

Dokumentnummer: 3w3_08
letzte Aktualisierung: 13.8.2008

OLG Zweibrücken, 1.2.2008 - 3 W 3/08

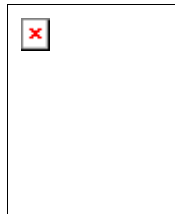
WEG § 15 Abs.1

Auflösend bedingtes Sondernutzungsrecht ist zulässig

Entscheidung : BESCHLUSS

Sachgebiet(e) Sonstiges
Gerichtstyp OLG
Gerichtsort Zweibrücken
Datum 01.02.2008
Aktenzeichen 3 W 3/08
Titel
Text Aktenzeichen:

3 W 3/08



2 T 824/07

LG Koblenz

Grundbuch von N.....

Bl.

AG Koblenz

Pfälzisches Oberlandesgericht

Zweibrücken

Beschluss

In dem Verfahren

betreffend den im Grundbuch von N..... Bl. eingetragenen Miteigentumsanteil von 52/100 an dem Grundstück Flur ..., Flurstück-Nr., Gebäude- und Freifläche A....., zu 533 ar,

an dem beteiligt sind:

die Eheleute O..... und H..... K.....,

Miteigentümer, Antragsteller, Beschwerdeführer und Führer der weiteren Beschwerde,

Verfahrensbevollmächtigter: Notar,

hat der 3. Zivilsenat des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken

durch den Präsidenten des Oberlandesgerichts Dury, den Richter am Oberlandesgericht Kratz und die Richterin am Oberlandesgericht Stutz

auf die weitere Beschwerde der Beteiligten vom 20. Dezember 2007

gegen den Beschluss der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 4. Dezember 2007

ohne mündliche Verhandlung

am 1. Februar 2008

beschlossen:

Unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und des Beschlusses des Grundbuchamts des Amtsgerichts Koblenz vom 19. November 2007 wird die Sache zur anderweitigen Entscheidung über den Eintragungsantrag an das Amtsgericht

– Grundbuchamt – Koblenz zurückgegeben.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind zu je ½ Miteigentümer des vorbezeichneten, mit einem Vorder- sowie einem Hinterhaus bebauten Grundstücks. Mit notarieller Urkunde vom 20. Oktober 2006,

ergänzt durch notarielle Urkunde vom 27. Februar 2007, teilten die Beteiligten das Grundeigentum in Wohnungseigentum auf. Sie begründeten dadurch Sondereigentum an einer Wohnung in dem „Vorderhaus“ und an zwei weiteren Wohnungen in dem „Hinterhaus“. Das Eigentum an jeweils einer der beiden Wohnungen in dem Hinterhaus haben die Beteiligten inzwischen an ihre Töchter aufgelassen.

In der Teilungserklärung vom 20. Oktober 2006 bestimmten die Beteiligten unter § 5 folgendes:

„§ 5

Es werden folgende

Sondernutzungsrechte

bestellt:

1....

2. *Bezüglich der Garage im Hinterhaus wird folgendes Sonder-nutzungsrecht bestellt:*

Solange die Eheleute O.... und H..... K..... geb. S..... im Vorderhaus leben und ein Auto halten, ist der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 1 des Aufteilungsplanes berechtigt, die aus dem Aufteilungsplan ersichtliche Grage allein unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

...

Sollten die Eheleute O.... und H..... K..... geb. S..... nicht mehr im Hause wohnen oder kein Kraftfahrzeug mehr halten, sind die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nrn. 2 und 3 des Aufteilungsplanes berechtigt, die Garage unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers der Einheit Nr. 1 als Garage zu nutzen.“

Das Grundbuchamt hat den Antrag der Beteiligten auf Eintragung dieses Sondernutzungsrechts ins Grundbuch abgelehnt. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zurückgewiesen. Die Vorinstanzen haben die Auffassung vertreten, durch seine Bedingung sei das Sondernutzungsrecht nicht in einer Weise hinreichend bestimmt, dass es im Grundbuch eingetragen werden könne. Aus dem Grundbuch sei nicht ersichtlich, ob die Bedingung eingetreten sei und wem somit das Sondernutzungsrecht zustehe. Gegen diese Entscheidung richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

II.

1. Das Rechtsmittel ist statthaft (§ 78 Satz 1 GBO), nicht an eine Frist gebunden und auch im Übrigen verfahrensrechtlich nicht zu beanstanden (§ 80 Abs. 1 Sätze 1 und 3, Abs. 3, § 71 Abs. 1 GBO).

2. Die weitere Beschwerde ist begründet. Die Entscheidungen des Grundbuchamtes und des Landgerichts halten der rechtlichen Nachprüfung (§ 78 Satz 1 GBO, § 546 ZPO) nicht stand. Entgegen der Ansicht des Grundbuchamtes und der Kammer ergibt sich aus der Bedingtheit des Sondernutzungsrechts kein Eintragungshindernis.

Im Einzelnen gilt folgendes:

a) Gegenstand eines „Sondernutzungsrechts“ ist das alleinige Nutzungsrecht eines Wohnungseigentümers an einem Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss des Rechts der übrigen Miteigentümer auf Mitgebrauch nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG. Begründet wird das Sondernutzungsrecht entweder durch eine schuldrechtliche Vereinbarung der Eigentümer nach §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 WEG oder – wie vorliegend – durch den teilenden Alleineigentümer bei der Vorratsteilung nach §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4, 10 Abs. 1 Satz 2 WEG. Das Sondernutzungsrecht besteht damit aus einer „positiven Komponente“ – dem alleinigen Nutzungsrecht eines Miteigentümers – und einer „negativen Komponente“ – dem Ausschluss aller übrigen Miteigentümer von der Nutzung. Hat der teilende Eigentümer die „negative Komponente“ bei der Teilungserklärung bereits verwirklicht, so bedarf die erst später vorgenommene Realisierung der „positiven Komponente“ – also die Zuweisung des Sondernutzungsrechts zu einem bestimmten Miteigentümer – nicht mehr der materiellrechtlichen Zustimmung und auch nicht mehr der grundbuchrechtlichen Bewilligung der übrigen Miteigentümer (OLG Frankfurt, FGPrax 1997, 221; KG Berlin, ZMR 2007, 384; vgl. auch BayObLG, NJW-RR 1986, 93 für den Fall des lediglich aufschiebend bedingten Ausschlusses von dem Mitbenutzungsrecht).

Hier haben die Beteiligten das mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 verbundene Sondernutzungsrecht (Benutzung der Garage) – wenn auch auflösend bedingt - in der Teilungserklärung bereits sowohl hinsichtlich der negativen als auch hinsichtlich der positiven Komponente begründet. Einer Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer zur Eintragung des Sondernutzungsrechts bedarf es deshalb entgegen der in einer Hilfsbegründung des Beschlusses des Grundbuchamtes vom 19. November 2007 geäußerten Ansicht nicht.

b) Das von den Beteiligten in der Teilungserklärung vom 20. Oktober 2006 errichtete Sondernutzungsrecht ist in doppelter Hinsicht bedingt. Das mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 verbundene Sondernutzungsrecht ist auflösend bedingt durch den Auszug der Beteiligten aus dieser Wohnung oder durch die Aufgabe des Haltens eines PKW. Das mit dem Sondereigentum an den beiden Wohnungen Nrn. 2 und 3 verbundene Sondernutzungsrecht ist durch den alternativen Eintritt eines dieser beiden Ereignisse aufschiebend bedingt. Weder die Vereinbarung dieser Bedingungen noch der Umstand, dass ihr Eintritt mit den Mitteln des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO möglicherweise nicht nachweisbar ist, steht einer Eintragung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch indes entgegen.

aa) Als schuldrechtliche Vereinbarung ist das Sondernutzungsrecht nicht bedingungsfeindlich. Es kann deshalb ohne weiteres unter einer auflösenden oder einer aufschiebenden Bedingung nach §§ 158 ff BGB stehen (vgl. BayObLG WE 1989, 133: Aufschiebende Bedingung in Form der Zahlung eines Geldbetrages).

bb) Die Vereinbarung von Sondernutzungsrechten kann als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 2 WEG). Als Folge der Eintragung wird das Sondernutzungsrecht "verdinglicht". Gegenstand dieser Verdinglichung ist allerdings nur, dass es dann auch gegen die Sonderrechtsnachfolger im Wohnungseigentum wirkt, seinen Charakter als schuldrechtliche Vereinbarung verliert es durch die Eintragung nicht (vgl. zum Ganzen: Demharter FG Prax 1999, 46 m.w.N.).

Als im Grundbuch einzutragendes Recht muss das Sondernutzungsrecht, wie dies von den Vorinstanzen im Ausgangspunkt zutreffend erkannt worden ist, dem grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen. Dieser Bestimmtheitsgrundsatz bezieht sich aber nur auf die sachenrechtliche Zuordnung des Sondernutzungsrechtes, das deshalb hinsichtlich der von ihm betroffenen Fläche genau bezeichnet sein muss (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., Rn. 100). Dagegen muss die vereinbarte Bedingung nicht in einer Weise bestimmt sein, dass sie dem Grundbuchamt in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachgewiesen werden könnte. Im Grundbuch braucht der Eintritt einer Bedingung ohnehin nicht eingetragen zu werden. Bei Eintragung bedingter Rechte im Grundbuch muss sich auch der Eintritt der Bedingung nicht aus dem Grundbuch ergeben (Ertl, DNotZ 1996, 484, 486). Deshalb ist es für die Eintragungsfähigkeit bedingter Rechte auch nicht zwingend, dass dem Grundbuch der Eintritt der Bedingung in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachgewiesen wird, um die Eintragungsfähigkeit des bedingten Rechts herbeizuführen. Soweit auf einen solchen Nachweis in Fällen der Eintragung bedingter Sondernutzungsrechte abgestellt wird, geht es alleine um Zweckmäßigkeitserwägungen. Ist etwa das Mitgebrauchsrecht aller Miteigentümer an einem Stellplatz durch dessen Zuweisung zu einem bestimmten Teileigentum (nur) aufschiebend bedingt ausgeschlossen, so ist es zweckmäßig, wenn die Zuweisung gegenüber dem Grundbuchamt in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nachgewiesen werden kann, weil andernfalls die Bewilligung aller anderen Miteigentümer erforderlich wäre (BayObLG NJW-RR 1986, 93). Das bedeutet aber nicht, dass diese Möglichkeit Voraussetzung für die Eintragung eines bedingten Sondernutzungsrechts wäre. Wenn und soweit ein Nachweis des Bedingungseintritts in der Form des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO nicht möglich ist, erfordert die Eintragung des (unbedingten) Rechts eben die Bewilligung der übrigen Miteigentümer.

Vorliegend bestehen deshalb unter den bisher vom Grundbuchamt und der Kammer aufgeführten Gesichtspunkten keine durchgreifenden Bedenken gegen die Eintragungsfähigkeit des Sondernutzungsrechts.

3. Die Entscheidung ergeht nach § 131 Abs. 1 Satz 2, Abs. 5 KostO gebühren- und auslagenfrei. Damit erübrigt sich auch die Festsetzung eines Geschäftswerts für das Verfahren der weiteren Beschwerde.

Dury

Kratz

Stutz

[HTML-Download](#)

[zurück](#)