

letzte Aktualisierung: 30.11.2022

KG, Beschl. v. 5.10.2022 – 1 W 301/22, 1 W 312-342/22

WEG §§ 3, 7, 8; GBO §§ 13, 18, 19, 22, 29

Wohnungs- und Teileigentumsrecht: Zugehörigkeit ungekennzeichneter Räume

Der bei Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentumsrechte der Bewilligung beizufügende Aufteilungsplan besteht regelmäßig aus Grundrissen der einzelnen Stockwerke sowie Schnitten und Ansichten des Gebäudes. Sind in einem Grundriss bei einzelnen Räumen keine Nummern eingezeichnet, kann sich ihre Zugehörigkeit zu einem bestimmten Sondereigentum mit der sachenrechtlich erforderlichen Bestimmtheit auch daraus ergeben, dass andere, mit diesen Räumen in Zusammenhang stehenden Teile des Gebäudes – hier den nicht nummerierten Räumen vorgelagerte Fenster – entsprechend nummeriert sind und insofern auch kein Widerspruch zu der Teilungserklärung erkennbar ist.

Gründe

I.

- 1 Am 12. Februar 1997 bewilligten die damaligen Eigentümer zur UR-Nr. D .../... des Notars D in Berlin unter Verweisung auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. .../... des Bezirksamts Prenzlauer Berg von Berlin vom 6. August 1997, die wiederum auf ... Blatt beigefügte Aufteilungspläne Bezug nahm, die Aufteilung des im Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt ... verzeichneten Grundstücks in 30 Wohnungseigentumseinheiten, darunter eine im Dachgeschoss des Gartenhauses belegene Wohnung Nr. ... und eine im Dachgeschoss des Seitenflügels belegene Wohnung Nr. Zur UR-Nr. D .../... berichtigten die Eigentümer am 24. April 1997 die Aufteilung teilweise. Mit Schriftsatz vom 26. August 1997 beantragte der Urkundsnotar den Vollzug der Teilung im Grundbuch.
- 2 Das Grundbuchamt beanstandete mit Zwischenverfügung vom 20. Oktober 1997 – soweit hier noch von Interesse – den Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung hinsichtlich der Wohnung Nr. Die äußeren Abgrenzungen dieses Sondereigentums seien nicht zweifelsfrei ersichtlich und der Plan entspreche nicht den Vorgaben in § 7 Abs. 4 Nr. 1 letzter Halbsatz WEG. In der Folgezeit änderten die damaligen Eigentümer die Teilungserklärung zu den UR-Nr. D .../..., D .../... und D .../.... Am 3. April 1998 wurden die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher Blätter ... bis ... unter Schließung des Grundstücksgrundbuchs angelegt. Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. ... wurde auf Blatt ... eingetragen, ohne dass die Beanstandungen aus der Zwischenverfügung vom 20. Oktober 1997 insoweit behoben worden waren. Auf Blatt ... wurde das Sondereigentum Nr. ... als Teileigentum gebucht.
- 3 Die Beteiligten erwarben mit Vertrag vom 27. September 1996 – UR-Nr. D .../... des Notars D in Berlin - die Sondereigentumsrechte Nr. ... und ... und wurden am 6. August 1998 zu je 1/2 an Stelle der teilenden Eigentümer in Abt. I lfd. Nr. 2 der beiden Grundbücher eingetragen.
- 4 Zur UR-Nr. .../... der Notarin R in Berlin beantragten die Beteiligten die Vereinigung der beiden Sondereigentumseinheiten. Das Grundbuchamt wies den Antrag mit Beschluss vom 24. September 2019 zurück. Es vertrat dabei die Auffassung, zur Wohnung Nr. ... gehöre nur ein im Dachgeschoss belegener Flur.
- 5 Mit Schreiben vom 10. Juni 2020 baten die Beteiligten unter Bezugnahme auf die beigefügte Kopie einer „Ergänzungsbescheinigung Nr. .../... zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. .../...“ des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 11. Mai 2020 um entsprechende Eintragungen im Grundbuch. In der Ergänzungsbescheinigung wurde die Abgeschlossenheit einer in einem beigefügten Plan „Dachausbau“ mit Nr. ... bezeichneten Wohnung bescheinigt. Dieser Plan entsprach dem Plan Nr. ... „Dachausbau“ zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. .../... des Bezirksamts Prenzlauer Berg vom 6. August 1997 mit dem Unterschied, dass nunmehr dort sämtliche eingezeichneten Räume mit der Nummer „...“ bezeichnet waren.
- 6 Das Grundbuchamt wies diesen Antrag mit Beschluss vom 29. Juni 2020 zurück. Die hiergegen sowie gegen den Beschluss vom 24. September 2019 gerichtete Beschwerde vom 23. August 2021 verwarf der Senat mit Beschluss vom 31. Dezember 2021 – X W ... bis

.../... – als unzulässig. Die Beteiligten hatten im Beschwerdeverfahren etwas anderes beantragt als vor dem Grundbuchamt.

- 7 Mit Schriftsatz vom 1. März 2022 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten unter Vorlage einer „Ergänzungsbescheinigung Nr. .../...“ zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. .../...“ des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 6. Juli 2021 die Berichtigung des Grundbuchs Blatt ... dahin beantragt, „dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. .../... vom 06.08.1997 durch Eintragung der (...) Ergänzungsbescheinigung Nr. .../... vom 06.07.2021 nebst neuen Aufteilungsplan korrigiert wird.“ In dem in Bezug genommenen Plan „Dachausbau“ sind außer dem ursprünglich mit Nummer „...“ bezeichneten Raum alle weiteren Räume mit Nummer „...“ bezeichnet.
- 8 Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 24. März 2022 verschiedene Eintragungshindernisse aufgeführt und zu deren Beseitigung eine Frist gesetzt. U.a. bedürfe es zur Berichtigung der Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum. Mit Schriftsatz vom 26. April 2022 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten den Antrag auf sämtliche Grundbücher der Wohnungseigentumsanlage – Grundbücher von Prenzlauer Berg Blätter ... bis ... erweitert und zu der Zwischenverfügung Stellung genommen. Das Grundbuchamt hat den Antrag mit Beschluss vom 28. Juni 2022 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 6. Juli 2022, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 25. Juli 2022 nicht abgeholfen hat.

II.

- 9 1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO, bleibt in der Sache aber ohne Erfolg.
- 10 a) Hat das Grundbuchamt zur Hebung eines Eintragungshindernisses eine Frist bestimmt, § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO, ist der Antrag auf Eintragung nach Ablauf der Frist zurückzuweisen, wenn nicht inzwischen die Hebung des Hindernisses nachgewiesen ist, § 18 Abs. 1 S. 2 GBO.
- 11 Die Beteiligten haben die Hebung der in der Zwischenverfügung vom 24. März 2022 aufgeführten Eintragungshindernisse bis heute nur teilweise nachgewiesen, so dass die vorgenannten Voraussetzungen der Zurückweisung des Eintragungsantrags im Zeitpunkt des angefochtenen Beschlusses dem Grunde nach erfüllt waren. Hingegen kommt § 18 Abs. 1 S. 2 GBO nur dann zur Anwendung, wenn die vorangegangene Zwischenverfügung mit Recht erfolgt war. Das ist hier nicht der Fall.
- 12 Der Erlass einer Zwischenverfügung ist nur bei Eintragungshindernissen gerechtfertigt, deren Beseitigung rückwirkend auf den Zeitpunkt der Antragstellung vor dem Grundbuchamt möglich ist (BGH, MittBayNot 2021, 239, 240). Eine solche Rückwirkung ist bei einer noch zu erklärenden Auflassung jedoch ausgeschlossen (Demharter, GBO, 32. Aufl., § 18, Rdn. 32).
- 13 b) Gleichwohl ist die Zurückweisung des Antrags vom 1. März 2022 im Ergebnis nicht zu beanstanden. Seinem Vollzug stehen tatsächlich rückwirkend nicht zu beseitigende Hindernisse entgegen.

- 14 Ein solches Hindernis liegt auch in der fehlenden Bewilligung eines von der Eintragung in seinen Rechten Betroffenen (BGH, a.a.O.). So ist es hier. Dabei muss über die Erforderlichkeit einer Auflassung nicht entschieden werden.
- 15 aa) Eine Eintragung im Grundbuch erfolgt auf Antrag, § 13 Abs. 1 S. 1 GBO, wenn sie derjenige, dessen Recht von ihr betroffen wird, bewilligt, § 19 GBO. Das gilt insbesondere auch bei der Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum. Dann sind der Bewilligung allerdings als Anlagen auch ein Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde beizufügen, § 7 Abs. 4 S. 1 WEG.
- 16 (1) Bei Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher kann das Grundbuchamt in den Bestandsverzeichnissen zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung Bezug nehmen, § 7 Abs. 3 S. 1 WEG. Hatte der teilende Eigentümer seiner Bewilligung als Anlage einen Aufteilungsplan beigefügt, wird dieser von der Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung erfasst und ebenfalls zum Gegenstand der Grundbucheintragung (Senat, Beschluss vom 17. Juni 2021 – 1 W 275/21 – FGPrax 2021, 147).
- 17 Der Aufteilungsplan soll sicherstellen, dass dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung getragen wird, also das Sondereigentum auf die dafür vorgesehenen Räume beschränkt bleibt und die Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums klar abgesteckt werden (BGH, NJW 2004, 1798, 1800). Bei Grundstücken ergibt sich der Grenzverlauf aus der dem Liegenschaftskataster zugrundeliegenden Liegenschaftskarte, vgl. § 2 Abs. 2 GBO; hierauf erstreckt sich die Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs, § 891 Abs. 1 BGB. Dieselbe sachenrechtliche Abgrenzungsfunktion wie das Liegenschaftskataster erfüllt bei der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum der Aufteilungsplan, der an die Stelle der Vermessung und katastermäßigen Erfassung tritt (BGH, ZfIR 2016, 276, 277).
- 18 (2) Dementsprechend sind die damaligen Eigentümer bei der Aufteilung des vormals im Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt ... eingetragenen Grundstücks verfahren. Sie bewilligten die Aufteilung des Grundstücks am 12. Februar 1997 zur UR-Nr. D .../... des Notars D in Berlin, die aber bis zur Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher mehrfache Änderungen erfuhr. Jedoch blieb es – soweit hier von Interesse – bei der in der UR-Nr. D .../... erfolgten Bezugnahme der Eigentümer auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung .../... des Bezirksamts Prenzlauer Berg von Berlin vom 6. August 1997, der wiederum ... Blatt Aufteilungspläne beigefügt waren.
- 19 Das Grundbuchamt hat bei der Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher in den Bestandsverzeichnissen u.a. auf diese Bewilligung Bezug genommen. Davon wurden die beigefügten Aufteilungspläne erfasst und somit ebenfalls zum Gegenstand der Grundbucheintragungen. Das gilt auch für den Plan Nr. ..., der den Grundriss des Dachausbaus im Gartenhaus und – teilweise – im Seitenflügel des Gebäudes darstellt.
- 20 (3) Die Beteiligten streben nun den Austausch dieses Plans Nr. ... durch den ihrem Antrag vom 1. März 2022 beigefügten Plan an. Das muss nach den voranstehenden Ausführungen bereits an der fehlenden Bewilligung scheitern. Den in den Bestandsverzeichnissen in Bezug genommenen Bewilligungen waren weder die nun vorgelegte Ergänzungsbescheinigung Nr. .../... des Bezirksamts Pankow von Berlin vom 6. Juli 2021 beigefügt noch der dieser Bescheinigung beigefügte Plan.

- 21 Die Beteiligten sind auch nicht befugt, ihrerseits – ergänzend – hierzu allein den Austausch der Pläne zu bewilligen. Durch die Bezugnahme im Bestandsverzeichnis auf die Bewilligung und die davon erfasste Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem Aufteilungsplan werden Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums näher bestimmt, § 7 Abs. 3 S. 1 WEG. Soll dies geändert und im Grundbuch eingetragen werden, ist grundsätzlich die Bewilligung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentumseigentümer erforderlich.
- 22 Nichts Anderes folgt aus den Regelungen in § 4 der Teilungsordnung soweit dort „Der Eigentümer“ ermächtigt und bevollmächtigt worden ist, „Erklärungen gegenüber wem auch immer (...) abzugeben“. Die Beteiligten sind nicht Eigentümer in diesem Sinn. Damit waren ausweislich der UR-Nr. D .../... die drei das Grundstück teilenden Eigentümer gemeint, wie im dortigen Urkundeneingang ausdrücklich bestimmt worden ist.
- 23 Es kann dahinstehen, ob die Regelung in § 4 Abs. 2 der Teilungserklärung, wonach die Eigentümer berechtigt sein sollten, „diese Vollmacht bei Weiterverkauf auf neue Wohnungseigentümer ganz oder teilweise zu übertragen“, auch ändernde Erklärungen zu Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums erfassen konnten. Die Eigentümer haben bei Veräußerung an die Beteiligten keine solche Vollmacht „übertragen“. § 6 der UR-Nr. D .../... enthält lediglich eine Belastungsvollmacht. Soweit in § 8 „Sonstige Vollmacht“(en) erteilt wurden, sind nicht die Beteiligten Vollmachtnehmer. Im Übrigen ist diese Vollmacht ohnehin mit den Eintragungen der Beteiligten in Abt. I der beiden Grundbücher erloschen, vgl. § 8 a.E.
- 24 bb) Von einer Bewilligung nach § 19 GBO kann hier auch nicht etwa deshalb abgesehen werden, weil die Beteiligten die Unrichtigkeit nachgewiesen hätten, vgl. § 22 Abs. 1 S. 1 GBO.
- 25 Dem Antragsteller obliegt dieser Nachweis (Demharter, a.a.O., § 22, Rdn. 36). An ihn sind strenge Anforderungen zu stellen, weil er eine Grundbucheintragung ohne Bewilligung des Betroffenen ermöglicht und das Grundbuchverfahren zur Klärung von streitigen Tatsachen weder geeignet noch bestimmt ist. Der Antragsteller hat deshalb alle Möglichkeiten, bis auf ganz entfernte, auszuräumen, die der Richtigkeit der begehrten berichtigenden Eintragung entgegenstehen können. Der Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit ist nach § 29 Abs. 1 GBO durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden zu führen (BGH, NJW 2016, 3242, 3243). Solche Nachweise liegen hier nicht vor.
- 26 Sie sind aber auch nicht erforderlich, weil die Grundbücher nicht unrichtig sind. Der Senat vermag sich der Auffassung des Grundbuchamts, das Wohnungseigentum Nr. ... bestehe lediglich aus dem im Dachgeschoss des Gartenhauses befindlichen Flur, nicht anzuschließen.
- 27 (1) Allerdings ist es zutreffend, dass die im Plan Nr. ... eingezeichneten Räume den Vorgaben des Gesetzes widersprechen. Danach sind im Aufteilungsplan alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen, § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 HS 2 WEG. Entsprechendes war in der zum Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsbücher geltenden Verwaltungsvorschrift des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23.3.1974) geregelt. Das Nummerierungsgebot dient der Gewährleistung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes. Damit wird sichergestellt,

dass der Inhalt des jeweiligen Sondereigentums, nämlich die zu ihm gehörenden Räume, aus der Eintragung im Grundbuch und der dort zulässig in Bezug genommenen Grundlage mit der erforderlichen Eindeutigkeit hervorgeht (OLG München, DNotZ 2019, 532, 533).

- 28 Dem entspricht der Grundriss des Dachgeschosses des Gartenhauses nicht. Dort sind neben dem mit der Nummer ... bezeichneten Flur weitere Räume, einschließlich einer Dachterrasse eingezeichnet, denen keine solche Nummer beigeschrieben ist, von den Beteiligten aber als zu ihrem Sondereigentum gehörig beansprucht werden. Das ist insbesondere bei dem Raum zu beanstanden, der neben dem mit der Nummer ... beschriebenen Raum liegt. Dieser Raum kann ausweislich der Zeichnung von zwei Seiten betreten werden. Es ist eine Tür zu dem Raum Nummer ... eingezeichnet als auch eine solche zu dem mit „Wohnen“ beschriebenen, auf der gegenüberliegenden Seite angrenzenden Raum, der wiederum einen Zugang zu dem mit Nummer ... bezeichneten Flur hat. Eine Zugehörigkeit dieses Raums zu dem Wohnungseigentum Nr. ... oder dem Teileigentum Nr. ... kann mit Hilfe des Grundrisses nicht eindeutig bestimmt werden.
- 29 Können aber einzelne Räume einem Sondereigentum nicht mit der erforderlichen Bestimmtheit zugewiesen werden, hat dies zur Folge, dass jedenfalls insoweit Sondereigentum von vornherein nicht entstanden ist.
- 30 (2) Hingegen kann zum Nachweis der Zugehörigkeit einzelner Räume zu einem Sondereigentum nicht nur der Grundriss herangezogen werden. Zur Bestimmung von Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums müssen sämtliche Eintragungsunterlagen ausgewertet werden. Erst wenn sich auch dann nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit bestimmen lässt, welche Räume konkret zu einem Sondereigentum gehören, ist ein solches nicht entstanden.
- 31 (a) Zunächst ist zu berücksichtigen, dass ein Aufteilungsplan nicht lediglich aus Grundrissen der einzelnen Stockwerke des auf dem Grundstück erbauten Gebäudes besteht. Zu ihm gehören regelmäßig auch Schnitte und Ansichten des Gebäudes (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rdn. 2852; Montreal, in: BeckOGK, § 7 WEG, Stand 12/2021, Rdn. 54). Solche waren auch der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 62/97 beigefügt.
- 32 Die Pläne Nr. ... und ... stellen Ansichten des Gartenhauses von vorn und hinten dar. Auf beiden Plänen sind Fenster eingezeichnet, die mit den Grundrissen der einzelnen Stockwerke korrespondieren. Jedes dieser Fenster ist im Dachgeschoss mit Nummer ... beschrieben. Es liegt nahe anzunehmen, dass diese Nummerierungen sich nicht allein auf die Fenster, sondern insbesondere auch auf die unmittelbar dahinter liegenden Räume beziehen. Noch deutlicher wird dies dadurch, dass die Lage der meisten Fenster über den innenliegenden, ohnehin durch Mauern von den angrenzenden Räumen abgetrennten Flur hinausgeht. Die Verbindung der mit Nummer ... bezeichneten Fenster zu dem ebenso nummerierten Flur wird allein durch die angrenzenden Räume geschaffen.
- 33 Auf der Ansicht Plan Nr. ... ist der Seitenflügel abgebildet. Hier sind im Obergeschoss keine Fenster eingezeichnet, was mit dem Grundriss Plan Nr. ... korrespondiert. Allerdings befindet sich auf der Ansicht Plan Nr. ... in der zurückgebauten Gebäudeecke im Dachgeschoss die Nummer Hinter dieser Ecke befindet sich der im Plan Nr. ... dem an den mit Nummer ... beschriebenen Raum angrenzende Raum. Daraus kann ohne weiteres gefolgert werden, dass dieser Raum jedenfalls nicht zum Teileigentum Nr. ... gehören soll. Dann aber bleibt nur noch eine Zugehörigkeit zu dem Wohnungseigentum Nr. ... übrig,

weil ein Zugang dieses Raums von sonstigem Gemeinschaftseigentum nicht möglich ist (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 7, Rdn. 39). Dies entspricht dann aber der Nummerierung auf der Ansicht Plan Nr.

- 34 (b) Weiterhin sind zur Klärung der Abgrenzungen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum die im Eintragungsvermerk in Bezug genommenen Eintragungsbewilligungen der damaligen Eigentümer des Grundstücks heranzuziehen. Bestehen zwischen ihnen und dem Aufteilungsplan Widersprüche, ist Sondereigentum nicht entstanden, sofern nicht die Auslegung der Grundbucheintragung einen eindeutigen und widerspruchsfreien Inhalt ergibt (BGHZ 130, 159, 168).
- 35 Bei der Auslegung von Grundbucheintragungen ist wegen der Zweckbestimmung des Grundbuchs, über bestehende dingliche Rechte jedem, der das Grundbuch einsieht, eindeutig Aufschluss zu geben, auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus dem Eintragungsvermerk und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt; Umstände, die außerhalb dieser Urkunde liegen, dürfen nur insoweit herangezogen werden als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.
- 36 Es bestehen keine durchgreifenden Widersprüche zwischen der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan. Die Teilungserklärung kann nicht dahin ausgelegt werden, das Wohnungseigentum Nr. ... beschränke sich auf den im Dachgeschoss des Gartenhauses befindlichen Flur. Ein solches Verständnis verlöre bereits die Zweckbestimmung dieses Sondereigentums als Wohnung aus dem Blick. Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen; dazu gehören stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit sowie Wasserversorgung, Ausguss und WC, vgl. Nr. 4 der o.g. Verwaltungsvorschrift. Ein einzelner Flur erfüllt diese Anforderungen regelmäßig nicht. Auch der mit Nr. ... bezeichnete Flur ist nicht entsprechend ausgestattet. Mit Küche und Bad sind nur von dem Flur abgehende Räume bezeichnet.
- 37 Schließlich kann sich die in der Teilungserklärung angegebene Wohnungsgröße von 211,42 qm nicht allein auf den Flur im Dachgeschoss des Gartenhauses beziehen. Die darunter gelegenen drei Wohnungen Nr. ... bis ... sollen 60,90 qm, 58,30 qm und 89,60 qm groß sein. In ihrer Gesamtheit entsprechen diese Wohnungen in etwa der Fläche des Dachgeschosses – einschließlich des in der zurückgebauten, zum Seitenflügel angrenzenden Ecke befindlichen Raumes. Dann kann aber mit der Teilungserklärung nur das gesamte Dachgeschoss des Gartenhauses als Wohnungseigentum Nr. ... bezeichnet werden sein. Zugleich steht fest, dass sich das Teileigentum Nr. ... lediglich auf den entsprechend bezeichneten einen Raum im Seitenflügel beschränkt.
- 38 (c) Von diesem Verständnis ist offensichtlich auch das Grundbuchamt bei der Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher ausgegangen.
- 39 Es erscheint ausgeschlossen, dass es dabei seine gegensätzliche Beanstandung in der Zwischenverfügung vom 20. Oktober 1997 aus den Augen verloren haben könnte. Vielmehr hat das Grundbuchamt mit weiterer Zwischenverfügung vom 16. Februar 1998 ausdrücklich auf die Zwischenverfügung vom 20. Oktober 1997 Bezug genommen und u.a. darauf hingewiesen, dass die dort beanstandete Zweckbestimmung des Teileigentums Nr. ... noch zu berichtigen sei. Auf die ebenfalls noch nicht behobenen Beanstandungen zu dem

Wohnungseigentum ... ging das Grundbuchamt nicht mehr ein, sondern vollzog die beantragte Aufteilung nach Hebung der verbliebenen Beanstandungen ohne weiteres durch Schließung des Grundstücksgrundbuchs und Anlegung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher am 3. April 1998.

- 40 Das Grundbuchamt kann nach dem Gedanken der Rechtssicherheit und Beständigkeit von Eintragungen im Grundbuch Unterlagen früherer Eintragungen im Nachhinein nicht anders auslegen, soweit keine neuen Tatsachen vorliegen oder das Grundbuch ersichtlich unrichtig ist (BayObLG, DNotZ 1983, 320, 323; Demharter, a.a.O., Anhang zu § 13, Rdn. 17). Solche neuen Tatsachen liegen nicht vor und das Grundbuch ist nach den obigen Ausführungen auch nicht unrichtig.
- 41 2. Gründe, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, § 78 Abs. 2 S. 1 GBO, bestehen nicht.
- 42 Von einer Kostenerhebung ist abzusehen, § 81 Abs. 1 S. 2 FamFG. Auch wenn die Beteiligten mit ihrem Rechtsmittel keinen Erfolg haben, teilt der Senat letztlich doch ihre Auffassung vom Inhalt und Umfang ihrer Sondereigentumsrechte.