

rem die Vorlage von Zustimmungserklärungen sämtlicher Miteigentümer, des Berechtigten einer Auflassungsvormerkung und aller dinglich Berechtigten verlangt. Die Erinnerung/Beschwerde hiergegen hat das Landgericht durch Beschluß vom 11.8.1997 zurückgewiesen. Dagegen wenden sich die Beteiligten mit der weiteren Beschwerde.

Inzwischen hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag am 23.9.1997 zurückgewiesen. Die weitere Beschwerde blieb erfolglos.

#### *Aus den Gründen:*

1. (...)

2. Die Entscheidung hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats stellt die Umwandlung eines Teileigentums in Wohnungseigentum eine Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums aller Wohnungs- und Teileigentümer im Sinn der §§ 873, 877 BGB dar. Außer der Eintragung in das Grundbuch bedarf die Umwandlung daher der Mitwirkung aller Wohnungs- und Teileigentümer und gemäß §§ 876, 877 BGB auch der nachteilig betroffenen dinglich Berechtigten. Das Erfordernis der Mitwirkung kann aber durch eine Erklärung in der Teilungserklärung, die die späteren Wohnungs- und Teileigentümer als Sondernachfolger von der Mitwirkung ausschließt, abbedungen werden. Dann ist weder die Mitwirkung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich noch die der dinglich Berechtigten einschließlich der Berechtigten einer Auflassungsvormerkung. Dem materiellrechtlichen Mitwirkungserfordernis der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer sowie der dinglich Berechtigten entspricht verfahrensrechtlich die Notwendigkeit ihrer Eintragungsbewilligung gemäß § 19 GBO (BayObLGZ 1997, 233 = MittRhNotK 1997, 360 mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen; *Demharter* GBO 22. Aufl. Anhang zu § 3 Rdnr. 67).

b) Durch die in Nr. XXIII der Teilungserklärung vom 8.7.1996 getroffene Bestimmung wurde die erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer sowie ihrer Rechtsnachfolger und damit auch der dinglich Berechtigten abbedungen. Die Erklärung wirkt aber nicht gegen die Sondernachfolger des teilenden Grundstückseigentümers als dem ursprünglichen Eigentümer aller Wohnungs- und Teileigentumsrechte, weil sie nicht als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen wurde (§ 10 Abs. 2 WEG).

Nach dem Wortlaut der Teilungserklärung vom 8.7.1996 wurde die in Nr. XXIII getroffene Regelung nicht zum Inhalt des Sondereigentums gemacht. Die Eindeutigkeit der insoweit in Nr. XVIII der Teilungserklärung enthaltenen Erklärungen schließt eine Auslegung aus (*Demharter* § 19 Rdnr. 28 m.w.N.). Insbesondere kann Nr. XXIII auch nicht als bloße Ergänzung der Nr. XIV angesehen werden, so daß sie wie diese zum Inhalt des Sondereigentums gemacht wäre. Bei der Auslegung ist auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (vgl. *Demharter* a.a.O.). Danach kommt eine Auslegung mit dem von den Beteiligten angestrebten Ziel nicht in Betracht.

#### **7. WEG § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 (Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum II)**

**Wird an einem im Grundbuch als Sondereigentum ausgewiesenen Raum (hier: Keller) das Sondereigentum aufgehoben und an dem Raum gemeinschaftliches Eigentum begründet, so ist zur Eintragung der Änderung im Grundbuch ein berechtigter amtlicher Aufteilungsplan dann ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn der betroffene Raum auch ohne einen solchen in der Eintragungsbewilligung eindeutig und zweifelsfrei bezeichnet werden kann.**

BayObLG, Beschluß vom 9.12.1997 – 2 Z BR 157/97 = BayObLGZ 1997 Nr. 69 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

#### *Aus dem Tatbestand:*

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage. Zu den Wohnungen Nr. 1, 6 und 16 gehören die jeweils mit derselben Nummer bezeichneten Keller. Zu notarieller Urkunde vom 4.10.1996 änderten die Beteiligten die Teilungserklärung vom 26.6.1996 dahin ab, daß sie das Sondereigentum an den Kellern Nr. 1, 6 und 16 aufhoben; diese Keller sollen gemeinschaftliches Eigentum werden.

Das Grundbuchamt hat durch Zwischenverfügung den Eintragungsantrag beanstandet und unter anderem die Vorlage eines amtlich berechtigten Aufteilungsplans für das Kellergeschoß verlangt. Die Erinnerung/Beschwerde dagegen hat das Landgericht zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Das Rechtsmittel hat Erfolg.

#### *Aus den Gründen:*

1. (...)

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Bei der Anlegung von Wohnungsgrundbüchern im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum ist der Eintragungsbewilligung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG ein Aufteilungsplan beizufügen. Durch die nach § 7 Abs. 3 WEG zulässige Bezugnahme bei der Grundbucheintragung auf die Eintragungsbewilligung zur näheren Bezeichnung von Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird der Aufteilungsplan als Anlage der Eintragungsbewilligung infolge doppelter Bezugnahme Gegenstand der Grundbucheintragung (BayObLGZ 1980, 226/229; BayObLG Rpfleger 1982, 21; *Demharter* GBO 22. Aufl. Anhang zu § 3 Rdnr. 34; *Weitnauer* WEG 8. Aufl. § 7 Rdnr. 12).

Dem Aufteilungsplan kommt Bedeutung bei der Bezeichnung des Gegenstands des Sondereigentums zu. Aus der von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehenen Bauzeichnung muß die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sein; dabei sollen alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer gekennzeichnet sein (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 WEG). Der Aufteilungsplan sichert damit die Einhaltung des das Sachen- und Grundbuchrecht beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatzes (BGHZ 130, 159/166; BayObLGZ 1980, 226/229; *Weitnauer* § 7 Rdnr. 20), der klare und eindeutige Erklärungen und dementsprechende Grundbucheintragungen verlangt (*Demharter* Anhang zu § 3 Rdnr. 5). Allein durch eine Beschreibung im Text der Eintragungsbewilligung ist in der Regel eine dem Bestimmtheitsgrundsatz genügende zweifelsfreie Bezeichnung der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile

und ihre Abgrenzung voneinander nicht möglich (vgl. OLG Hamm Rpfleger 1976, 317/319). Durch die Beschreibung in der Eintragungsbewilligung wird erst im Zusammenhang mit dem Aufteilungsplan eindeutig festgelegt, was Sondereigentum und was gemeinschaftliches Eigentum ist und wie diese gegeneinander abgegrenzt sind; dabei dürfen Eintragungsbewilligung und Aufteilungsplan nicht in Widerspruch zueinander stehen (vgl. BGHZ 130, 159/166 ff.).

b) Wenn nach Begründung von Wohnungseigentum und Anlegung der Wohnungsgrundbücher die sich aus der Eintragungsbewilligung und dem Aufteilungsplan ergebende Zuordnung einzelner Gebäudeteile zum Sondereigentum oder zum gemeinschaftlichen Eigentum nachträglich geändert wird, ist zur Eintragung im Grundbuch grundsätzlich sowohl eine entsprechende Eintragungsbewilligung als auch ein geänderter Aufteilungsplan erforderlich. Von diesem Grundsatz gibt es aber Ausnahmen. Auf die Vorlage eines von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehenen berichtigten Aufteilungsplans kann ausnahmsweise dann verzichtet werden, wenn durch die Beschreibung der Änderung in der Eintragungsbewilligung im Zusammenhang mit dem vorhandenen Aufteilungsplan Umfang und Ausmaß der Änderung des Gegenstands von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum eindeutig und zweifelsfrei festgelegt werden. Dann wäre es bloßer Formalismus, erneut einen geänderten behördlichen Aufteilungsplan zu verlangen.

Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor. In dem bei Begründung des Wohnungseigentums vorgelegten und zum Inhalt des Grundbuchs gewordenen Aufteilungsplan sind die Keller Nr. 1, 6 und 16 in dem Kellergeschoßplan eingezeichnet und mit den entsprechenden Nummern versehen; sie sind dadurch im Zusammenhang mit der Eintragungsbewilligung als Sondereigentum der mit denselben Nummern versehenen Wohnungen ausgewiesen. In der in der Eintragungsbewilligung vom 4.10.1996 enthaltenen Erklärung, daß das Sondereigentum an diesen Kellern aufgehoben wird und die davon betroffenen Räume zum Gemeinschaftseigentum werden sollen, ist eindeutig und zweifelsfrei bestimmt, was künftig Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist. Dem grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz ist damit Genüge getan, ohne daß dazu die Vorlage eines berichtigten Aufteilungsplans erforderlich wäre. Dieser könnte sich von dem ursprünglichen Plan nur dadurch unterscheiden, daß die bei den betroffenen drei Kellern eingezeichneten Nummern entfernt sind, durch die die Zugehörigkeit der Keller zum Sondereigentum der jeweils mit derselben Nummer gekennzeichneten Wohnung verlaubar wird. Da die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen nicht in Frage steht, braucht ein berichtigter Aufteilungsplan auch unter diesem Gesichtspunkt nicht vorgelegt zu werden (vgl. dazu BayObLG NJW-RR 1994, 716/717).

c) Die beabsichtigte Änderung ist im Grundbuch dadurch zum Ausdruck zu bringen, daß bei den Wohnungseigentumsrechten Nr. 1, 6 und 16 im Bestandsverzeichnis in der Hauptspalte jeweils das Wort „Keller“ gerötet wird (§ 3 Abs. 6 WGV) und in der Spalte 6 die Änderung des Gegenstands des Sondereigentums verlaubar wird (§ 3 Abs. 5 WGV). Der Vermerk kann etwa lauten: „Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich der Keller Nr. 1, 6 und 16 geändert; unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 4.10.1996 eingetragen am ...“ (vgl. dazu das Muster, Anlage 1 zur WGV, letzte Eintragung in Spalte 6 des Bestandsverzeichnisses). Dieser Vermerk ist in allen Wohnungsgrundbüchern anzubringen.

8. GBMaßnG § 18, GBO §§ 19, 22, 29 (*Erforderlichkeit der Löschungsbewilligung auch im Rahmen des § 18 Abs. 1 GBMaßnG*)

**§ 18 Abs. 1 GBMaßnG läßt auch bei Bagatellrechten keine Löschung ohne Bewilligung des Betroffenen zu (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 1.4.1987 – 2 Z BR 42/87 –).**

BayObLG, Beschluß vom 20.11.1997 – 2 Z BR 91/97 –, mitgeteilt von Notar *Dr. Christoph Münch*, Dettelbach

#### *Aus dem Tatbestand:*

An Grundstücken der beiden Beteiligten ist seit dem 26.4.1933 eine „Schuldenregelungshypothek ohne Brief für 880 Reichsmark Tilgungsforderung der A.H. Wwe's Erben in B.; (Nachlaßpfleger: W.G. ...)“ eingetragen; die Eintragung beruht auf einem Ersuchen des Entschuldungsamts K. im Zusammenhang mit der Durchführung eines Schuldensetzungsverfahrens nach dem Schuldenregelungsgesetz vom 1.6.1933 (RGBl I S. 331). Die Beteiligten haben nunmehr die Löschung des Rechts beantragt und der Löschung zugleich zugestimmt. Sie haben vor dem Notar und Verfahrensbevollmächtigten an Eides Statt versichert, daß die Tilgungsforderung beglichen sei, da die Ermittlung der Erben des im Grundbuch genannten Gläubigers mit verhältnismäßig hohen Kosten verbunden sei, haben sie „um Erlaß dieser Nachweispflicht“ gebeten.

Das Grundbuchamt hat den Antrag zurückgewiesen. Das Landgericht hat das Rechtsmittel der Beteiligten, dem Grundbuchrechtspfleger und -richter nicht abgeholfen haben, zurückgewiesen. Die weitere Beschwerde der Beteiligten hatte keinen Erfolg.

#### *Aus den Gründen:*

1. (...)

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Eine Hypothek ist auf Antrag zu löschen, wenn der Betroffene die Löschung bewilligt (§ 19 GBO) oder die Unrichtigkeit der Eintragung durch öffentliche Urkunden nachgewiesen wird (§§ 22, 29 Abs. 1 GBO). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

b) Für Hypotheken, die für eine Tilgungsforderung aufgrund des Gesetzes zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse vom 1.6.1933 (– Schuldenregelungsgesetz – RGBl I S. 331) in das Grundbuch eingetragen wurden, sah bereits Art. 4 Abs. 2 Nr. 4 der 9. Verordnung zur Durchführung der landwirtschaftlichen Schuldenregelung vom 24.11.1937 (RGBl I S. 1305) eine Formerleichterung vor: Für die Bewilligung der Löschung und die Zustimmung des Eigentümers genügte die Schriftform. Nunmehr ist § 18 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens (GBMaßnG) vom 20.12.1963 (BGBl I S. 986) auf eine Hypothek über 880 RM anwendbar, auch wenn bei dem eingetragenen Recht entgegen der Ansicht der Vorinstanzen nach § 18 Abs. 2 Satz 2 2. Hs., § 8 Abs. 6 GBMaßnG von einem Umbetrag von 880 DM auszugehen ist, da die unbekannten Gläubiger nicht gehört werden können (vgl. OLG Hamm Rpfleger 1983, 146). Denn durch Art. 3 Abs. 3 des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.12.1993 (BGBl I S. 2182) ist die Löschungserleichterung auf umgestellte Hypotheken bis zu 5 000 DM ausgedehnt worden. Die Erleichterung gegenüber der Grundbuchordnung betrifft jedoch nur die Form der Löschungsbewilligung, macht diese selbst aber nicht entbehrlich.

c) Der Senat vermag sich der abweichenden Meinung des Landgerichts Köln (MittRhNotK 1982, 252, zustimmend