

## Wege- und Leitungsrecht für Eigentümer von Doppelhäusern als Gesamtberechtigte?

**Eine Grundbucheintragung, wonach den jeweiligen Eigentümern von zwei Wohnungseigentumseinheiten (Doppelhaushälften Nr. 1 und 2) auf dem in ihrem Miteigentum stehenden Flurstück ein vereinbartes und zur Eintragung bewilligtes Wege- und Leitungsrecht als Gesamtberechtigten gem. § 428 BGB zusteht, das weitere Grundstücke eines der Wohnungseigentümer belastet, ist zulässig.\*)**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 31.03.2020 - **3 Wx 72/19**

GBO § 18 Abs. 1, §§ 47, 71 Abs. 1, §§ 72, 73, 75; WEG § 27 Abs. 3 Satz 2

### Problem/Sachverhalt

Die beteiligten Wohnungseigentumseinheiten wünschen die Bestellung von Wege- und Leitungsrechten auf einer Teilfläche eines Nachbargrundstücks zur Versorgung der auf dem eigenen Grundstück errichteten Doppelhaushälften. Die Eigentümer beantragen deswegen, die einzelnen Grunddienstbarkeiten nebst Herrschvermerk bei den beiden Wohnungseigentumsrechten einzutragen, und zwar zu Gunsten der jeweiligen Wohnungseigentümer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Das Grundbuchamt bat mit verschiedenen Zwischenverfügungen um Änderung der Bewilligung, da es § 47 GBO für nicht anwendbar sah. Die Vorschrift setze voraus, so das Grundbuchamt, 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. Die beiden Eigentümer sind dagegen der Ansicht, da auch ein Wohnungseigentümer Berechtigter einer Grunddienstbarkeit sein könne, könnten auch mehrere Wohnungseigentümer als Gesamtgläubiger nach § 428 BGB Berechtigte einer Grunddienstbarkeit sein.

### Entscheidung

Mit Erfolg! Ohne zur streitigen Rechtsfrage entscheiden zu müssen, sieht das Gericht die Zwischenverfügungen des Grundbuchamts bereits als unzulässig an, weil die Beteiligten ernsthaft und endgültig zu erkennen gegeben haben, dass sie nicht gewillt sind, die vom Grundbuchamt gesehenen Eintragungshindernisse zu beseitigen. Das Grundbuchamt hätte deshalb über den Eintragungsantrag unmittelbar entscheiden müssen, so der Senat. Allerdings weist der Senat darauf hin, dass den Wohnungseigentümern auch in der Sache Recht zu geben wäre. Denn die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Eigentümers von Wohnungs- oder Teileigentum sei anerkanntermaßen möglich, wie zuletzt auch vom BGH (Beschluss vom 17.01.2019 - **V ZB 81/18, IMRRS 2019, 0342**) entschieden. In diesem Fall sei dasjenige Sondereigentum als herrschendes Grundstück anzusehen, für dessen Nutzung die Grunddienstbarkeit einen Vorteil i.S.d. § 1019 Satz 1 BGB zu bieten vermöge. Ebenfalls sei es anerkannt, dass die Bestellung einer Grunddienstbarkeit auch zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer mehrerer anderer Grundstücke zulässig sei. Gleiches müsse demnach auch **für mehrere Wohnungseigentümer als Berechtigte** gelten, so der Senat. Die berechtigten Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsrechte können daher als **Gesamtberechtigte nach § 428 BGB eingetragen** werden.

## Praxishinweis

---

Der Senat zieht für die Begründung die gesetzliche Wertung des § **1025** BGB heran. Danach besteht eine Grunddienstbarkeit auch nach Teilung des herrschenden Grundstücks für die neu entstandenen Teile als Gesamtrecht (Gesamtgrunddienstbarkeit) fort. Eine Grunddienstbarkeit kann folglich zu Gunsten mehrerer Grundstücke/mehrerer Wohnungseigentümer bestellt werden, wenn dies für die Benutzung sämtlicher Grundstücke/Wohnungseigentumsrechte vorteilhaft i.S.v. § **1019** BGB ist. Dabei ist nicht entscheidend, ob sich die herrschenden Grundstücke im Eigentum einer einzigen Person oder mehrerer Personen befinden.

*RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christian Kruska, Stuttgart*

© id Verlag