

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx357_11

letzte Aktualisierung: 26.1.2012

OLG München, 21.11.2011 - 34 Wx 357/11

WoEigG §§ 10 Abs. 2, 15

Kein Sondernutzungsrecht zu Gunsten des Bruchteils eines Wohnungseigentümers

Ein Sondernutzungsrecht, das den Gebrauch von Gemeinschaftseigentum betrifft, kann nicht dem bloßen Bruchteil eines Wohnungs- oder Teileigentümers übertragen werden (Anschluß an KG vom 30. Dezember 2003, 1 W 64/03, DNotZ 2004, 634). (amtlicher Leitsatz)

Abweichend OLG Nürnberg, Beschluss vom 3. August 2011 – 10 W 302/11, www.dnoti.de.
(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 357/11

ST-2334-8 AG München - Grundbuchamt



In Sachen

wegen Übertragung eines Sondernutzungsrechts

erlässt das Oberlandesgericht München -34. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, den Richter am Oberlandesgericht Hinterberger und den Richter am Oberlandesgericht Kramer am 21. November 2011 folgenden

Beschluss

- I. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 22. Juni 2011 wird zurückgewiesen.
- II. Der Geschäftswert wird auf 20.000 € festgesetzt.
- III. Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe:

I.

Im Teileigentumsgrundbuch (Bl. 2362) ist ein Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Duplexgarage Nr. 72 laut Aufteilungsplan eingetragen. Weiter besteht in derselben Wohnanlage die Wohnung Nr. 44 (Bl. 2334), gebildet aus einem Miteigentumsanteil sowie dem Sondereigentum an bestimmten Räumen. Die dieser Wohnung zugeordnete Duplexgarage Nr. 62 bildet ein selbständiges Teileigentum, das zwei Miteigentümern je zur Hälfte zusteht; gemäß § 15 WEG wurde die Aufteilung für die Duplexgarage Nr. 62 in der Teilungserklärung so geregelt, dass die obere Rampe der Wohnung Nr. 44 zugehört.

Mit Urkunde vom 21.6.1988 wurde ein hälftiger Miteigentumsanteil des auf Bl. 2362 eingetragenen Miteigentumsanteils (Duplexgarage Nr. 72) veräußert. Zwischen dem Veräußerer, der zu ½ Miteigentümer blieb, und dem Erwerber wurde gleichzeitig eine Benutzungsregelung vereinbart. Danach steht das Benutzungsrecht an dem Doppelparker dem Erwerber bzw. dessen Nachfolgern am oberen und dem Verkäufer bzw. dessen Nachfolgern am unteren Teil zu. Die Aufhebung der Gemeinschaft wurde ausgeschlossen. Zudem bewilligten die Vertragsteile unter Bezugnahme auf § 1010 BGB, die Regelung ins Grundbuch einzutragen. Dies wurde auch vollzogen.

In einer Anlage zur selben Urkunde wurde ein im Jahr 1984 an einem Kfz-Stellplatz und einem Abstellraum (die nicht mit Nummern bezeichnet waren, nun aber von den Beteiligten jeweils mit Nr. 44 benannt werden) begründetes Sondernutzungsrecht, das den jeweiligen Miteigentümern an der Duplexgarage Nr. 72 bestellt war, an den jeweiligen Eigentümer des in Bl. 2334 vorgetragenen Wohnungseigentums (Wohnung Nr. 44) übertragen. Die Änderung dieses Sondernutzungsrechts wurde ebenfalls im Grundbuch (Bl. 2334) eingetragen.

Mit Urkunde vom 10.11.2010 erwarb die Beteiligte zu 2 den hälftigen Anteil an der Duplexgarage Nr. 72. Mit Folgeurkunde vom selben Tag erklärte die Beteiligte zu 1 als Alleineigentümerin der Wohnung Nr. 44 (Bl. 2334), ihr Miteigentumsanteil sei unter anderem mit dem Sondernutzungsrecht _an einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 44 und einem Abstellraum Nr. 44_ verbunden, und verkaufte dieses Sondernutzungsrecht an die Beteiligte zu 2. Zudem erklärten die Vertragsparteien, die Gemeinschaftsordnung dergestalt zu ändern, dass das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz von der Raumeinheit Nr. 44 abgeschrieben

und der Teileigentumseinheit Nr. 72 (Duplex Nr. 72 oben) zugewiesen werde.

Mit Schreiben vom 29.3.2011 haben die Urkundsbeteiligten die Eintragung einer Vormerkung bezüglich der Übertragung des Sondernutzungsrechts beantragt. Dagegen hat das Grundbuchamt mit Schreiben vom 20.4.2011 Bedenken angemeldet und sodann mit Beschluss vom 22.6.2011 den Antrag zurückgewiesen. Begründet wird dies damit, dass ein Bruchteilsigentümer nicht als Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 WEG angesehen werden könne. Das Nutzungsrecht könne daher nur an alle Miteigentümer des Duplexparkers übertragen werden, weshalb auch eine Vormerkung ausscheide.

Hiergegen wendet sich die Beschwerde vom 20.7.2011, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 28.7.2011 nicht abgeholfen hat.

II.

Die nach § 71 Abs. 1, § 73 GBO i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 1 FamFG namens der Beteiligten zu 1 als Verkäuferin eingelegte Beschwerde ist zulässig, jedoch unbegründet. Ein Sondernutzungsrecht kann nämlich nicht durch Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer dem bloßen Bruchteil eines Wohnungs- oder Teileigentümers zugewiesen werden.

Die gegenständliche im Jahr 1984 getroffene Gebrauchsregelung an dem Garagenstellplatz und dem Kellerabteil zugunsten der Miteigentümer der Duplexgarage Nr. 72 (insgesamt) ist durch die Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums geworden (BGHZ 73, 145, 149; BGH NZM 2008, 732 ff.), das zuletzt der Beteiligten zu 1 als Eigentümerin von Wohnung Nr. 44 zustand.

1. Zur Übertragung des Sondernutzungsrechts ist nach herrschender Meinung nur eine Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer erforderlich, wobei der Käufer selbst Miteigentümer oder Teileigentümer sein muß (BGHZ 73, 145, 149; BGH NZM 2008, 732 ff.; Kümmel in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 9. Aufl. § 13 Rn. 34). Bisher nicht abschließend geklärt ist aber die Frage, ob das eingetragene Sondernutzungsrecht auch nur einem bloßen Bruchteil eines Wohnungs- oder Teileigentümers zugewiesen werden kann.

Diese Frage ist umstritten.

a) Gegen die Möglichkeit, Sondernutzungsrechte auf einen Bruchteilsmitigentümer an einen Wohnungs- oder Teileigentum isoliert zu übertragen, spricht sich das Kammergericht aus (KG DNotZ 2004, 634; ebenso Schöner/Stöber Grundbuchrecht 14. Aufl. Rn. 2963; Rapp in Beck'sches Notarhandbuch 5. Aufl. A III Rn. 62). Der Bruchteilsigentümer sei als solcher nämlich

nicht Wohnungseigentümer im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG.

b) Dagegen wird vorgebracht (siehe Häublein DNotZ 2004, 635), die Bruchteilseigentümer könnten ohne weiteres untereinander eine Gebrauchsregelung treffen, die das Sondernutzungsrecht einem von ihnen allein zuweise. Daher müsse es auch möglich sein, das Sondernutzungsrecht von vorneherein zugunsten nur eines Bruchteilsberechtigten zu begründen.

c) Im übrigen wird es für zulässig gehalten, dass auch ein Bruchteilseigentümer Berechtigter eines Sondernutzungsrechts sein kann (Palandt/Bassenge BGB 70. Aufl. § 13 WEG Rn. 9), wobei insofern offen bleibt, in welcher Weise dessen alleinige Berechtigung begründet wird.

2. Nach der Rechtsprechung wird ein schon eingetragenes Sondernutzungsrecht nicht nach schuldrechtlichen Grundsätzen übertragen, sondern folgt den für dingliche Rechte geltenden Regeln, um weiterhin seine dingliche Wirkung entfalten zu können (vgl. BGHZ 73, 145/148; BGH NZM 2008, 732). Die Eintragung hat dabei - nachdem nicht für jeden Bruchteilseigentümer ein Grundbuchblatt angelegt wird - auf dem Grundbuchblatt des Sondereigentums zu erfolgen. Daraus lässt sich ableiten, dass das Sondernutzungsrecht nicht einem Bruchteilseigentümer allein zugeschrieben werden kann. Denn durch Eintragung auf einem Grundbuchblatt können Rechte regelmäßig nur für alle Bruchteilseigentümer gemeinsam begründet werden (vgl. etwa Schöner/Stöber Rn. 1123 für eine Grunddienstbarkeit; Weitnauer/Lüke WEG 9. Aufl. § 10 Rn 46, der auf die Ähnlichkeit von Sondernutzungsrecht und Dienstbarkeit hinweist).

Ein Grund dafür, dass dies im Wohnungseigentum hingegen zulässig sein soll, ist nicht ersichtlich. Denn den Bruchteilseigentümern ist es unbenommen, durch Vereinbarung nach § 1010 BGB oder §§ 10, 15 WEG eine Gebrauchsregelung festzulegen und das Sondernutzungsrecht somit - zulässigerweise (vgl. Palandt/Bassenge § 13 WEG Rn 9) - einem der Bruchteilseigentümer zuzuweisen. Eine solche Regelung betrifft allein das Verhältnis der Bruchteilseigentümer untereinander, enthält somit Regeln für deren Gemeinschaft. Überwiegend wird auch im Verhältnis der Bruchteilseigentümer untereinander § 10 Abs. 2 WEG für anwendbar gehalten (vgl. BayObLG Rpfleger 1995, 67, 68; OLG Jena FGPrax 2000, 7; OLG Frankfurt Rpfleger 2000, 212). Im Verhältnis zwischen einem Miteigentümer und einem Bruchteilseigentümer von Wohnungs- oder Teileigentum kann aber nicht auf § 10 Abs. 2 WEG zurückgegriffen werden (vgl. KG DNotZ 2004, 634/635). Folgte man der Gegenmeinung (Häublein DNotZ 2004, 635), würde die Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer des Sondernutzungsrechts gleichzeitig die Gemeinschaft zwischen dem Käufer und dem weiteren Bruchteilseigentümer tangieren.

3. Soweit entgegen der Rechtsprechung (vgl. BGH NZM 2008, 732 und BGHZ 73, 145/148)

auch dem eingetragenen Sondernutzungsrecht eine schuldrechtliche Seite zugebilligt wird (vgl. Häublein aaO.), kann dieses allein aufgrund einer schuldrechtlichen Übertragung an eine bestimmte Person nicht zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen werden.

4. Da hier keine Vereinbarung nach § 1010 BGB oder §§ 10, 15 WEG der (damaligen) Bruchteilseigentümer bei der ursprünglichen Bestellung des Sondernutzungsrechts im Jahr 1984 getroffen wurde, kann dahingestellt bleiben, ob eine solche bei Rückübertragung auf den Teileigentumsanteil wieder aufleben würde.

III.

Der Beschwerdewert bestimmt sich aus dem Wert des Nutzungsrechts. Der Stellplatz wurde im Vertrag vom 10.11.2010 für 20.000 € veräußert.

Die Rechtsbeschwerde ist zuzulassen, weil die Frage, ob ein Sondernutzungsrecht auch auf einen Bruchteilswohnungseigentümer übertragen werden kann, von grundsätzlicher Bedeutung ist, § 78 Abs. 2 Nr. 1 GBO, da sich diese Frage in einer Vielzahl weiterer Fälle stellen kann und daher ein Interesse der Allgemeinheit an der Klärung dieser Frage besteht (Hügel/Kramer GBO 2. Aufl. § 78 Rn. 3).

IV.

Es ergeht folgende Rechtsmittelbelehrung (§ 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 10 Abs. 4 Satz 1, § 71 FamFG):

Die Rechtsbeschwerde ist binnen einer Frist von einem Monat nach der schriftlichen Bekanntgabe des Beschlusses durch Einreichen der Beschwerdeschrift bei dem Rechtsbeschwerdegericht, das ist der Bundesgerichtshof in 76125 Karlsruhe, einzulegen. Die Rechtsbeschwerdeschrift muss enthalten:

1. die Bezeichnung des Beschlusses, gegen den die Rechtsbeschwerde gerichtet wird und
2. die Erklärung, dass gegen diesen Beschluss Rechtsbeschwerde eingelegt werde.

Vor dem Bundesgerichtshof müssen sich die Beteiligten durch einen bei diesem Gericht zugelassenen Rechtsanwalt vertreten lassen.

Lorbacher
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Hinterberger
Richter
am Oberlandesgericht

Kramer
Richter
am Oberlandesgericht

Leitsatz:

WEG § 10 Abs. 2, § 15

Ein Sondernutzungsrecht, das den Gebrauch von Gemeinschaftseigentum betrifft, kann nicht dem bloßen Bruchteil eines Wohnungs- oder Teileigentümers übertragen werden (Anschluß an KG vom 30.12.2003 - 1 W 64 + 65/03 = DNotZ 2004, 634).

OLG München, 34. Zivilsenat
Beschluss vom 21.11.2011
34 Wx 357/11