

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 108958

letzte Aktualisierung: 13. Februar 2012

WEG § 3; BGB § 1018

Abgeschlossenheit; Treppenhaus im Nachbargebäude als Zugang zu Eigentumswohnungen; Sicherstellung durch Grunddienstbarkeit

I. Sachverhalt

Ein Zweifamilienhaus auf Grundstück 1 soll in Wohnungseigentum dergestalt aufgeteilt werden, dass die Wohnung im EG sowie die Wohnung im OG und DG jeweils selbständige Wohnungseigentumseinheiten werden. Die Wohnung im EG hat einen eigenen Zugang auf Grundstück 1. Als problematisch erweist sich nun, dass die Wohnung im OG und DG nur über das auf dem Nachbargrundstück (Grundstück 2) befindliche Gebäude zugänglich ist. Der Eigentümer des Nachbargebäudes soll künftig auch die Wohnung im OG und DG zu Alleineigentum erhalten.

Die zuständige Behörde verweigert die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit dem Argument, diese sei jeweils grundstücksbezogen erteilt und auf dem Grundstück 1 sei eine Zugangsmöglichkeit eben nicht gegeben. Nach Rücksprache fordert man jedenfalls ein abgeschlossenes Treppenhaus im Nachbargebäude als Grundvoraussetzung dafür, dass durch Zugangsregelung mittels Dienstbarkeit evtl. doch die Abgeschlossenheit bescheinigt werden könnte. Der Eigentümer von Grundstück 2 ist bereit, eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnungseinheit OG und DG auf Grundstück 1 zu bewilligen. Er möchte jedoch keinesfalls, dass auch der andere Wohnungseigentümer, der seine Einheit durch einen Außenzugang auf Grundstück 1 erreichen kann, ebenfalls Berechtigter dieses Rechts wird - bereits dem Inhalt des dinglichen Rechts nach soll eine solche Befugnis ausgeschlossen sein.

II. Fragen

1. Steht es der Abgeschlossenheit einer Wohnung entgegen, wenn diese nur über ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück zugänglich ist?
2. Kann Wohnungseigentum begründet werden, wenn die Zugangsregelung durch Grunddienstbarkeit geregelt wird? Ist dies nur dann möglich, wenn im Nachbargebäude ein abgeschlossenes Treppenhaus vorhanden ist?
3. Unterstellt Frage 2 ist mit "ja" zu beantworten, ist es erforderlich, dass die Dienstbarkeit zugunsten aller jeweiligen Wohnungseigentümer des aufzuteilenden Grundstücks (in welchem Berechtigungsverhältnis?) bzw. des Wohnungseigentumsgrundstücks eingeräumt wird

oder genügt es, wenn die Grunddienstbarkeit zugunsten desjenigen Wohnungseigentümers eingetragen wird, dessen Wohnung nur durch das Nachbargebäude zugänglich ist (unterstellt, die anderen Einheiten haben einen eigenen Zugang)?

4. Kann hilfsweise die Ausübung einer für das gemeinschaftliche Grundstück bestellten Grunddienstbarkeit durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander nach § 10 Abs. 1 und Abs. 2 WEG geregelt und durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden, sodass im Ergebnis die Ausübungsbefugnis hinsichtlich der Dienstbarkeit, welche den Zugang regelt, nur demjenigen Wohnungseigentümer zusteht, dessen Wohnung durch das Nachbargebäude erreicht wird?

III. Zur Rechtslage

1. Anforderungen an die Abgeschlossenheit: Dinglich gesicherter Zugang vom Nachbargrundstück

Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum erfordert neben der Abgeschlossenheit gegenüber anderem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum und einer bestimmten Ausstattung auch die **freie, gesicherte Zugangsmöglichkeit** (allgemeine Meinung, vgl. statt aller Staudinger/Rapp, BGB, 13. Bearb. 2005, § 3 WEG Rn. 15). Dieser freie, gesicherte Zugang ist ein wesentliches Element der Abgeschlossenheit. Dem Zugangserfordernis wird grds. dadurch entsprochen, dass das Sondereigentum entweder über gemeinschaftliches Eigentum oder von der Straße her zugänglich sein muss (vgl. Staudinger/Rapp, a. a. O., § 3 Rn. 15).

Der zur Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstigen Räume notwendige freie, gesicherte Zugang kann nach der Grundsatzentscheidung des OLG Düsseldorf aber auch in der Weise geschaffen werden, dass **die Benutzung des im Nachbargebäude befindlichen und im Eigentum eines Dritten stehenden Treppenhauses durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten aller jeweiligen Wohnungseigentümer sicher gestellt wird** (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 29.10.1986, NJW-RR 1987, 333). Sowohl die Literatur als auch die Rechtsprechung haben sich vorstehender Auffassung einhellig angeschlossen (Staudinger/Rapp, a. a. O., § 3 Rn. 15; Bärmann/Armbrüster, WEG, 10. Aufl. 2008, § 3 Rn. 66; Kessler, in: Beck'scher Online-Kommentar, Stand: 1.10.2010, WEG, § 3 Rn. 43; Elzer, in: Riecke/Schmid, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2010, § 3 Rn. 64; LG Bamberg, Beschl. v. 6.4.2006, MittBayNot 2006, 418). Demnach genügt ein rechtlich gesicherter Zugang vom Nachbargrundstück über ein abgeschlossenes Treppenhaus jedenfalls den Anforderungen an die Abgeschlossenheit (vgl. Staudinger/Rapp, a. a. O., § 3 Rn. 15).

2. Wohnungseigentum als „herrschendes Grundstück“, Berechtigungsverhältnis

Herrschende Grundstücke i. S. d. § 1018 BGB können auch grundstücksgleiche Rechte sein, wie z. B. ein **Teil- oder Wohnungseigentum** (BGHZ 107, 289, 292 = NJW 1989, 2391, 2392; BayObLGZ 1990, 124, 127 = MittRhNotK 1990, 166; Staudinger/Mayer, BGB, Neubearb. 2009, § 1018 Rn. 46; MünchKommBGB/Joost, 5. Aufl. 2009, § 1018 Rn. 22). Die Grunddienstbarkeit kann daher zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer bestellt werden, soweit dadurch der notwendige freie, gesicherte Zugang zur Benutzung des im Nachbargebäude befindlichen Treppenhauses sichergestellt wird.

a) Rechtsprechung

Dieser freie Zugang zu den Räumen soll nach Ansicht der Rechtsprechung nur dann gewährleistet sein, wenn die Grunddienstbarkeit **zugunsten aller jeweiligen Wohnungseigentümer** bestellt wird, welche diesen Zugang zu ihrer Wohnungseigentumseinheit tatsächlich benötigen, bzw. **zugunsten der jeweiligen Eigentümergeinschaft** mit der Folge, dass sie zum wesentlichen Bestandteil (§ 96 BGB) sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümerrechte wird. Nur durch Begründung eines solchen **Berechtigungsverhältnisses** könne verhindert werden, dass die freie Zugangsmöglichkeit der Räume durch rechtsgeschäftliche Absprachen eines einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümers mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks beeinträchtigt wird (vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 1987, 333, 334; LG Bamberg MittBayNot 2006, 418). Folgt man dieser Auffassung, ist eine **Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung im DG und OG nicht ausreichend**.

Bei Bestellung zugunsten aller jeweiligen Wohnungseigentümer können die berechtigten Wohnungseigentumseinheiten nach h. M. und Grundbuchpraxis als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB oder als Mitberechtigte entsprechend § 432 BGB eingetragen werden (vgl. Staudinger/Mayer, § 1018 Rn. 51 m. w. N.).

b) Stellungnahme

U. E. ist allerdings nicht ersichtlich, weshalb in der vorliegenden Konstellation die Dienstbarkeit zwingend zugunsten **aller Wohnungseigentümer** bzw. der **Eigentümergeinschaft als solcher** bestellt werden müsste. Die Gefahr von Beeinträchtigungen der freien Zugangsmöglichkeit unterscheidet auch in diesem Fall nicht qualitativ von der Bestellung der Dienstbarkeit nur zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentümers, da eine Beseitigung der Abgeschlossenheit i. S. v. § 3 Abs. 2 WEG durch das erforderliche Zusammenwirken mehrerer lediglich erschwert, aber nicht effektiv verhindert wird. Wollte man die Gefahr einer Beeinträchtigung effektiv ausschließen, müsste man eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der öffentlichen Hand bestellen, was aber – soweit ersichtlich – von niemandem erwogen wird. Daher erscheint u. E. entgegen der Rechtsprechung eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung im OG und DG erforderlich und ausreichend.

3. Vereinbarung der Wohnungseigentümer; § 10 Abs. 1, 2 WEG

Nach dem OLG Köln regelt auch eine Vereinbarung, welche die Ausübung einer für das gemeinsame Grundstück bestellten Grunddienstbarkeit betrifft, das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander i. S. d. § 10 Abs. 2 WEG und kann daher in das Grundbuch eingetragen werden (vgl. OLG Köln NJW-RR 1993, 982 zur Benutzungsregelung betreffend einer auf dem Nachbargrundstück zu errichtenden Garage; Bärman/Klein, WEG, 11. Aufl. 2010, § 10 Rn. 85; Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl. 2012, § 10 WEG Rn. 6).

Weiter führt das OLG Köln dazu aus:

„Voraussetzung für die Eintragung der Benutzungsregelung in den Wohnungsgrundbüchern ist, daß die Grunddienstbarkeit entstanden ist; das setzt gem. § 873 BGB Einigung und Eintragung

im Grundbuch, und zwar auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks voraus.

Die Benutzungsregelung betrifft nur den Inhalt des Sondereigentums und damit das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer, Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit werden dadurch nicht berührt. Die Eintragung der Benutzungsregelung erfolgt demgemäß nur im Bestandsverzeichnis der Wohnungsgrundbücher.“

Nach diesen Grundsätzen sollte im vorliegenden Sachverhalt demnach eine Benutzungsregelung über die Ausübungsbefugnis einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt möglich sein, dass nur derjenige Wohnungseigentümer zur Nutzung berechtigt ist, welcher den Zugang zur seiner Wohnung über das Nachbargebäude tatsächlich benötigt.