

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx6_11

letzte Aktualisierung: 30.8.2011

OLG München, 17.5.2011 - 34 Wx 6/11

GBO § 53 Abs. 1; WEG §§ 1 Abs. 2, 3, 6, 8

Nachträgliche Neuordnung von Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen bei entsprechendem Vorbehalt in Teilungserklärung; etwaige Baurechtswidrigkeit für Grundbuchvollzug irrelevant

1. Zur Beschwerdebefugnis einzelner Wohnungseigentümer gegen Eintragungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen.
2. Der teilende Eigentümer kann sich vorbehalten, nachträglich Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen neu zuzuordnen. Ergibt sich aus der Teilungserklärung, dass Teileigentum und Wohnungseigentum gleichgestellt sind, kann die nachträgliche Zuordnung auch zugunsten eines Teileigentums erfolgen. Ob dies gegen Bedingungen und Auflagen in der erteilten Baugenehmigung verstößt, ist für den Grundbuchvollzug ohne Bedeutung.

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 6/11

Unsernherrn Bl. 12620-8 AG Ingolstadt - Grundbuchamt -



In der Wohnungsgrundbuchsache

wegen Eintragung eines Widerspruchs von Amts wegen

erlässt das Oberlandesgericht München -34. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, die Richterin am Oberlandesgericht Paintner und den Richter am Oberlandesgericht Hinterberger am 17. Mai 2011 folgenden

Beschluss

- I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen die am 6. Dezember 2006 im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Unsernherrn Bl. 12620 vorgenommene Eintragung der Zuordnung von Sondernutzungsrechten an den Pkw-Stellplätzen Nr. ST 2, ST 3 und ST 4 wird zurückgewiesen.

- II. Der Beschwerdewert beträgt 3.000 €.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind Wohnungs- und Teileigentümer in einer Wohnanlage. Mit notarieller Urkunde vom 13.8.1992 übertrug der damalige Alleineigentümer des Grundstücks Miteigentumsanteile zu 243,38/1000 und 513,12/1000 an seine Ehefrau sowie an die in Gründung befindliche S. GmbH. Sodann wurde zu derselben Urkunde an sämtlichen Miteigentumsanteilen Wohnungs- und Teileigentum begründet. Das Teileigentum betraf Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage der noch zu errichtenden Wohnanlage. Unter Abschnitt B.III. ist bestimmt, dass, soweit nachstehend von Wohnungseigentum oder Wohnungseigentümer die Rede sei, diese Bestimmungen sinngemäß auch für das Teileigentum bzw. den Teileigentümer gelten. Unter B.IV. ist bestimmt:

Bezüglich des gemeinschaftlichen Eigentums treffen die Vertragsteile folgende Benutzungsregelung:

(1)

...

(2)

Die vier Pkw-Stellplätze im Freien, im Aufteilungsplan ST 1 bis ST 4 bezeichnet, stehen der Firma S. GmbH, sofern diese zur Miteigentümergeinschaft gehört, zur alleinigen und ausschließlichen Benutzung auch dann zu, wenn sie nicht mehr Alleineigentümerin des Grundstücks ist. Bei einer Veräußerung von Wohnungseigentum ist die Firma S. GmbH berechtigt, das Sondernutzungsrecht an diesen Stellplätzen dem jeweiligen Eigentümer eines Wohnungseigentums zuzuweisen, und zwar mit Wirkung für und gegen alle Wohnungs- bzw. Teileigentümer. Der Erlös aus der Übertragung des Sondernutzungsrechts an einem Stellplatz steht der Firma S. GmbH zu.

Mit notariellem Vertrag vom 30.11.2006 verkaufte die S. GmbH neben weiterem Grundbesitz zwei Miteigentumsanteile an dem genannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Tiefgaragenstellplätzen (Nr. 8 und Nr. 9). Unter Bezugnahme auf den erwähnten Vorbehalt in der Teilungserklärung ordnete die Verkäuferin dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 die Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Pkw-Stellplätzen Nr. ST 2, ST 3 und ST 4 zu und beantragte, die sofortige Zuweisung im Grundbuch zu vermerken. Dem hat das Grundbuchamt am 6.12.2006 stattgegeben.

Unter dem 3.9.2010 hat der Verfahrensbevollmächtigte, ausgewiesen durch die schriftliche Vollmacht einer Reihe von Wohnungs(mit-)eigentümern - der Beteiligten - , für "die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" gegen die Eintragung der Zuweisung der Sondernutzungsrechte Widerspruch bzw. Beschwerde eingelegt und gleichzeitig um Eintragung eines Amtswiderspruchs nachgesucht. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Bewilligung der Eintragung rechtswidrig gewesen und das Grundbuch durch die Eintragung unrichtig geworden sei. Der Wohnungseigentümergeinschaft würden die drei oberirdischen Stellplätze vorenthalten. Dem Verkäufer habe die Antragsberechtigung gefehlt. Denn nur bei Veräußerung von Wohnungseigentum, nicht aber von Teileigentum, sei die S. GmbH berechtigt gewesen, das Sondernutzungsrecht an den Stellflächen dem jeweiligen Eigentümer eines Wohnungseigentums zuzuweisen, was sich aus der Formulierung der Teilungserklärung ergebe. Die Eintragung sei auch wegen Verstoßes gegen öffentliches Recht, nämlich die erteilte Baugenehmigung, rechtswidrig. Danach seien u.a. bis zur Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage 14 Tiefgaragenstellplätze und vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen gewesen. Der Verkauf der Einzelprojekte sei nur zusammen

mit einem Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit zulässig. Die übrigen Stellplätze könnten wahlweise nur zu den mit diesem Bescheid genehmigten Wohneinheiten verkauft werden. Durch die Übertragung sei eine Weisung der Baugenehmigungsbehörde treuwidrig unmöglich gemacht worden.

Am 30.11.2006 seien die 12 Wohnungseigentumseinheiten veräußert gewesen, dazu 12 Tiefgaragenplätze. Verblieben seien die Tiefgaragenplätze Nr. 8 und 9. Die S. GmbH habe im Zeitpunkt der Zuordnung nicht mehr bestanden, eine Umfirmierung werde bestritten. Die Berechtigte sei bei Zuordnung lediglich Inhaberin von Teileigentum gewesen, habe deshalb nicht mehr zur Miteigentümergeinschaft gehört. Die Zuordnung eines Sondernutzungsrechts könne nur an einen Wohnungseigentümer erfolgen. Die in Abschnitt B.III. enthaltene Klausel beziehe sich auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, also auf die einschlägigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes sowie auf die Gemeinschaftsordnung, dagegen nicht auf den Text der Eintragungsbewilligung für das Sondernutzungsrecht. Die negative Komponente des Ausschlusses vom Gebrauch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft umfasse denknötwendig, dass zumindest einem Wohnungseigentümer der Gebrauch verbleiben müsse. Sei der Zuweisungsberechtigte nicht mehr Eigentümer von Wohnungseigentum und habe er das Zuweisungsrecht noch nicht ausgeübt, falle dieses an die Wohnungseigentümergeinschaft zurück. Der aus der Gemeinschaft ausscheidende Wohnungseigentümer könne die Nutzungsbefugnis nicht mitnehmen. Das Recht auf Zuordnung bestehe nur, wenn einem Wohnungseigentümer zugeordnet werde.

Das Grundbuchamt habe den Sachverhalt nicht ordnungsgemäß aufgeklärt, namentlich die Urkunden vom 13.8.1992 und vom 30.11.2006 nicht umfassend geprüft. Der Antrag sei inhaltlich nicht vollziehbar gewesen. Es habe zur Klärung des Sachverhalts keine Rückfrage beim Urkundsnotar gegeben. Die Teilungserklärung sei so auszulegen, dass Sondernutzungsrechte an drei Stellplätzen nicht in eine "WEG-fremde Hand" gegeben werden dürften, sondern zumindest an einen oder mehrere Eigentümer von Wohnungen übertragen hätten werden sollen.

Mit Beschluss vom 3.1.2011 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen. Bezugnehmend auf ein früheres Schreiben an den Verfahrensbevollmächtigten wird

dies damit begründet, dass nicht dargelegt sei, weshalb der damalige Antragsteller nicht antragsberechtigt gewesen sein solle. Im Übrigen sei in der Teilungserklärung ausdrücklich festgehalten, dass die Bestimmungen für Wohnungseigentum auch für Teileigentum gelten. Damit könnten Sondernutzungsrechte auch Teileigentumseinheiten zugeordnet werden. Der Baugenehmigungsbescheid sei mangels gesetzlicher Grundlage vom Grundbuchamt nicht zu prüfen. Die Umfirmierung sei durch den Notar bescheinigt worden. Die Zuweisung von Sondernutzungsrechten könnten auch dann noch stattfinden, wenn die S. GmbH nicht mehr Alleineigentümerin sei. Das Grundbuchamt habe die Hintergründe für die Zuordnung nicht zu prüfen.

II.

In der Sache bleibt das Rechtsmittel ohne Erfolg.

1. Gegen die Zulässigkeit des Rechtsmittels bestehen im Ergebnis keine Bedenken.

a) Das Oberlandesgericht ist als Beschwerdegericht zur Entscheidung über das eingelegte Rechtsmittel zuständig (§ 72 GBO i.d.F. von Art. 36 Nr. 6 FGG-RG vom 17.12.2008 BGBl. I S. 2586). Anzuwenden ist gemäß Art. 111 Abs. 1 FGG-RG das seit 1.9.2009 geltende Verfahrensrecht. Zwar richtet sich die Beschwerde gegen eine im Jahre 2006 erfolgte Eintragung. Gegen eine Eintragung ist aber gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO die Beschwerde grundsätzlich unzulässig; es kann lediglich verlangt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, nach § 53 GBO einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen. Die Beschwerde steht somit der Anregung gleich, einen Amtswiderspruch gemäß § 53 GBO einzutragen. Gegen dessen Ablehnung ist nach wohl herrschender Meinung (vgl. Demharter GBO 27. Aufl. § 53 Rn. 32 und § 71 Rn. 26 m.w.N.) die Beschwerde gegeben. Erfolgte eine derartige Anregung nach dem 1.9.2009, wäre das neue Verfahrensrecht anzuwenden, da mit der beanstandeten Eintragung das ursprüngliche Verfahren abgeschlossen ist. § 53 Abs. 1 GBO eröffnet ein Amtsverfahren, das zwar unmittelbar zu einer sachlichen Überprüfung der vorgenommenen Eintragung führt, jedoch eigenständigen Regeln folgt. Daher ist für die Anwendung des Art. 111 Abs. 1 FGG-RG der Zeitpunkt maßgeblich, in dem dieses Amtsverfahren eingeleitet worden ist (vgl. OLG Hamm Rpfleger 2010, 67).

Entsprechend wird mit der Einlegung der Beschwerde gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO ein neues selbständiges Verfahren eingeleitet. Es würde zu nicht nachvollziehbaren Wertungswidersprüchen führen, wenn je nachdem, ob zunächst eine Anregung gemäß § 53 GBO an das Grundbuchamt gerichtet wird oder gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO eine Beschwerde eingelegt wird, unterschiedliches Verfahrensrecht gelten würde (vgl. Demharter Rpfleger 2010, 68; Senat vom 20.5.2010 Rpfleger 2010, 491).

b) Die Beschwerde ist von einem anwaltlichen Bevollmächtigten (vgl. § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG) ausdrücklich eingelegt im Namen "der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer...gemäß anliegender Vollmacht". Der Senat legt dies dahin aus, dass Beschwerdeführer diejenigen Wohnungseigentümer sind, die die schriftlich einzureichende - und auch vorgelegte (vgl. § 11 FamFG) - Vollmacht ausdrücklich unterschriftlich erteilt haben. Insoweit machen diese ihre Rechte aus dem (Wohnungs-) Eigentum geltend, ohne dass es erforderlich wäre, dass alle Mitglieder der Gemeinschaft beteiligt sind (siehe auch nachstehend unter c.). Umgekehrt entnimmt der Senat der Antragstellung nicht, dass auch solche die Vollmacht unterzeichnende Personen, die nach dem maßgeblichen Bestandsverzeichnis nicht oder nicht mehr Wohnungseigentümer sind, ebenfalls Rechtsmittel ergreifen wollten; denn ein solches wäre mangels Beschwerdeberechtigung ersichtlich unzulässig.

c) Die Beschwerde ist mit dem Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs zulässig (§ 71 Abs. 2 Satz 2 GBO). Die Beschwerdeführer sind auch beschwerdeberechtigt. Sie machen geltend, dass die Zuordnung von Sondernutzungsrechten zu einem Teileigentum unwirksam sei. Da der Zuordnende jetzt nicht mehr Miteigentümer ist, nach der Teilungserklärung sein Recht zur ausschließlichen Benutzung mit der Beendigung seines Miteigentums erlischt, wäre das Gemeinschaftseigentum insoweit von Sondernutzungsrechten frei. Die Wohnungseigentümer hätten im Falle der Unrichtigkeit der Eintragung nach § 894 BGB einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs. Der Widerspruch müsste zu ihren Gunsten gebucht werden (vgl. Demharter § 71 Rn. 69), weil ihre Rechtsstellung durch die Zuweisung des Sondernutzungsrechts an die Erwerber des Teileigentums berührt wird. Dies können auch einzelne Miteigentümer geltend machen (vgl. BGH NJW 1992, 978; Senat vom 27.4.2011, 34 Wx 149/10).

2. Die Beschwerde ist jedoch unbegründet. Voraussetzung für die Eintragung eines Amtswiderspruchs ist auch im Falle der Beschwerde gegen die Eintragung, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat (§ 53 Abs. 1 GBO). Dies ist nicht der Fall.

a) Die Teilungserklärung erhält die Befugnis der S. GmbH, bei einer Veräußerung von Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen, an denen ihr, solange sie zur Miteigentümergeinschaft gehört, die alleinige Benutzung zusteht, dem jeweiligen Eigentümer eines Wohnungseigentums zuzuweisen. Bei der Auslegung von Grundbucheintragungen ist auf den Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (ständige Rechtsprechung; z.B. BGHZ 113, 374/378; Demharter § 19 Rn. 28 m.w.N.). Die S. GmbH war befugt, das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen dem jeweiligen Eigentümer eines Wohneigentums zuzuweisen. In Abschnitt B.III. der Urkunde vom 13.8.1992 ist klargestellt, dass mit Wohnungseigentum auch Teileigentum gemeint ist. Das deckt sich mit der gesetzlichen Wertung (vgl. § 1 Abs. 2, 3 und 6 WEG), nach der sich beide Eigentumsarten nur durch die Zweckbestimmung, nicht in ihrer rechtlichen Behandlung unterscheiden; sie haben mit anderen Worten keine unterschiedliche Rechtsqualität (Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 9. Aufl. § 1 Rn. 7; Schneider in Riecke/Schmid WEG 3 Aufl. § 1 Rn. 39). Eine Einschränkung auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, unter Ausschluss von Teileigentümern, ist der Klausel nicht zu entnehmen. Nach dem Wortlaut und der nächstliegenden Bedeutung darf somit das Sondernutzungsrecht auch dem Eigentümer von Teileigentum zugewiesen werden. Fraglich könnte allenfalls sein, ob jeder veräußerten Einheit nur das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugewiesen werden kann. Aber auch diese Beschränkung ist der Urkunde nicht zu entnehmen. Vielmehr darf die S. GmbH das Sondernutzungsrecht an "diesen Stellplätzen" (Plural) ohne weitere Einschränkung zuweisen. An der Zuweisungsbefugnis kann auch eine Umfirmierung nichts ändern. Die Identität der S. GmbH mit dem aktuellen Namensträger wurde vom Notar bescheinigt (§ 32 GBO).

Sondernutzungsrechte können durch Zuweisungserklärung nur dann wirksam begründet werden, wenn zuvor die negative Komponente des Sondernutzungsrechts durch Bezugnahme auf eine dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechende Regelung der

Teilungserklärung und Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums bestimmt worden ist (vgl. OLG Hamm FGPrax 2009, 57). Hier ist das Zuweisungsrecht nicht dem teilenden Alleineigentümer vorbehalten, sondern einem der Miteigentümer. Das Recht ist ihm aber durch die anderen Miteigentümer im Vertrag vom 13.8.1992 eingeräumt worden. Die Teilungserklärung bestimmt ausreichend, worauf sich das Zuweisungsrecht bezieht. Das Sondernutzungsrecht stand für die Dauer ihres Miteigentums der S. GmbH in diesem Umfang zu.

b) Ob durch die Veräußerung des Teileigentums und - dieser vorausgehend und mit ihr im Zusammenhang stehend - die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an dessen Eigentümer gegen Auflagen oder Bedingungen in der Baugenehmigung verstoßen wurde, ist für das Grundbuchverfahren bedeutungslos. Das Grundbuchamt hat insoweit keine Ermittlungspflicht. Die zur Eintragung erforderlichen Unterlagen ergeben sich aus § 7 Abs. 4 WEG; diese lagen vor. Die öffentlich-rechtliche Baugenehmigung gehört nicht hierzu. Das Grundbuchamt ist zur Anstellung von Ermittlungen weder berechtigt noch verpflichtet. Es hat die Eintragung vorzunehmen, außer es hat sichere Kenntnis davon, dass das Grundbuch dadurch unrichtig wird. Hiervon kann aber keine Rede sein.

3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.

4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Der Beschwerdewert ergibt sich aus § 131 Abs. 4 i.V.m. § 130 Abs. 2 Satz 1 KostO.

Lorbacher
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Paintner
Richterin
am Oberlandesgericht

Hinterberger
Richter
am Oberlandesgericht

Leitsatz:

GBO § 53 Abs. 1

WEG § 1 Abs. 2, 3 und 6, § 8

1. Zur Beschwerdebefugnis einzelner Wohnungseigentümer gegen Eintragungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen.

2. Der teilende Eigentümer kann sich vorbehalten, nachträglich Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen neu zuzuordnen. Ergibt sich aus der Teilungserklärung, dass Teileigentum und Wohnungseigentum gleichgestellt sind, kann die nachträgliche Zuordnung auch zugunsten eines Teileigentums erfolgen. Ob dies gegen Bedingungen und Auflagen in der erteilten Baugenehmigung verstößt, ist für den Grundbuchvollzug ohne Bedeutung.

OLG München, 34. Zivilsenat

Beschluss vom 17.5.2011

34 Wx 6/11