

B verlangt. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat das OLG Hamm als unbegründet zurückgewiesen. Mit dem Grundbuchamt ist der Senat der Auffassung, dass es sich bei einer Veränderung der Gemeinschaftsordnung um eine Verfügung über das Eigentum am Grundstück i. S. d. §§ 1643 Abs. 1, 1908i Abs. 1 BGB i. V. m. § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB handele, soweit der Regelungsgegenstand nur einer Vereinbarung im Sinne des § 10 Abs. 2 und 3 WEG und nicht auch einem Mehrheitsbeschluss der Miteigentümer zugänglich sei. Eine Verfügung in diesem Sinne liege vor, wenn ein Rechtsgeschäft unmittelbar darauf gerichtet sei, auf eines der in der Vorschrift genannten Rechte einzuwirken, sei es durch Übertragung, Belastung, Aufhebung, Inhalts- oder Rangänderung. Eine Vereinbarung, die auf die Änderung der verdinglichten und somit zum Inhalt des Sondereigentums zählenden Gemeinschaftsordnung abziele, sei damit immer auch eine Verfügung über das Sondereigentum. Eine teleologische Reduktion des Genehmigungserfordernisses mangels Beeinträchtigung der Interessen des Kindes und des Betreuten sei vorliegend nicht angebracht, da sich eine Änderung der Gemeinschaftsordnung ebenso belastend wie die dingliche Belastung eines im Alleineigentum stehenden Grundstücks auswirken könne. So könne es beispielsweise wirtschaftlich keinen wesentlichen Unterschied machen, ob etwa Teile des Gemeinschaftseigentums der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bestellung einer Dienstbarkeit zugunsten eines Nachbarn oder die Einräumung eines Sondernutzungsrechts zugunsten eines Miteigentümers entzogen würden.

Anmerkung:

Dass eine Änderung der Gemeinschaftsordnung eine Verfügung i. S. d. § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB darstellt, folgt nicht daraus, dass es sich hierbei um eine Änderung „*verdinglichter*“ Vereinbarungen mit „*normähnlichem* Charakter“ handelt,¹ sondern allein aus der rechtstechnischen Konstruktion der §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 3 WEG, die solche Vereinbarungen zum Inhalt des Sondereigentums erklären. Inhaltsänderungen eines Erbbaurechts, einer Dienstbarkeit oder eines Dauerwohnrechts würden sich ebenfalls als genehmigungsbedürftige Verfügungen erweisen. Wenig überzeugend ist daher, dass der Senat zur Verneinung einer teleologischen Reduktion der Vorschrift die Auswirkungen einer Dienstbarkeitsbestellung mit der Einräumung eines Sondernutzungsrechts vergleicht. Unabhängig davon, wie man ein Sondernutzungsrecht qualifizieren möchte, nimmt das Sondernutzungsrecht gegenüber Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung eine Sonderstellung ein, wie sich auch aus § 5 Abs. 4 S. 2 und 3 WEG ablesen lässt. Als Argument gegen eine teleologische Reduktion des Genehmigungserfordernisses bei einer Änderung der Gemeinschaftsordnung taugt es daher meines Erachtens wenig, im Gegenteil, die Vorschrift hätte dem Gericht einen Anhaltspunkt dafür liefern können, dass Inhaltsänderungen der Gemeinschaftsordnung vom Gesetzgeber als weniger einschneidend angesehen werden müssen. Dass § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB minderjährige oder unter Betreuung stehende Wohnungseigentümer ohnehin nur unvollkommen vor einer Änderung der gemeinschaftlichen Regelungen schützen kann, ergibt sich schon daraus, dass eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluss aufgrund einer sogenannten Öffnungsklausel nicht der gerichtlichen Kontrolle unterliegt, obwohl in diesem Fall die Gefahr einer Übervorteilung durch die Mehrheit weitaus größer ist. Dass es den Gerichten nicht gelingt, § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB

mit einer sinnvollen Funktion in diesem Zusammenhang zu versehen, erhellt auch die Entscheidung des KG vom 6.1.2015.² Die Aufteilung nach § 8 WEG (gegebenenfalls mit Verabschiedung einer Gemeinschaftsordnung nach § 5 Abs. 4 S. 1 WEG) soll nach § 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB genehmigungsfrei sein; ausreichend sei, die gerichtliche Kontrolle erst im Rahmen einer späteren Veräußerung eingreifen zu lassen. Ob die nachträgliche Überprüfung einer bereits zum Inhalt des Sondereigentums erklärten Gemeinschaftsordnung wirklich effektiv ist, da das Gericht in diesem Zusammenhang die Genehmigung zur Veräußerung insgesamt verweigern muss, um die Nachteiligkeit lediglich einer einzigen Vereinbarung zu Lasten des Minderjährigen oder Betreuten verhindern zu können, mag jeder für sich selbst beurteilen. An der Sinnhaftigkeit des gerichtlichen Genehmigungsverfahrens bei einer Änderung der Gemeinschaftsordnung verbleiben jedenfalls auch nach dieser Entscheidung erhebliche Zweifel.

Dr. Jörn Heinemann, Neumarkt i. d. Opf.

² KG, Beschl. v. 6.1.2015 – 1 W 369/14, ZWE 2015, 118.

OLG Hamm

Gebühr für die Eintragung der Aufhebung des Sondereigentums an einem Kellerraum

Für die Aufhebung des Sondereigentums an einem Kellerraum entsteht nur eine Festgebühr in Höhe von 50 € nach KV Nr. 14160 Ziff. 5 GNotKG, auch wenn die Aufhebung in allen Wohnungsgrundbüchern vermerkt worden ist. Unerheblich ist insoweit auch, dass die Aufhebung des Sondereigentums zu einer Veränderung des Gegenstands des Gemeinschaftseigentums führt. (redaktioneller Leitsatz)

OLG Hamm, Beschl. 9.3.2016 – 15 W 540/14
KV GNotKG Nr. 14160 Ziff. 5

Entscheidung:

Der Bauträger einer aus zwanzig Sondereigentumseinheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage hat das an einem Kellerraum begründete Sondereigentum durch notarielle Erklärung aufgehoben. Die Aufhebung des Sondereigentums an dem Kellerraum ist im Bestandsverzeichnis aller zwanzig Grundbuchblätter vermerkt worden. Hierfür hat das Grundbuchamt insgesamt zwanzig Festgebühren von je 50 € nach KV Nr. 14160 Ziff. 5 GNotKG, mithin insgesamt 1.000 € in Ansatz gebracht. Gegen die Kostenentscheidung hat der Bauträger Erinnerung eingelegt. Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Amtsgericht der Erinnerung insoweit abgeholfen und für die Aufhebung des Sondereigentums nur noch eine Festgebühr in Höhe von 50 € angesetzt. Hiergegen wendet sich die Beschwerde des Bezirksrevisors mit dem Ziel eines Ansatzes der Festgebühr für jede der Einheiten im Hinblick auf die Aufhebung des Sondereigentums an dem Kellerraum.

Die Beschwerde ist vom OLG Hamm als unbegründet zurückgewiesen worden, das Amtsgericht hat zu Recht der Erinnerung des Bauträgers abgeholfen und für die Aufhebung des Sondereigentums nur eine Festgebühr in Höhe von 50 € festgesetzt. Zunächst folgert das Gericht aus dem Wortlaut der Gebührenvorschrift, dass es für den Ansatz der Festgebühr nach KV Nr. 14160 Ziff. 5 GNotKG nicht auf den buchungstechnischen Vorgang, sondern auf die rechtliche Betroffenheit ankomme.

¹ So DNotI-Report 2011, 144.

Betroffen seien aber nicht schon deshalb alle Wohnungseigentumseinheiten, weil sich durch die Aufhebung des Sondereigentums an einer Einheit deren Nutzungsbefugnis am Gemeinschaftseigentum erweitere. Denn sonst müsste jede (teilweise) Aufhebung von Sondereigentum auch als Inhaltsänderung anzusehen sein, so dass die kostenrechtliche Differenzierung zwischen Inhaltsänderung und Aufhebung von Sondereigentum, die KV Nr. 14160 Ziff. 5 GNotKG aus der Vorgängernorm des § 76 Abs. 3 KostO übernommen habe, sinnlos wäre. Entsprechend der alten Rechtslage dürfe man unter Aufhebung des Sondereigentums nicht allein die vollständige, sondern müsse man auch die teilweise Aufhebung des Sondereigentums verstehen; entscheidend sei dabei, ob für die Aufhebung § 4 WEG zur Anwendung komme. Die fehlende Betroffenheit der anderen Wohnungseigentumseinheiten leitet das Gericht außerdem daraus ab, dass die Vorschrift nur eine Inhaltsänderung des Sondereigentums, nicht aber eine Veränderung des Gegenstands des Gemeinschaftseigentums erfassen wolle. Schließlich stützt das Gericht seine Entscheidung darauf, dass auch nach alter Rechtslage für die teilweise Aufhebung von Sondereigentum lediglich eine Gebühr erhoben wurde und der Gesetzgeber erklärtermaßen einen mehrfachen Gebührenansatz nur im bisherigen Umfang zulassen wollte.

Anmerkung:

Die Entscheidung ist zu begrüßen; sie ist im Wesentlichen zutreffend begründet und entspricht der im Schrifttum frühzeitig geäußerten Auffassung.¹ Richtig ist zunächst, dass die Vorschrift nicht rein formal verstanden werden kann, dass also nicht auf die Tatsache und die Anzahl der Eintragungen bzw. Vermerke in den Wohnungsgrundbüchern abgestellt werden darf. Vielmehr knüpft das Gesetz die Kostenfolge nur an die Eintragung bei dem von der Aufhebung **betroffenen Sondereigentum**. Bei der teilweisen Aufhebung von Sondereigentum, also der Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum, stellt sich die Frage, ob nur die „*verlierende*“ oder ob auch die „*gewinnenden*“ Sondereigentumseinheiten von der Aufhebung betroffen sind. Eine rein wohnungseigentumsrechtliche Betrachtung, wer an der Aufhebung beteiligt ist oder auf wen sich diese möglicherweise rechtlich auswirkt, führt dabei meines Erachtens nicht weiter. So muss denn auch das OLG Hamm auf ein Wortlautargument zurückgreifen, um die in diesem Sinne zweifelsfreie Betroffenheit der „*gewinnenden*“ Einheiten verneinen zu können: Betroffen sei in diesem Fall nicht der Inhalt des Sondereigentums, sondern der Gegenstand des Gemeinschaftseigentums. Diese Ansicht ist keineswegs zwingend. Überzeugender ist dann schon das systematische Argument, dass die Aufhebung von Sondereigentum nicht stets zugleich eine Inhaltsänderung aller Sondereigentumseinheiten darstellen könne, sonst sei diese Alternative ohne eigenständige Bedeutung. Allerdings impliziert das Gericht dabei, dass die Inhaltsänderung eines Sondereigentums auch eine weitergehende Betroffenheit zur Folge haben könne. So bleibt dem Gericht als einziger Ausweg, die (durch die Gesetzesmaterialien nicht belegbare) historische Auslegung zu bemühen, dass der Gesetzgeber keine Änderung in der Gebührenanzahl im Vergleich zur bisherigen Rechtslage habe herbeiführen wollen. Ich empfehle hingegen, den Begriff der „*Betroffenheit*“ als Oberbegriff für „*Änderung des Inhalts*“ bzw. „*Aufhebung*“ des Sondereigentums zu verstehen, so dass sich die Festgebühr nur auf das **jeweils geänderte bzw. das jeweils aufgehobene Sonder-**

eigentum bezieht.² Für den Fall der Aufhebung einer an allen Sondereigentumseinheiten bestehenden Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 4 WEG bedeutet dies, dass der Kostenansatz des OLG München³ durchaus richtig war, denn geändert wird der Inhalt aller Sondereigentumseinheiten. Um einer übermäßigen Kostenbelastung der Gemeinschaft vorzubeugen, empfehle ich, diese Inhaltsänderung jeweils punktuell im Rahmen einer Veräußerung durch Berichtigung des Grundbuchs nur am jeweils betroffenen Wohnungseigentum zu beantragen. In diesem Fall obliegt es Veräußerer und Erwerber, sich über die Tragung dieser im Regelfall überschaubaren Grundbuchgebühren zu einigen.

Dr. Jörn Heinemann, Neumarkt i. d. OPf.

² So bereits Wilsch, ZfIR 2014, 457, 462; Wilsch, ZfIR 2015, 617, 620; ähnlich Müller, MittBayNot 2015, 18, 20, der allerdings nur das „*verlierende*“ Sondereigentum als betroffen ansieht.

³ OLG München, Beschl. v. 17.7.2015 – 34 Wx 137/15, NJW-RR 2016, 332 = RPflegler 2016, 58.

Pfälzisches OLG Zweibrücken

Notarielle Eigenurkunden – Anwendungsbereich und zulässiger Inhalt

Mit der notariellen Eigenurkunde können sowohl verfahrensrechtliche Erklärungen der Beteiligten geändert, ergänzt oder berichtigt werden, soweit dies zum grundbuchlichen Vollzug der Urkunde erforderlich ist, als auch materiell-rechtliche Erklärungen, jedenfalls soweit diese dem Geschäftskreis des Notars zuzuordnen sind. (redaktioneller Leitsatz)

Pfälzisches OLG Zweibrücken, Beschl. v. 9.11.2015 – 3 W 54/15 BGB § 1829 Abs. 1; GBO § 29

Entscheidung:

Bei einem Grundstückskaufvertrag wirkte unter anderem eine nach österreichischem Recht eingesetzte Sachwalterin (entspricht einer Betreuerin nach deutschem Recht) mit. Im Abschnitt „*Vollzugauftrag*“ wurde der Notar bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Urkunde zu ergänzen oder abzuändern. Zudem heißt es in der Urkunde, dass es im österreichischen Recht keine Bestimmung gebe, wonach die vom Bezirksgericht erteilte Genehmigung zur Wirksamkeit des Kaufvertrages dem anderen Vertragsteil mitgeteilt werden müsse. Entgegen dieser Regelung im Kaufvertrag war eine Empfangnahme und Mitteilung der Genehmigung erforderlich. Der Notar fertigte eine Eigenurkunde, mit der er sich bevollmächtigte, die zwischenzeitlich erteilte und bestandskräftige Genehmigung des Bezirksgerichts für alle Vertragsteile in Empfang nehmen und sie dem anderen Vertragsteil bekanntgeben zu dürfen. Zudem beurkundete er die entsprechenden Kenntnisnahmen. Mit Zwischenverfügung hat das Grundbuchamt dem Notar aufgegeben, den Nachweis zu führen, dass die Genehmigung des Bezirksgerichts von der Sachwalterin dem anderen Vertragsteil nach § 1829 BGB mitgeteilt worden sei, da die dem Notar erteilte Vollmacht die vorgenommene Bevollmächtigung zur Kenntnisnahme und Bekanntgabe der Genehmigung nicht abdecke.

Das OLG Zweibrücken gab der Beschwerde des Notars statt. Die Zwischenverfügung ist nicht veranlasst.

¹ Wilsch, ZfIR 2014, 457, 462.