

**letzte Aktualisierung:** 04.03.2020

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 7.6.2019 – 3 Wx 153/18

**WEG § 6 Abs. 2; BGB §§ 872, 925; GBO § 18 Abs. 1**

**Erstreckung einer Verfügung über einen Miteigentumsanteil auf das damit verbundene Sondereigentum**

Beim Erwerb von Wohnungseigentum, der nach den für Miteigentumsanteile an Grundstücken geltenden Vorschriften durch Auflassung und Eintragung erfolgt, ist Verfügungsgegenstand allein der Miteigentumsanteil. Zur Vermeidung der Entstehung eines nicht zulässigen isolierten Sondereigentums erstreckt sich die Verfügung kraft Gesetzes auf das mit dem Miteigentum verbundene Sondereigentum. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

## Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 153/18

---

**Datum:** 07.06.2019  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 3 Wx 153/18  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2019:0607.3WX153.18.00

---

**Vorinstanz:** Amtsgericht Düsseldorf, FL-1204-13

---

**Tenor:** Die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Düsseldorf – Rechtspflegerin – vom 25. Juni 2018 wird aufgehoben.

---

**G r ü n d e :** 1

I. 2

A... war aufgrund notariellen Kaufvertrags vom 10. Januar 1983 eingetragene 3  
 Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Düsseldorf von B... Blatt 1204  
 verzeichneten 194,94/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz der Gemarkung B...,  
 Flur 4, Flurstücke 254, 255, 394, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im  
 1. Obergeschoss, nebst Kellerraum, alles Nr. 4 des Aufteilungsplans, und der im  
 Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage. Das Sondereigentum an der Garage  
 gehörte zunächst zu einer anderen Wohnung und wurde dem vorbezeichneten  
 Miteigentumsanteil erst anlässlich des Erwerbs durch A... zugeordnet.

Der Beteiligte zu 1 und C... haben A... zu je  $\frac{1}{2}$  Anteil beerbt. Aufgrund 4  
 Vorausvermächtnisses und eines Erbauseinandersetzungsvorvertrages mit C... ist der  
 Beteiligte zu 1 Eigentümer des vorbenannten Grundbesitzes geworden. Aufgrund weiterer  
 testamentarischer Verfügungen ist der Beteiligte zu 1 verpflichtet, dem Beteiligten zu 2 das  
 im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnete Wohnungseigentum zu übereignen. Die Garage  
 (Nr. 8) ist im Testament nicht erwähnt. Ob die Verpflichtung des Beteiligten zu 1 auch die  
 Übereignung der Garage an den Beteiligten zu 2 umfasst, ist zwischen den Beteiligten  
 streitig.

Das Landgericht Düsseldorf verurteilte den Beteiligten zu 1 mit Anerkenntnisurteil vom 20. 5  
 Mai 2015 (7 O 309/14), das im Aufteilungsplan als Nr. 4 bezeichnete Wohnungseigentum  
 an den Beteiligten zu 2 aufzulassen und die entsprechende Eigentumsänderung im  
 Grundbuch zu bewilligen.

In einem Rechtsstreit, in dem der Beteiligte zu 2 die Voreintragung des Beteiligten zu 1 6  
 erstrebte, verurteilte das Landgericht Düsseldorf (7 O 19/16) den Beteiligten zu 1 mit  
 Versäumnisurteil vom 21. März 2016, das Wohnungseigentum verbunden mit dem

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan als Nr. 4 bezeichneten Wohnung und verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan als Nr. 8 bezeichneten Garage, auf sich aufzulassen.

Nach dem Einspruch des Beteiligten zu 1 hat das Landgericht Düsseldorf mit am 28. März 2017 verkündetem Urteil das Versäumnisurteil aufgehoben und festgestellt, der Beteiligte zu 2 habe gegen den Beteiligten zu 1 einen Anspruch auf Übertragung der Eigentumswohnung ohne Garage. Die Erfüllung dieser Leistung sei dem Beteiligten zu 1 so lange unmöglich, wie die Teilungserklärung noch nicht geändert sei. 7

Im Berufungsverfahren vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (I-7 U 82/17) haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt, nachdem der Beteiligte zu 1 Umschreibung des Eigentums auf sich selbst beantragt hatte und seit 17. August 2017 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. 8

Unter dem 30. Mai 2018 hat der Beteiligte zu 2 unter Vorlage einer vollstreckbaren Ausfertigung des Anerkenntnisurteils und der unter UR-Nr. 1299/2015 beurkundeten Annahme der Auflassung Eigentumsumschreibung beantragt. 9

Mit Zwischenverfügung vom 25. Juni 2018 hat das Grundbuchamt mitgeteilt, der Erledigung des Antrags stünden Hindernisse entgegen. Es bedürfe der Vorlage einer vollstreckbaren Ausfertigung des Versäumnisurteils vom 21. März 2016 (LG Düsseldorf O 19/16), durch das der Beteiligte zu 1 zur Auflassung des Wohnungseigentums sowie der zum Sondereigentum gehörenden Garage Nr. 8 verurteilt worden sei. Die vom Beteiligten zu 2 in der Urkunde 1299/2015 T erklärte Entgegennahme der Auflassung sei hinsichtlich der dort nicht erfassten Garage zu ergänzen. 10

Dagegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten zu 2. Er macht geltend, es bedürfe keiner gesonderten Erwähnung der Garage im Tenor. Diese sei in den Tenor einbezogen, weil der Tenor vom Sondereigentum spreche, das im Aufteilungsplan als Nr. 4 bezeichnet werde. Damit nehme die durch den Tenor fingierte Auflassungserklärung auf die Nummer i.S.v. § 7 Abs. 4 S. 1 Hs. 2 WEG Bezug, mit der alle zu demselben Wohnraum gehörenden Einzelräume gekennzeichnet worden seien. 11

Mit weiterem Beschluss vom 24. Juli 2018 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Düsseldorf zur Entscheidung vorgelegt. Es hat ausgeführt, eine Eigentumsumschreibung könne nicht erfolgen, weil die Garage weder im Anerkenntnisurteil noch in der Entgegennahmeurkunde UR 1299/2015 T aufgeführt sei, so dass sich die Auflassung nicht auf das vollständige Sondereigentum beziehe. Einer Auslegung des Tenors in dem Sinne, dass auch die Garage umfasst sei, stehe der Bestimmtheitsgrundsatz entgegen. Das Grundbuchamt dürfe der materiellrechtlichen Entscheidung, ob das zugunsten des Beteiligten zu 2 ausgesprochene Vermächtnis auch die Garage umfasse, nicht vorgreifen. Gegen eine entsprechende Auslegung spreche auch, dass die Garage erst nachträglich zum Bestandteil des Sondereigentums erklärt worden sei und mit einer eigenen Nummer bezeichnet werde. 12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundbuchakten Bezug genommen. 13

II. 14

1. 15

Die gemäß §§ 18 Abs. 1, 71 Abs. 1, 72, 73 GBO zulässige Beschwerde ist nach der vom Amtsgericht ordnungsgemäß erklärten Nichtabhilfe dem Senat zur Entscheidung 16

angefallen, § 75 GBO.

2.	17
Die Beschwerde hat in der Sache Erfolg, weil das Amtsgericht nicht in Form der Zwischenverfügung hätte entscheiden dürfen.	18
Die Zwischenverfügung ist schon deshalb inhaltlich unzulässig, weil der Beteiligte zu 2 in seiner Stellungnahme zu der hier angefochtenen Zwischenverfügung ernsthaft und endgültig zu erkennen gegeben hat, dass er nicht gewillt sei, die vom Grundbuchamt bezeichneten Eintragungshindernisse zu beheben. Das Grundbuchamt hätte deshalb – auf der Basis seiner eigenen Rechtsauffassung – seine Zwischenverfügung nicht aufrechterhalten dürfen, sondern über den Antrag auf Eigentumsumschreibung entscheiden müssen (vgl. Senat, FGPrax 2013, 14; ZEV 2016, 707).	19
3. Vorsorglich sei in der Sache – ohne Bindungswirkung – bemerkt:	20
Der Antrag des Beteiligten zu 2 dürfte im Ergebnis Aussicht auf Erfolg haben.	21
Der Erwerb von Wohnungseigentum erfolgt nach den für Miteigentumsanteile an Grundstücken geltenden Vorschriften durch Auflassung und Eintragung (§§ 873, 925 BGB) und erstreckt sich gem. § 6 Abs. 2 WEG ohne Weiteres auf das mit dem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum (Pfeifer/Diehn, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2017, § 925 Rn. 64). Der Gesetzgeber hat in § 6 WEG eine Verbindung von Miteigentumsanteil und Sondereigentum festgelegt. Verfügungsgegenstand ist der Miteigentumsanteil. An diesem begründete Rechte erstrecken sich auf das Sondereigentum. Eine von diesen sachenrechtlichen Grundsätzen abweichende Verfügung wäre absolut unwirksam (Keil, in: jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 6 WEG Rn. 1).	22
Über den Miteigentumsanteil getroffene Verfügungen erstrecken sich demnach kraft Gesetzes auf das dazugehörige Sondereigentum, auch wenn es sich – wie hier – um hinzuworbenes Sondereigentum handelt (vgl. Keil, a.a.O., Rn. 8). Etwas anderes gilt nur für Verfügungen innerhalb einer Wohnungseigentumsgemeinschaft, die nicht die Entstehung isolierten Sondereigentums zur Folge haben (vgl. Keil, a.a.O., Rn. 4 ff.; OLG München FGPrax 2017, 207; OLG Köln FGPrax 2017, 19). Daraus folgt für den vorliegenden Fall, dass sich die durch das Anerkenntnisurteil des Landgerichts Düsseldorf vom 20. Mai 2015 (7 O 309/14) gem. § 6 WEG fingierte Auflassungserklärung ohne Weiteres auch auf das Sondereigentum an der Garage erstrecken dürfte. Denn eine Übertragung des Wohnungseigentums ohne die Garage hätte die Entstehung eines – sachenrechtlich nicht zulässigen – isolierten Sondereigentums an der Garage zur Folge.	23
Es ist auch nicht davon auszugehen, dass der Tenor des Anerkenntnisurteils sowie das Vermächtnis der A... entgegen der gesetzlichen Regelung im Sinne einer (unwirksamen) isolierten Übertragung des Miteigentumsanteils auszulegen wären. Vielmehr dürfte das Vermächtnis der A... in dem Sinne zu verstehen sein, dass der Beteiligte zu 2 die Wohnung einschließlich der von ihr dazuerworbenen und zum Gegenstand des Sondereigentums gemachten Garage erhalten sollte. Gründe, warum sie die Garage vom Miteigentumsanteil hätte absondern wollen, sind nicht erkennbar. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Grundbuchbezeichnung in der testamentarischen Verfügung alle Teile des Sondereigentums umfasste. In diesem Sinne dürfte auch der Tenor des Anerkenntnisurteils zu verstehen sein.	24
Eine Kostenentscheidung durch den Senat ist nicht veranlasst, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG.	25

