzung des  
Gegenstandswerts auf § 61 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 und 3 GNotKG.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Oldenburg (Holstein), Entscheidung vom 19.07.2017-  
Grundbuch von Heiligenhafen Blatt 1545 -

OLG Schleswig, Entscheidung vom 08.05.2018 - 2 Wx 68/17 -