

**letzte Aktualisierung:** 21.7.2025

OLG Brandenburg, Beschl. v. 28.3.2025 – 5 W 62/24

**WEG §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 8 Abs. 1**

**Begründung von Sondereigentum als rein sachenrechtlicher Vorgang; Begründung von Sondereigentum vor Errichtung des Gebäudes; teilweise Aufhebung von Sondereigentum**

1. Die Begründung von Wohnungseigentum ist ein sachenrechtlicher Akt, dessen inhaltliche Zulässigkeit nur davon abhängt, ob er den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entspricht, und der unabhängig von der tatsächlichen Bauausführung mit Vollzug im Grundbuch wirksam wird.
2. Wird das Gebäude nicht errichtet, so bleibt hiervon die Wirksamkeit der Aufteilung und die Richtigkeit des Grundbuchs unberührt; es fehlt nur am tatsächlichen Gegenstand des Sondereigentums (sog. „substanzloses“ Sondereigentum).
3. Die Anpassung der rechtlichen an die tatsächliche Situation kann in diesem Fall durch Übertragung der Miteigentumsanteile der Antragstellerin auf die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile erfolgen (Anschluss an BayObLG, Beschl. v. 7.11.2001 – 2Z BR 10/01).

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)



Sie sind hier: [Gerichtsentscheidungen](#) (/) ▶ Entscheidung

# Entscheidung 5 W 62/24

## Metadaten

<b>Gericht</b>	OLG Brandenburg 5. Zivilsenat	<b>Entscheidungsdatum</b>	28.03.2025
<b>Aktenzeichen</b>	5 W 62/24	<b>ECLI</b>	ECLI:DE:OLGGB:2025:0328.5W62.24.C
<b>Dokumententyp</b>	Beschluss	<b>Verfahrensgang</b>	-
<b>Normen</b>			

### Tenor

Auf die Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Amtsgerichts Neuruppin - Grundbuchamt - vom 19. Februar 2024, Az. NRUP-..., aufgehoben.

### Gründe

I.  
Die Antragsteller beantragen die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten der Antragstellerin zu 1 für eine noch unvermessene Teilfläche eines Grundstücks, die Eintragung der Aufhebung des Sondereigentums an dieser Teilfläche und die Übertragung von Miteigentumsanteilen der Antragstellerin zu 1 auf die übrigen Antragsteller. Die Antragsteller sind Mitglieder einer - nur aus diesen - bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Sie sind mit verschiedenen großen Anteilen Miteigentümer

des Grundstücks, das aus den Flurstücken ... und ... der Flur ..., Gemarkung („Ort 01“), besteht, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an bestimmten Wohnungen in zwei Gebäuden entsprechend dem Aufteilungsplan sowie Sondernutzungsrechten an Terrasse und/oder Kellerersatzraum. Zum Zeitpunkt der Teilungserklärung wie auch bei Eintragung der Wohnungseigentumsrechte, die in den 2005 angelegten Wohnungsgrundbüchern von („Ort 01“) Blatt ... bis ... verzeichnet sind, waren die Gebäude auf dem Grundstück noch nicht errichtet. Die vormals auf dem Grundstück in Abteilung II eingetragenen Belastungen, zwei Grunddienstbarkeiten und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sind bei Anlegung der Wohnungsgrundbücher auf die dort eingetragenen Wohnungseigentumsrechte übertragen worden. Für die der Antragstellerin zu 1 gehörenden Wohnungseigentumsrechte, gebucht in den Wohnungsgrundbüchern von („Ort 01“) Blatt ... bis ..., ist außerdem jeweils in Abteilung III/ lfd. Nr. 9 eine Zwangssicherungshypothek zugunsten der Antragstellerin zu 1 eingetragen. In der Folgezeit erfolgte lediglich der Bau eines Gebäudes, in dem sich die den Antragstellern zu 2 bis 11 zugeteilten Wohnungen befinden. In der notariellen Urkunde vom 23. Juni 2021 (UR-Nr. ... des Notars („Name 01“) in („Ort 02“), auf die sich die Antragsteller für ihre Anträge beziehen, erklärten sie unter Ziffer II. 1. die Veräußerung der noch unvermessenen Teilfläche des Grundstücks, auf der sich die der Antragstellerin zu 1 zugewiesenen Wohneinheiten befinden, für die ein Gebäude nicht errichtet wurde, verzeichnet im Grundbuch von („Ort 01“) Blätter ... bis ..., an die Antragstellerin zu 1. In Ziffer I. 3. der Urkunde erklärten die Wohnungseigentümer zur Vorbereitung der Veräußerung die Aufhebung des in diesen Grundbuchblättern eingetragenen Sondereigentums. Die Antragstellerin zu 1 erklärte unter Ziffer I. 4. der Urkunde zudem die Übertragung ihrer bisher mit jeweiligem Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteile auf diese annehmenden übrigen Wohnungseigentümer, die Antragsteller zu 2 bis 11. Zuvor hatte sie unter Ziffer I. 1. der Urkunde am Ende die Löschung der zu ihren Gunsten in den Grundbüchern von („Ort 01“) Blatt ... bis ... in Abteilung III/ lfd. Nr. 9 jeweils eingetragenen Zwangssicherungshypothek bewilligt. Die Vertragsparteien vereinbarten weiterhin unter Ziffer II. § 8 eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Antragstellerin zu 1.

Das Grundbuchamt hat die Anträge mit Beschluss vom 19. Februar 2024 zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die beurkundete Aufhebung des Sondereigentums an dem zweiten, nicht errichteten Gebäude könne nicht vollzogen werden. Aufgrund der fehlenden Errichtung des Gebäudes seien isolierte Miteigentumsanteile entstanden, die von der Eigentümergemeinschaft beseitigt werden müssten. Dies bedürfe einer zu beurkundenden Erklärung über die Änderung des Gründungsaktes. Die beabsichtigte Realteilung des Grundstücks könne erst danach und nach Schließung der Wohnungsgrundbücher von („Ort 01“) Blätter ... bis ... erfolgen. Letzteres könne außerdem erst erfolgen, wenn die darauf eingetragenen dinglichen Belastungen erloschen seien. Hierzu seien die Erklärungen in der notariellen Urkunde unter Ziffer I. 4. und Ziffer II. § 2 unverständlich und nicht nachvollziehbar. Insbesondere sei über den Verbleib der die zu schließenden Wohnungsgrundbücher belastenden Dienstbarkeiten keine Aussage getroffen. Es würden die notwendigen Erklärungen zu den dinglichen Belastungen auch der Wohnungsgrundbücher Blatt ... bis ...

fehlen. Der dagegen erhobene Beschwerde der Antragsteller, mit der sie vertiefen, die in der notariellen Urkunde vom 23. Juni 2021 abgegebenen Erklärungen seien für den Vollzug ihrer Anträge hinreichend, insbesondere für die Aufhebung des Sondereigentums an der zu übertragenden Teilfläche, hat das Grundbuchamt mit Beschluss vom 15. Juni 2024 nicht abgeholfen.

## II.

Die gemäß § 71 Abs. 1 GBO gegen den Zurückweisungsbeschluss des Grundbuchamtes statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Die vom Grundbuchamt angenommenen Hindernisse bestehen nicht.

### 1.

Die für den Vollzug des Antrags auf Eintragung der Aufhebung des (jeweiligen) Sondereigentums, das mit den in den Wohnungsgrundbüchern Blatt ... bis ... eingetragenen Miteigentumsanteilen verbunden ist, erforderliche Erklärung der Wohnungseigentümer nach § 4 Abs. 1 WEG liegt vor.

#### a)

Unter Ziffer I. 3 der notariellen Urkunde vom 23. Juni 2021 haben sich alle Wohnungseigentümer der Gemeinschaft, die aus den Antragstellern 1 bis 11 besteht, einvernehmlich über die Aufhebung dieses Sondereigentums geeinigt. Zutreffend verweisen die Antragsteller darauf, dass das Sondereigentum der Antragstellerin zu 1 wie auch das der Antragsteller zu 2 bis 11 wirksam begründet worden war, auch wenn das Gebäude mit den der Antragstellerin zu 1 zugewiesenen Wohneinheiten nicht gebaut worden ist. Die Begründung von Wohnungseigentum ist ein sachenrechtlicher Akt, dessen inhaltliche Zulässigkeit nur davon abhängt, ob er den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes entspricht. Nach § 3 Abs. 1, § 8 Abs. 1 WEG kann durch Teilungsvereinbarung oder durch Teilungserklärung Wohnungseigentum schon vor Errichtung des Gebäudes gebildet werden. Das den Miteigentumsanteilen am Grundstück jeweils zugeordnete Sondereigentum an einer Wohnung entsteht dann erst mit deren Fertigstellung. Dinglich vollzogen wird die Teilungserklärung aber bereits durch Eintragung in die Wohnungsgrundbücher (§ 8 Abs. 2, § 7 Abs. 1 WEG), obwohl zu diesem Zeitpunkt dasjenige Wohnungseigentum, das sich auf eine Wohnung in einem erst noch zu errichtenden Gebäude erstreckt, tatsächlich nur ein Miteigentumsanteil am Grundstück ist. Die Eintragung verschafft dem Grundstückseigentümer als nunmehrigen Inhaber aller Miteigentumsanteile und damit auch dem späteren Erwerber eines Anteils zwar die gesicherte Rechtsposition, dass dem Anteil am Grundstück im Falle der Bebauung - entgegen der Regel des § 93 BGB - Sondereigentum zuwächst; diese "Anwartschaft" auf Erlangung von Sondereigentum - sowie von Miteigentum an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen - sagt jedoch nichts darüber aus, ob das Gebäude errichtet wird und ob es nach öffentlichem Bauplanungsrecht überhaupt errichtet werden darf. Wenn das Gebäude, gleichgültig aus welchen Gründen, nicht erstellt wird, bleibt das

Wohnungseigentum auf Dauer in dem Zustand wirksam, in dem es sich bei Grundbucheintragung befand, also der Substanz nach nur in dem eines Miteigentumsanteils am Grundstück (BGH, Urteil vom 22. Dezember 1989 – V ZR 339/87 –, BGHZ 110, 36-41, Rn. 12, juris).

b)

Die Bereinigung dieses Zustandes, wonach das Wohnungseigentum, wirksam entstanden ist, jedoch das mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum - hier hinsichtlich der Wohnungsgrundbücher Blatt ... bis ... - an sich wegen des nicht realisierten Baus nicht entstehen kann, erfolgt durch Übertragung der Miteigentumsanteile der Antragstellerin zu 1 unter Aufhebung des dazu gehörenden Sondereigentums auf die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (vgl. BayObLG, Beschluss vom 7. November 2001 – ZZ BR 10/01 –, Rn. 17, juris). Dem entsprechen die in der notariellen Urkunde von den Antragstellern in Ziffer I. 3. und 4. abgegebenen Erklärungen, mit denen die Wohnungseigentümer das Sondereigentum insoweit aufheben und die Antragstellerin zu 1 ihre Miteigentumsanteile jeweils anteilig auf die Antragsteller zu 2 bis 11 überträgt. In ihnen liegt die vom Grundbuchamt geforderte Änderung des „Gründungsaktes“, der Teilungserklärung. Einer Neufassung, wie sie das Grundbuchamt fordert, bedarf es, da die Regelungen im Übrigen und insbesondere für die verbleibenden Wohnungseigentümer weitergelten, nicht.

c)

Für die Übertragung der Miteigentumsanteile der Antragstellerin zu 1 auf die übrigen Wohnungseigentümer bedarf es auf der übertragenden Seite einer Erklärung aller Wohnungseigentümer nicht. Die Antragstellerin zu 1 kann über die ihr gehörenden Anteile - insbesondere nach der zuvor durch die Wohnungseigentümer erklärten Aufhebung des substanzlosen Sondereigentums - allein verfügen. Die für die Übertragung erforderliche Auflassung an die übrigen Wohnungseigentümer liegt vor. Sie haben das Übertragungsangebot angenommen, so dass der Antrag auf Eintragung der Übertragung der Miteigentumsanteile auf die übrigen Wohnungseigentümer auch zu vollziehen ist.

d)

Der Aufhebung des Sondereigentums steht nicht entgegen, dass - wie das Grundbuchamt annimmt - der Verbleib der in Abteilung II der Grundbücher Blatt ... bis ... eingetragenen Dienstbarkeiten und der in Abteilung III eingetragenen Zwangssicherungshypothek nicht geklärt wäre und die Zustimmung der dinglich Berechtigten fehle. Für die in Abteilung III/9 eingetragenen Zwangssicherungshypotheken hat die Berechtigte, die Antragstellerin zu 1 selbst, die Löschung in der notariellen Urkunde unter Ziffer I. 1. am Ende bewilligt, so dass diese Belastung das nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 WEG von Amts wegen mit der Aufhebung des Sondereigentums vorzunehmende Schließen der Wohnungsgrundbücher Blatt ... bis ... (auch materiell-rechtlich) nicht hindert. Für die Dienstbarkeiten, zwei Grunddienstbarkeiten und eine

beschränkt persönliche Dienstbarkeit, gilt, dass sie an den dann größeren Miteigentumsanteilen der übrigen Wohnungseigentümer, der Antragsteller zu 2 bis 11, nach der Übertragung der Anteile der Antragstellerin zu 1 fortbestehen. In Rechtsprechung und Literatur ist anerkannt, dass sich dingliche Belastungen des aufgeteilten Grundstücks als Ganzes und einheitliche Belastungen aller Wohnungseigentumsrechte bei Beendigung des (gesamten) Sondereigentums inhaltsgleich an dem ungeteilten Grundstück fortsetzen, so dass die dinglich Berechtigten durch die Beendigung des Sondereigentums rechtlich nicht betroffen sind und kein Zustimmungserfordernis besteht (BGH, Beschluss vom 15. Juni 2023 – V ZB 5/22 –, BGHZ 237, 207-217, Rn. 16, juris). Entsprechendes gilt, wenn - wie hier - nach nur teilweiser Aufhebung des Sondereigentums belastete Miteigentumsanteile auf übrige Wohnungseigentümer übertragen werden. Die Dienstbarkeiten haben außerdem bereits vor der Teilung in Wohnungseigentum am ungeteilten Grundstück aus den Flurstücken ... und ... bestanden und wurden mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher auf die dort gebuchten Miteigentumsanteile übertragen. Sie stellen also jedenfalls einheitliche Belastungen aller Wohnungseigentumsrechte in dem genannten Sinne dar. Hinsichtlich der mit Belastungen in Abteilung III versehenen aufnehmenden Wohnungseigentümer der in den Grundbüchern von („Ort 01“) Blatt ... (Grundschild zugunsten der („Firma 01“), Blatt ... und Blatt ... (Grundschilden zugunsten der („Firma 02“) sowie Blatt ... (Grundschild zugunsten der („Firma 03“) gilt, dass sich diese Rechte entsprechend § 1131 S. 1 BGB mit der Übertragung weiterer Miteigentumsanteile und Zuschreibung auf diese Blätter auch auf diese erstrecken. Ein Zustimmungserfordernis entsteht aus diesem, sich gesetzlich vollziehenden Vorgang für den Grundschildgläubiger nicht. Er ist von der Aufhebung des in den Grundbüchern Blatt ... bis ... verzeichneten Sondereigentums nicht betroffen, so dass sich das Erfordernis seiner Zustimmung nicht aus §§ 9 Abs. 2 WEG, 876, 877 BGB ergeben kann. Der Fall des § 5 Abs. 4 S. 2 WEG, wonach seine Zustimmung nur erforderlich ist, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird, liegt ersichtlich nicht vor. Weder das Sondereigentum der in den Grundbüchern Blatt ..., ..., ... und ... eingetragenen Wohnungseigentumsrechte selbst noch die dort benannten Sondernutzungsrechte unterliegen mit der Zuschreibung weiterer Miteigentumsanteile einer inhaltlichen Änderung.

2.

Die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten der Antragstellerin zu 1 für die noch unvermessene Teilfläche von ca. 1.580 m<sup>2</sup> aus dem Grundstück nach der Bezeichnung in der Anlage 2 zum notariellen Vertrag vom 23. Juni 2021 ist nach der Schließung der Wohnungsgrundbücher Blatt ... bis ... jeweils gleichlautend in den Wohnungsgrundbüchern Blatt ... bis ... vorzunehmen.

**III.**

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (§ 25 Abs. 1 GNotKG).

**Sie sind hier:** [Gerichtsentscheidungen](#) [\(/\)](#)

*Service*

---

[Landesportal Brandenburg \(https://www.brandenburg.de\)](https://www.brandenburg.de)

[Serviceportal Brandenburg \(https://service.brandenburg.de\)](https://service.brandenburg.de)

*Service*

---

[Landesportal Brandenburg \(https://www.brandenburg.de\)](https://www.brandenburg.de)

[Serviceportal Brandenburg \(https://service.brandenburg.de\)](https://service.brandenburg.de)

2021 | Landesregierung Brandenburg

| [Barrierefreiheit \(/seite/barrierefreiheit\)](/seite/barrierefreiheit)

[Kontakt \(/seite/kontakt\)](/seite/kontakt) | [Impressum \(/seite/impressum\)](/seite/impressum) | [Datenschutz \(/seite/datenschutz\)](/seite/datenschutz)