

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 10w302\_11  
**letzte Aktualisierung:** 21.10.2011

**OLG Nürnberg, 3.8.2011 - 10 W 302/11**

BGB §§ 741, 1008; WEG §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1

## **Sondernutzungsrecht zu Gunsten eines Eigentumsbruchteils möglich**

Ein Sondernutzungsrecht kann auch einem Miteigentumsbruchteil an einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet werden (entgegen KG DNotZ 2004, 634).

## Oberlandesgericht Nürnberg

Az.: 10 W 302/11

H. Blatt ... AG Erlangen



In Sachen

Gemarkung: H., Blatt ...  
AG Erlangen

### Beteiligte:

- 1) **M**  
- Beschwerdeführer -
- 2) **F**  
- Beschwerdeführerin -

### Verfahrensbevollmächtigter zu 1 und 2:

Notar **K**

wegen Grundbuchbeschwerde

erlässt das Oberlandesgericht Nürnberg -10. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Breiting, die Richterin am Oberlandesgericht Trabold und den Richter am Oberlandesgericht Müller am 03.08.2011 folgenden

## Beschluss

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Erlangen vom 27.12.2010 aufgehoben.

Das Amtsgericht wird angewiesen, über den Eintragungsantrag vom 02.06.2010 anderweitig, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats, zu entscheiden.

# Gründe:

## I.

Mit notariellem Vertrag vom 18.01.2010 haben die Beteiligten einen 1/4-Miteigentumsanteil an dem 8/1000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung H., FINr. ... und ... , verbunden mit dem Sondereigentum an dem Vierfachparker in der Tiefgarage Nr. 93 a-d, (als Eigentümer auf Blatt eingetragen: K. und E.G. in Gütergemeinschaft) vertauscht gegen einen 1/4-Miteigentumsanteil an dem 8/1000-Miteigentumsanteil am vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Vierfachparker in der Tiefgarage Nr. 85 a-d (als Eigentümerin auf Blatt ... eingetragen: A. F.), mit welchem Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Stellplätzen F, G, H, I, J, K, L, M, N, O und P sowie das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 85 a links unten verbunden sind. Vom Tausch ausgenommen werden sollen die Sondernutzungsrechte an den vorgenannten oberirdischen Stellplätzen; dies soll dadurch realisiert werden, dass diese Sondernutzungsrechte von dem Sondereigentum des jeweiligen Miteigentümers zu 1/4 in Blatt ... ab- und dem Sondereigentum des jeweiligen Miteigentümers zu 1/4 in Blatt ... zugeschrieben werden sollen.

Ausweislich der Vertragsurkunde ist der auf Blatt ... eingetragene Grundbesitz in Abteilung III mit einer Grundschuld ohne Brief in Höhe von 179.000,00 DM belastet und wurde mit notariellem Vertrag vom 18.01.2010 - welcher hier nicht vorliegt - an den Beteiligten zu 1 verkauft.

Unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift der Tauschvertragsurkunde und zweier steuerlicher Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der beurkundende und bevollmächtigte Notar mit Schreiben vom 02.06.2010 beim Grundbuchamt in Erlangen Antrag auf Vollzug gestellt.

Mit Beschluss vom 27.12.2010 hat das Amtsgericht Erlangen die Eintragungsanträge kostenpflichtig zurückgewiesen.

Das Amtsgericht hält - unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Kammergerichts vom 30.12.2003 (abgedruckt in DNotZ 2004, 634) - die Zuordnung eines Sondernutzungsrechts zu

einem Miteigentumsbruchteil am Wohnungs- oder Teileigentum für unzulässig. Nach seiner Ansicht kann deswegen weder dem Antrag auf Zu- und Abschreibung der Sondernutzungsrechte noch dem auf Vollzug der Eigentumsänderungen stattgegeben werden. Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf den Beschluss Bezug genommen.

Mit der für die Beteiligten form- und fristgerecht eingelegten Beschwerde macht der beurkundende Notar geltend, dass das vom Amtsgericht angenommene Eintragungshindernis nicht bestehe. Er verweist auf eine in der Literatur weit verbreitete Auffassung, die von der Zulässigkeit der Zuordnung eines Sondernutzungsrechtes zu einem Miteigentumsbruchteil an einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit ausgeht, sowie auf die herrschende Rechtsprechung, wonach Gegenstand einer Eintragung gemäß §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1 WEG auch eine das Sondereigentum von Bruchteilsmiteigentümern betreffende Gebrauchsregelung sein könne. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Beschwerdebegründung Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

## II.

Das zulässige Rechtsmittel ist begründet.

Das Amtsgericht hält es für ausgeschlossen, ein Sondernutzungsrecht als Inhalt des Sondereigentums einem Miteigentumsbruchteil an einem Wohnungs- oder Teileigentum zuzuordnen. Es schließt sich in seiner Begründung im Wesentlichen der Entscheidung des Kammergerichts vom 30.12.2003 (DNotZ 2004, 634) an, der auch ein Teil der Literatur folgt (z. B. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rnrn. 2910 und 2963; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht, 6. Aufl., Einl. E Rn. 83; Commichau in MünchKomm zum BGB, 5. Aufl., Rn. 20 zu § 10 WEG). Überwiegend wird im Schrifttum die gegenteilige Meinung vertreten (vgl. Häublein, DNotZ 2004, 635 ff; Böttcher, RPfl. 2005, 652 ff; Meikel-Morvilius, GBO, 10. Aufl., Einl. C Rn. 148; Kral in BeckOK zur GBO, Stand 01.06.2011, Sonderbereich WEG, Rn. 38; Palandt-Bassenge, BGB, 70. Aufl., Rn. 9 zu § 13 WEG).

Der zuletzt genannten Auffassung schließt sich der Senat an.

Mit dem Argument, dass eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG nur das Verhältnis der "Wohnungseigentümer" untereinander betreffe und das Sondereigentum nur einem "Wohnungseigentümer" zustehen könne, ein Bruchteilseigentümer als nicht allein Berechtigter diese Eigenschaften aber nicht erfülle, lässt sich die Unzulässigkeit der Verbindung eines Sondernutzungsrechts mit einem Bruchteil eines Wohnungs- oder Teileigentums nicht zwingend begründen. Ein Bruchteilseigentümer wird nämlich auch anderweitig als Wohnungseigentümer im weiteren Sinne angesehen; dies gilt z. B. bezüglich der allgemeinen Mitnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung.

Auch steht der in § 6 WEG niedergelegte Grundsatz der notwendigen Verbindung des Sondereigentums mit einem Miteigentumsanteil am Grundstück nur der Zuordnung eines Sondernutzungsrechtes an einen außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehenden Dritten entgegen. Ein diesbezüglicher Hinderungsgrund ist bei einem Bruchteilseigentümer als Sondernutzungsberechtigtem nicht anzunehmen.

Zudem muss ein im Miteigentum stehendes Wohnungs- oder Teileigentum nicht unbedingt für sämtliche Mitberechtigte den gleichen Inhalt haben. Die Bruchteilseigentümer, welche eine "Untergemeinschaft" bilden und für die im Innenverhältnis das Gemeinschaftsverhältnis gilt (vgl. OLG Frankfurt DNotZ 2007, 471 m. w. N.), sind grundsätzlich nicht gehindert, ihre Rechte den anderen Eigentümern gegenüber unterschiedlich auszugestalten. Dies hat auch in Bezug auf die Ausübung eines Sondernutzungsrechtes zu gelten, zumal dieses schuldrechtlicher Natur ist, auch wenn es im Grundbuch eingetragen ist und damit zum "Inhalt" des Sondereigentums wird (womit nur gesagt sein soll, dass es sich nicht um eine im Grundbuch eintragbare "Belastung" handelt). Bei Bruchteilseigentum an einem Grundstück ist allgemein anerkannt, dass in den Grenzen des § 745 Abs. 3 BGB Sondernutzungsrechte für einzelne Teilhaber begründet werden können (vgl. BGH NJW 1953, 1427 und NJW 2009, 1270). Besteht eine Bruchteilsgemeinschaft an einem Wohnungs- oder Teileigentum, ist dies unter dem Aspekt der inhaltlichen Verschiedenheit nicht anders; es ist kein zwingender Grund vorhanden, eine derartige unterschiedliche Ausgestaltung des Sondereigentums nicht zuzulassen.

Im Übrigen ist zu sehen, dass nach herrschender Auffassung eine im Grundbuch eintragbare Gebrauchsregelung gemäß § 15 Abs. 1 WEG in Bezug auf ein in Bruchteilseigentum stehendes

Sondereigentum als möglich betrachtet wird (vgl. BayObLG RPfl. 1995, 67; OLG Jena MittBayNot 2000, 443; OLG Frankfurt RPfl. 2000, 212). Es liegt nahe, Entsprechendes für den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums zuzulassen (vgl. zum Ganzen: Häublein, a. a. O.; Böttcher, a. a. O.).

Nach allem ist das vom Amtsgericht angenommene Eintragungshindernis nicht vorhanden, weshalb die angefochtene Entscheidung aufzuheben war.

Über die Eintragungsanträge hat das Amtsgericht, nach Abklärung der übrigen Eintragungsvoraussetzungen, erneut zu entscheiden. Gegebenfalls wird eine Zwischenverfügung, auch im Hinblick auf das von der Rechtspflegerin mit dem Notariatssachbearbeiter erörterte Erfordernis einer vorherigen Grundbuchberichtigung, zu erlassen sein.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Eine Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde ist mangels Beschwer der Beteiligten entbehrlich (vgl. OLG München, Beschluss vom 05.02.2010, Az. 34 Wx 116/09).

Breitinger  
Vorsitzender Richter  
am Oberlandesgericht

Trabold  
Richterin  
am Oberlandesgericht

Müller  
Richter  
am Oberlandesgericht