

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx105_10
letzte Aktualisierung: 22.09.2010

OLG München, 13.08.2010 - 34 Wx 105/10

WEG §§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1

Kein neuer Aufteilungsplan mit Neunummerierung erforderlich bei Tausch von Kellerräumen oder Garagen innerhalb der Eigentümergemeinschaft; ggf. Umbenennung nötig

1. Tauschen Wohnungseigentümer in einer bestehenden Eigentümergemeinschaft Kellerräume oder Garagen bzw. ordnen sie derartige Räume einem anderen Sondereigentum zu, ist für den grundbuchamtlichen Vollzug der Änderung der Teilungserklärung ein neuerlicher Aufteilungsplan mit entsprechender Neunummerierung nicht erforderlich.
2. Das Grundbuchamt kann in diesem Fall jedoch verlangen, die neu zugeordneten Räume so umzubenennen, dass nicht Räume mit gleicher Nummer zu unterschiedlichen Einheiten gehören.



Aktenzeichen: 34 Wx 105/10

ti

AG Laufen - Grundbuchamt -

BESCHLUSS

Der 34. Zivilsenat des Oberlandesgerichts München hat unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am Oberlandesgericht Lorbacher, der Richterin am Oberlandesgericht Paintner und des Richters am Oberlandesgericht Hinterberger

am 13. August 2010

in der Wohnungsgrundbuchsache

Änderung der Teilungserklärung

b e s c h l o s s e n :

- I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Laufen - Grundbuchamt - vom 20. Juli 2010 in der Fassung des Beschlusses vom 29. Juli 2010 über die Teilabhilfe wird zurückgewiesen.
- II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 1.000 €.

G r ü n d e :

I.

Die drei Beteiligten sind die Wohnungs- und Teileigentümer einer Wohnanlage. Diese besteht aus vier Einheiten, im Aufteilungsplan bezeichnet mit den Nummern 1 bis 4. Zu notarieller Urkunde vom 18.05.2010 änderten die Beteiligten u. a. die Teilungserklärung vom 31.03.1998 ab. So tauschten die Eigentümer der Einheiten Nr. 1 (= Beteiligter zu 1) und Nr. 2 (= Beteiligte zu 2) das Sondereigentum an den Kellerräumen. Demnach wurde das Sondereigentum an dem bisherigen Keller Nr. 1 von der Einheit Nr. 1 abgetrennt und neu verbunden mit dem Sondereigentum der Einheit Nr. 2, und das Sondereigentum an dem bisherigen Keller Nr. 2 von der Einheit Nr. 2 abgetrennt und neu verbunden mit dem Sondereigentum der Einheit Nr. 1. Außerdem spalteten die Eigentümer der Einheit Nr. 4 (= Beteiligter zu 1) die dazugehörige Garage Nr. 4 ab und wiesen dieses Sondereigentum der Einheit Nr. 2 zu; ferner veränderten sie die Miteigentumsanteile der beiden Einheiten im Hinblick auf die vorgenannte Abspaltung um 4/1.000stel. Die Beteiligten einigten sich über die Eigentumsübergänge und bewilligten und beantragten den Grundbuchvollzug. Wegen der neu zum Sondereigentum zugewiesenen Räume wurde auf einen der notariellen Urkunde beigefügten Plan verwiesen, in dem die betroffenen Räume unter ihrer bisherigen Benennung aufgeführt und mit dem Zusatz: „künftig zu ...“ versehen sind. Des Weiteren änderten die Beteiligten Sondernutzungsrechte und begründeten solche neu.

Auf den Vollzugsantrag vom 13.07.2010 hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 20.07.2010 unter Fristsetzung bis 01.09.2010 beanstandet, dass die Vorschrift des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG nicht eingehalten sei. Es fehle ein Aufteilungsplan, welcher die zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer kennzeichne. Sämtliche Einzelräume, die zur selben Einheit gehörten, müssten auch die gleiche Nummer tragen. Dies sei durch Vorlage eines geänderten Aufteilungsplans mit den betroffenen Räumen erreichbar, in dem die getauschten Räume so umbenannt würden, dass die jeweiligen Räume dieselben Nummern wie die restlichen Räume derselben Einheit trügen.

Der Beschwerde vom 26.07.2010 hat das Grundbuchamt am 29.07.2010 mit der Maßgabe nicht abgeholfen, dass die ausgetauschten Räume so umzubenennen seien, dass nicht Räume mit gleicher Nummer zu unterschiedlichen Einheiten gehörten.

II.

Nach Sachlage ist der Vollzugsantrag (nur) im Namen sämtlicher Wohnungseigentümer als Antragsberechtigten gestellt und die Beschwerde vom beurkundenden Notar (nur) für diese eingelegt (§ 15 Abs. 2, § 71 Abs. 1, § 73 GBO). Die an der Beurkundung noch beteiligte Ehefrau des Beteiligten zu 1 ist nicht Wohnungseigentümerin; den Gegenstand ihrer Erklärung betraf eine anderweitige – erbrechtliche – Regelung.

Die im Übrigen zulässige Beschwerde gegen die gemäß § 18 Abs. 1 GBO getroffene Zwischenverfügung des Grundbuchamts in der Fassung des Teilabhilfebeschlusses (§ 75 GBO), mit dem nur noch die fehlende Umbenennung der ausgetauschten Räume als Vollzugshindernis beanstandet wird, bleibt ohne Erfolg.

1. Dem Grundbuchamt ist zuzustimmen, dass der Beschluss des Senats vom 30.7.2008 (34 Wx 049/08 = ZWE 2009, 25) sich nicht mit dem gegenständlichen Problem befasst. Dort ging es darum, inwieweit beibehaltene Nummerierungen Einfluss auf

die materielle Eigentumslage haben. Ob das Grundbuchamt hingegen im Rahmen seiner Amtspflichten bei der Eintragung auf die Vorlage bestimmter Unterlagen (vgl. § 7 Abs. 4 WEG) hinwirken muss (vgl. z.B. BayObLG 1994, 716/717 zu 3.), war dort nicht zu erörtern.

2. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG schreibt für die Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2 WEG) vor, dass der Eintragungsbewilligung als Anlage ein amtlicher Aufteilungsplan beizufügen ist, in dem alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen sind. Sichergestellt werden soll damit, dass das Sondereigentum auf die dafür vorgesehenen und geeigneten Räume beschränkt bleibt und die Grenzen des Sondereigentums untereinander und des Gemeinschaftseigentums, auch im Verhältnis zum Sondereigentum, klar abgesteckt werden. Durch zulässige (doppelte) Bezugnahme wird der Aufteilungsplan Inhalt des Wohnungsgrundbuchs und nimmt daher am öffentlichen Glauben teil. Der Zweck des Grundbuchs, sichere Rechtsverhältnisse an Grundstücken zu schaffen und zu erhalten, verlangt klare und eindeutige Erklärungen der Beteiligten und dementsprechende Eintragungen. Der Inhalt eines dinglichen Rechts muss sich deshalb mit hinreichender Deutlichkeit aus dem Eintragungsvermerk und den dort zulässigerweise in Bezug genommenen Unterlagen ergeben. Diesen Anforderungen trägt die im Jahr 1973 eingefügte Änderung in § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG Rechnung (dazu BayObLG Rpfleger 1991, 414 m. w. N.).

3. In dem Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 01.08.1991 (Rpfleger 1991, 414) bleibt ausdrücklich offen, wie nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft der Tausch von Räumen (Kellerabteilen) grundbuchrechtlich zu vollziehen ist. Für die gegenständliche Fallgestaltung verneint der Senat mit der inzwischen ganz herrschenden Meinung (Staudinger/Rapp Bearb. 2005 § 7 WEG Rn. 21; Rapp in Beck'sches Notarhandbuch 5. Aufl. A III Rn. 99; Schneider in Riecke/Schmid WEG 3. Aufl. § 7 Rn. 91; Timme/Kral WEG § 7 Rn. 58; Hügel/Kral GBO WEG Rn. 61; von Oefele in Bauer/von Oefele GBO 2. Aufl. V Rn. 348; Grziwotz DNotZ 2009, 405/407; siehe schon OLG Celle DNotZ 1975, 42/44) die Notwendigkeit, einen Aufteilungsplan mit neuer Nummerierung vorzulegen. Aus dem Teilabhilfebe-

scheid des Rechtspflegers ergibt sich, dass auch das Grundbuchamt an seiner ursprünglich geäußerten Auffassung nicht mehr festhält.

a) Dafür spricht zunächst das formale Argument, dass § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG nur die (Erst-) Begründung von Wohnungseigentum betrifft. Dies folgt aus § 7 Abs. 1 Satz 1 WEG, der die (erstmalige) vertragliche Einräumung von Sondereigentum regelt.

b) Aber auch der Sache nach bedarf es keines geänderten Aufteilungsplans. Bei späteren Veränderungen tritt das Erfordernis des § 7 Abs. 4 WEG hinter den Grundsatz zurück, dass es möglich sein muss, aus dem Grundbuch alle Veränderungen des Gegenstands und des Umfangs des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nachzuvollziehen (vgl. Staudinger/Rapp § 7 WEG Rn. 21). Dies erfordert keinen geänderten Aufteilungsplan, wenn Keller- oder Garagenräume ausgetauscht werden (vgl. auch OLG Zweibrücken MittBayNot 2001, 318 f.). Denn bei derartigen Übertragungen verändern sich die Grenzen nicht. Die neue Zuteilung lässt die Abgrenzung des jeweiligen Sondereigentums vom anderen Sondereigentum sowie vom Gemeinschaftseigentum unberührt (vgl. auch Westermeier MittBayNot 2004, 265). Die dingliche Zuordnung ergibt sich aus der Beschreibung in der geänderten Teilungserklärung (vgl. Grziwotz DNotZ 2009, 405/408). Der ursprüngliche Aufteilungsplan mag damit zwar an Aussagekraft verlieren, weil er durch Nachträge Veränderungen erfahren hat; andererseits ist der Bestimmtheitsgrundsatz nicht berührt, weil die neue Zuordnung sich aus der Änderungsurkunde in Verbindung mit den dortigen Anlagen zu ergeben hat, die ihrerseits dem grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen müssen.

4. Dem trägt die Teilabhilfeentscheidung des Grundbuchamts Rechnung, indem nur noch eine Umbenennung der ausgetauschten Räume dahingehend verlangt wird, dass nicht Räume mit gleicher Nummer zu unterschiedlichen Einheiten gehören. Auch wenn eine Neuordnung von Nebenräumen einen geänderten Aufteilungsplan nicht erfordert, schließt dies eine Heranziehung des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Halbsatz 2 WEG auf derartige Änderungen nicht aus. In dieser Bestimmung kommt vielmehr der

allgemeine Grundsatz des Grundbuchrechts zum Ausdruck, dass durch Bestimmtheit der Eintragung eine Verwirrung weitestgehend ausgeschlossen sein soll. Deshalb ist es ausreichend, aber auch geboten, dass der ausgetauschte oder neu zugeordnete Nebenraum nicht die gleiche Nummer beibehält wie das Sondereigentum, zu dem er bisher gehörte. Dies kann durch eine vollständige Umnummerierung, aber etwa auch durch eine wohnungsabweichende (neue) Nummer in der beigefügten Teilzeichnung zum Ausdruck gebracht werden (vgl. Grziwotz DNotZ 2009, 405/408, ferner Röll Mitt-BayNot 1979, 218, dort auch zur technischen Umsetzung).

4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 1 KostO und bestimmt sich nach der - hier nicht sehr beträchtlichen - Schwierigkeit, das Eintragungshindernis zu beheben.

Lorbacher

Paintner

Hinterberger

Leitsatz:

WEG § 3 Abs. 1, § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1

1. Tauschen Wohnungseigentümer in einer bestehenden Eigentümergemeinschaft Kellerräume oder Garagen bzw. ordnen sie derartige Räume einem anderen Sonder-
eigentum zu, ist für den grundbuchamtlichen Vollzug der Änderung der Teilungserklä-
rung ein neuerlicher Aufteilungsplan mit entsprechender Neunummerierung nicht er-
forderlich.

2. Das Grundbuchamt kann in diesem Fall jedoch verlangen, die neu zugeordneten
Räume so umzubenennen, dass nicht Räume mit gleicher Nummer zu unterschiedli-
chen Einheiten gehören.

OLG München, 34. Zivilsenat
Beschluss vom 13. August 2010
34 Wx 105/10