

letzte Aktualisierung: 25.1.2024

OLG Köln, Beschl. v. 4.7.2023 – 2 Wx 82/23, 2 Wx 93/23, 2 Wx 94/23

GBO § 7; WEG § 16

Veräußerung einer Teilfläche eines nach WEG aufgeteilten Grundstücks

Die Abschreibung eines realen Grundstückteils eines Wohnungseigentumsgrundstücks ist ohne Aufhebung sämtlicher Sondereigentumsrechte möglich. Es bedarf nur als Verfügung über das Gemeinschaftseigentums der Zustimmung aller Eigentümer.

Datum: 04.07.2023
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 82/23, 2 Wx 93/23, 2 Wx 94/23
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2023:0704.2WX82.23.2WX93.23.00

Tenor: Auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1. und 2. vom 25.04.2023 wird der

am 12.04.2023 erlassene Beschluss der Rechtspflegerin des

Amtsgerichts – Grundbuchamts – Siegburg vom 06.04.2023, NK-N09-

1, aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, über den Antrag vom 11.10.2022

erneut unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats zu

entscheiden.

Gründe: 1

I. 2

Mit Teilungserklärung vom 18.03.2002 (URNr. N01 des verfahrensbevollmächtigten Notars, 3
Bl. 3 ff. in Grundakte N02) begründeten Frau U. A.-J. und Herr M. J., an dem zuvor 4
gekauften im Grundbuch von S., Blatt N03, verzeichneten Grundbesitz Gemarkung S., Flur 5
X,

Flurstück N04, als werdende Eigentümer zwei Wohnungseigentumseinheiten mit 6
Miteigentumsanteilen von 58,08/100 bzw. 41,92/100 Anteil. Der entsprechende 7
Miteigentumsanteil der Frau A.-J. wurde in Blatt N02 und der entsprechende 8
Miteigentumsanteil

des Herrn J. wurde in Blatt N08 eingetragen. 9

Mit Vertrag vom selben Tage (UR Nr. N12, Bl. 82 ff. in Grundakte N03)	
verkauften sie der Beteiligten zu 2. unter Bezugnahme auf einen Lageplan eine noch zu	11
vermessende Teilfläche aus dem vorgenannten Flurstück. Zu Gunsten der Beteiligten	12
Eigentumsübertragungsvormerkung in Bezug auf die Teilfläche eingetragen.	13
Nach dem Tod der Frau A.-J. schloss der Beteiligte zu 1. am	14
2.12.2011 mit seinen beiden Schwestern einen Teil-Erbauseinandersetzungsvertrag,	15
zu 2. wurde im Grundbuch gemäß Bewilligung eine in welchem der in Blatt N02	16
verzeichnete	
Miteigentumsanteil dem Beteiligten zu 1. zugewiesen wurde und entsprechende	17
Auflassungen	
erklärt wurden (Bl. 32 ff. in Grundakte Blatt N02). Am 21.03.2012 wurde der Beteiligte zu 1.	18
in	
Blatt N02 im Wege der Berichtigung „auf Grund Erbfolge (Amtsgericht Siegburg, 46 IV	19
468/94) und	
Auflassung vom 22.12.2011“ als Eigentümer eingetragen.	20
Durch Vertrag vom 02.04.2012 (Bl. 4 in Grundakte Blatt N08) verkaufte Herr J.	21
seinen in Blatt N08 verzeichneten Miteigentumsanteil an den Beteiligten zu 1., der am	22
08.05.2012 aufgrund der im vorgenannten Vertrag erklärten Auflassung als	23
Eigentümer eingetragen wurde.	24
Im Jahre 2016 wurde nach Vermessung das genannte Flurstück N04 in die Flurstücke	25
N05 (Verkehrsfläche, 28 qm) und N06 (Gebäude- und Freifläche, 1646 qm)	26
fortgeschrieben. Durch Erklärung vom 04.04.2017 (UR Nr. N07, Bl. 54 ff. in	27
Grundakte Blatt N02) änderte der Beteiligte zu 1. die Verbindung von	28
Miteigentumsanteil und Sondereigentum an dem vorbenannten Grundbesitz und	29
bildete drei Miteigentumsanteile, die unter Schließung der Grundbuchblätter N02 und	30
N08 in den Wohnungsgrundbuchblättern N09, N10 und N11 eingetragen	31
wurden.	32
Mit Schriftsatz vom 11.10.2022 hat der Notar zum „Grundbuch von S. Blatt	33
N02 und N08 bzw. Folgestellen“ unter Bezugnahme auf seine Urkunde N12	34
vom 18.03.2002 die Freigabe des Flurstücks N06 aus der Eigentumsvormerkung II/1	35
nebst Löschung und die Eintragung des Eigentumswechsels auf den in der Urkunde	36

bezeichneten Käufer (die Beteiligte zu 2.) bewilligt und beantragt (Bl. 1). Mit Schriftsatz	37
vom 27.02.2023 hat er – da laut einem Gutachten des Deutschen Notarinstituts eine	38
Genehmigung des Beteiligten zu 1. nur wegen der Rechtsnachfolge durch Auflassung	39
erforderlich sei – eine mit beglaubigter Unterschrift versehene Genehmigung des	40
Beteiligten zu 1. vom 23.02.2023 zu der Urkunde Nr. N12 vom 18.03.2002	41
nachgereicht (Bl. 12 f.).	42
Mit Zwischenverfügung vom 07.03.2023 hat die Grundbuchrechtspflegerin die	43
Auffassung vertreten, es sei die Aufhebung des Wohnungseigentums an der	44
vermessen und katasteramtlich fortgeschriebenen Teilfläche erforderlich. Zum	45
Zeitpunkt der Auflassung am 18.03.2002 sei das Wohnungseigentum noch nicht im	46
Grundbuch eingetragen gewesen; in der Auflassung der Teilfläche könne daher nicht	47
die konkludente Erklärung über die Aufhebung des Wohnungseigentums enthalten	48
gewesen sein. Der Notar hat die Ansicht vertreten, eine Teilaufhebung der WEG-	49
Aufteilung an der veräußerten Teilfläche sei nicht notwendig, sodass sich die Frage,	50
ob die Auflassung eine solche Aufhebung enthalte, gar nicht erst stelle. Zudem sei es	51
für eine konkludente Aufhebung des Wohnungseigentums unerheblich, ob das	52
Wohnungseigentum bereits eingetragen war. Daraus, dass die Teilungserklärung	53
zuvor am selben Tag beurkundet worden sei, ergebe sich die entsprechende	54
Auslegung zwanglos.	55
Nachdem der Notar dieser Auffassung entgegengetreten war, hat die	56
Grundbuchrechtspflegerin durch am 12.04.2023 erlassenen Beschluss vom	57
06.04.2023, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird, den Antrag vom 11.10.2022	58
zurückgewiesen (Bl. 30 ff.).	59
Hiergegen richtet sich die mit Schriftsatz des Notars vom 25.04.2023 namens der	60
Beteiligten eingelegte Beschwerde, mit welcher der bereits zuvor dargelegte	61
Standpunkt unter Vertiefung weitervertreten wird (Bl. 56 ff.). Das Grundbuchamt hat	62
der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur	63
Entscheidung vorgelegt (Bl. 107 f.).	64
II.	65
	66

Die nach § 71 GBO zulässige Grundbuchbeschwerde hat in der Sache insoweit	
Erfolg, als sie zur Aufhebung der Zurückweisung des Antrages führt. Denn das vom	67
Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis besteht nicht.	68
Die Eigentumsumschreibung an der verkauften Teilfläche (jetzt Flurstück N05) aus dem	69
ursprünglichen Flurstück N04 setzt nicht voraus, dass eine Aufhebung des	70
Wohnungseigentums erklärt wird.	71
Nach – soweit ersichtlich – heute nicht mehr bestrittener Auffassung setzt eine	72
Realteilung unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 4 WEG ohnehin nicht voraus, dass	73
das Wohnungseigentum <u>insgesamt</u> (vorliegend also in Bezug auf beide Flurstücke	74
N05 und N06 als die Bestandteile des früheren Flurstücks N04) aufgehoben wird,	75
sondern ist die Abschreibung eines realen Grundstückteils ohne Aufhebung sämtlicher	76
Sondereigentumsrechte möglich, wenn sich die abzuschreibende Grundstücksfläche	77
nicht im räumlichen Bereich von Sondereigentum befindet (KG NJOZ 2012, 604 f.).	78
Befindet sich die Teilfläche nicht im Bereich des Sondereigentums, bedarf es keiner	79
Aufhebung eines Sondereigentums, sondern als Verfügung über Gemeinschaftseigentum	80
nur der Zustimmung aller Eigentümer (Keller/Munzig, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 2019,	81
§ 7 GBO Rn. 6; Zimmer in Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 1 Rn. 31).	82
Soweit in der vom Grundbuchamt herangezogenen Fundstelle	83
(Abramenko in Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 6 Rn. 6) von einer Aufhebung des	84
„Wohnungseigentums“ die Rede ist, kann darunter nichts Anderes als "Sondereigentum"	85
verstanden werden.	
Dass im vorliegenden Fall das vermessene Flurstück N05 („Verkehrsfläche“) nicht in	86
den räumlichen Bereich eines Sondereigentums fällt, lässt sich auf der Grundlage des	87
der Verkaufsurkunde vom 18.03.2022 beigefügten Lageplanes (A-B-C-D) in	88
Verbindung mit dem Kartenauszug aus TIM-online (Bl. 17) hier mit hinreichender	89
Gewissheit feststellen; hierbei handelt es sich um eine am Rand des ursprünglichen	90
Flurstücks N04 gelegene streifenförmige Teilfläche, welcher der kaufenden Beteiligten	91
zu 2. als Verkehrsfläche dienen sollte. Soweit das Grundbuchamt im	92
Nichtabhilfebeschluss einen Nachweis vermisst, dass „Nebenbestimmungen zum	93
Inhalt des Sondereigentums (z.B. Sondernutzungsrechte) unberührt sind“, bedarf es	94

eines solchen Nachweises nicht. Denn etwaige Regelungen über die Nutzung von	95
Gemeinschaftseigentum, wie etwa Sondernutzungsrechte, hindern nicht eine	96
Veräußerung unter Beteiligung aller Eigentümer.	97
Auch wenn entgegen den vorstehenden Ausführungen eine Aufhebung des	98
Wohnungseigentums in Bezug auf die verkaufte Teilfläche erforderlich wäre, ist hier	99
eine solche erfolgt: Diese ist von den Verkäufern konkludent durch die in der	100
Verkaufsurkunde vom 18.03.2002 enthaltene Auflassung der im Plan dargestellten	101
und noch nicht vermessenen Teilfläche erklärt worden, indes aufschiebend bedingt	102
auf die Buchung der Teilfläche als eigenes Flurstück. Auch sachenrechtliche	103
Willenserklärungen sind der Auslegung zugänglich (zur Auslegung der Veräußerung	104
einer Teilfläche als konkludente Aufhebung vgl. Keller/Munzig a.a.O. sowie Weber in:	105
Kölner Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2023, Rn. 371). Es ist davon	106
auszugehen, dass die verkaufenden Eigentümer einen Vollzug des Verkaufs nach	107
Buchung der Teilfläche nicht durch die am selben Tage wie der Verkauf erfolgte	108
Bildung von Wohnungseigentum vereiteln wollten. Einer solchen Auslegung steht,	109
anders als das Grundbuchamt meint, nicht entgegen, dass das Wohnungseigentum	110
bei Erklärung der Auflassung der Teilfläche noch nicht eingetragen war. Denn es	111
genügt, dass das Wohnungseigentum im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der	112
Aufhebungserklärung entstanden war: Die Aufhebungserklärung in Bezug auf die	113
Teilfläche muss nicht wirksam werden, bevor die Teilfläche durch Buchung als eigenes	114
Flurstück umschreibungsfähig wird; aufgrund dessen kann der Auflassungserklärung	115
eine entsprechend aufschiebend bedingte Aufhebungserklärung entnommen werden.	116
Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.	117
Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor.	118