

letzte Aktualisierung: 19.5.2015

OLG München, 23.4.2015 - 34 Wx 122/15

GNotKG KV Nr. 14160

Grundbuchkosten bei nachträglicher Zuweisung eines Sondernutzungsrechts

1. Die nachträgliche Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an einer bislang der Gemeinschaft zur Nutzung vorbehaltenen Fläche ist eine Inhaltsänderung des Sondereigentums, die die Festgebühr nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG auslöst.
2. Betroffen i. S. v. Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG sind sämtliche Sondereigentumseinheiten, denen der Gemeingebrauch entzogen wird, sowie die begünstigte Sondereigentumseinheit. Bei einer Mehrhausanlage sind nur die Sondereigentumseinheiten des jeweiligen Hausblocks betroffen, dem die Nutzung der Fläche zugewiesen ist. Die Gebühr für die Eintragung errechnet sich demzufolge aus der Multiplikation von 50 EUR mit der Anzahl der Sondereigentumseinheiten im jeweiligen Hausblock. (Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 122/15
AG Augsburg - Grundbuchamt



In der Kostensache

Beteiligte:

wegen Änderung der Teilungserklärung (Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts)

erlässt das Oberlandesgericht München - 34. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, die Richterin am Oberlandesgericht Paintner und den Richter am Oberlandesgericht Kramer am 23. April 2015 folgenden

Beschluss

- I. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Augsburg - Grundbuchamt - vom 3. Februar 2015 dahin abgeändert, dass sich die Kosten für die Eintragung der Änderung der Teilungserklärung vom 28. Mai 2014 (Kostenansatz vom 26. August 2014; KSB 609143350401) aus einem Satz von 22 betroffenen Sondereigentumseinheiten berechnen und sich somit auf 1.100 € (22 x 50 €) belaufen.
- II. Die weitergehende Beschwerde wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

Der vom Kostenschuldner beanstandete Kostenansatz des Grundbuchamts vom 26.8.2014 betrifft den Vollzug einer notariellen Urkunde - Änderung der Teilungserklärung - vom 28.5.2014, durch die wegen geänderter Bauausführung an der Dachterasse der Wohneinheit Nr. 33 die Gemeinschaftsordnung in der Vorurkunde (Teilungserklärung vom 29.5.2013) dahingehend ergänzt wurde, dass mit der im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichneten Einheit nunmehr zusätzlich das Recht verbunden ist, auch die verbreiterte Dachterrasse an der Westseite, wie voranstehend näher beschrieben, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen.

Das Grundbuchamt hat die Änderung am 26.8.2014 eingetragen und eine Kostenrechnung über 5.250 € erstellt (Festgebühr von 50 € nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG, multipliziert mit der Anzahl von 105 Sondereigentumseinheiten). Die Erinnerung hat das Grundbuchamt nach Anhörung des zuständigen Bezirksrevisors als Vertreters der Staatskasse - Beteiligter zu 2 - am 3.2.2015 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Kostenschuldnerin vom 2.3.2015, der das Grundbuchamt nicht abgeholfen hat.

Die Beteiligte zu 1 begeht, die Kosten dahin festzusetzen, dass lediglich eine Gebühr von 50 €, hilfsweise eine solche von 1.100 € erhoben wird. Sie meint, es sei außer der Nr. 33 kein anderes Sondereigentum im Sinne des Kostenverzeichnisses betroffen. Das ergebe sich unmittelbar aus § 12.2 der Gemeinschaftsordnung (ausschließliche Nutzungsbefugnis der Dachterrasse für die Wohnung Nr. 33). Hilfsweise gelte die Erwägung, dass die anderen Einheiten die neu geschaffene Nutzungsfläche nicht nutzen dürften. Sondereigentum der übrigen Einheiten sei keinesfalls betroffen; vielmehr betreffe die Regelung das Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum. Letztlich sei noch zu berücksichtigen, dass der Komplex aus mehreren Baukörpern bestehe und den Eigentümern der einzelnen Baukörper der ausschließliche Gebrauch des jeweiligen Gemeinschaftseigentums zugewiesen sei (§ 8 Gemeinschaftsordnung). Damit seien die Eigentümer von Wohnungen in den Häusern 1 und 2 sowie der Tiefgarage ohnehin vom Gebrauch der Dachterrasse im Haus 3 ausgeschlossen.

Das Grundbuchamt hat dem Rechtsmittel nicht abgeholfen.

II.

Über das nach § 81 Abs. 2 Satz 1, Abs. 5 GNotKG als Beschwerde gegen die Entscheidung über die Erinnerung zulässige Rechtsmittel der Kostenschuldnerin an das Oberlandesgericht (§ 81 Abs. 3 Satz 2 GNotKG, § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b GVG, § 10 Abs. 2 Nr. 3 FamFG) hat der Senat nach Übertragung durch den Einzelrichter in seiner Besetzung nach § 122 GVG zu entscheiden (vgl. § 81 Abs. 6 GNotKG). Es erweist sich in der Sache als teilweise begründet. Der angegriffene Beschluss geht im Ergebnis unzutreffend davon aus, dass die eingetragene Änderung der Teilungserklärung sämtliche 105 Einheiten in der Anlage „betrifft“. Tatsächlich betroffen sind nur die 22 Einheiten in Haus 3.

1. Die Gebühren sind nach dem Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (GNotKG) vom 23.7.2013 (BGBI I S. 2586; siehe § 1 Abs. 1) zu erheben. Dabei richtet sich die Höhe der Kosten nach dem Kostenverzeichnis der Anlage 1 (§ 3 Abs. 2 GNotKG). Gebührentatbestand für die eingetragene Änderung der Teilungserklärung bildet im Hauptabschnitt 4. (Grundbuchsachen) Nr. 14160 KV GNotKG (sonstige Eintragung), und zwar Ziff. 5. Hiernach wird die Festgebühr (u. a.) erhoben für die Eintragung einer (oder mehrerer) Änderungen des Inhalts des Sondereigentums.

Sondernutzungsrechte beruhen auf Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die damit ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung zum Gesetz (WEG) regeln (vgl. § 10 Abs. 3 WEG). Es handelt sich um ein schuldrechtliches Gebrauchsrecht, das mit der Eintragung im Grundbuch eine Inhaltsänderung aller Wohnungseigentumsrechte bewirkt, wozu materiell gemäß § 877 BGB die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist (BGHZ 91, 343/346; BGH Rpfleger 2001, 69/70; BayObLGZ 2000, 96/98; Demharter FGPrax 1996, 6). Die erstmalige Einräumung - nicht anders die Erweiterung - eines Sondernutzungsrechts bewirkt bei den übrigen Wohnungseigentümern einen entsprechenden Rechtsverlust, weil sie von dem aus dem Miteigentum fließenden Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums in dem Umfang ausgeschlossen werden, in dem einem Wohnungseigentümer das Recht zum alleinigen Gebrauch eingeräumt wird (BayObLGZ 2000, 96/98).

Die Zuweisung (auch) der erweiterten Terrassenfläche zum Wohnungseigentum Nr. 33 mit dem ausschließlichen Recht, sie unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen, ist eine derartige Inhaltsänderung des Sondereigentums, die die Festgebühr nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG auslöst (ebenso Wilsch ZfIR 2014, 513/514).

2. Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG ordnet indessen an, dass die Gebühr (von 50 €) „für jedes betroffene Sondereigentum“ gesondert erhoben wird. Welche Einheiten in diesem Sinne „betroffen“ sind, namentlich ob nur dasjenige Sondereigentum gemeint ist, dem die abgeänderte Vereinbarung zugute kommt, oder ob auch die „negativ betroffenen“ Einheiten mitzuzählen sind,

ist bisher ungeklärt. Der Senat hatte sich zwar bereits mit der Vorschrift befasst (Beschluss vom 11.8.2014, 34 Wx 319/14 Kost, bei juris), ausdrücklich jedoch nur zur Frage „gleichzeitig beantragter“ Änderungen.

- a) Nach der früher maßgeblichen Kostenordnung wurde für Änderungen des Inhalts des Sonder eigentums keine Festgebühr erhoben. Vielmehr bemaß sich die anfallende halbe Gebühr nach dem Wert des geänderten Rechts (§ 76 Abs. 2 mit § 64 KostO; siehe LG Bayreuth JurBüro 1994, 758), wobei sich die Bewertung nach § 30 KostO richtete und durch den Wert des veränderten Rechts selbst begrenzt war (z. B. Hartmann Kostengesetze 40. Aufl. § 76 KostO Rn. 6, § 64 KostO Rn. 14 f.).
- b) Nach den Gesetzesmaterialien zum GNotKG (siehe Referentenentwurf zum 2. KostRMOG, S. 309; ihm folgend Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drucksache 17/11471 - neu - S. 209/210) sollen die vorgeschlagenen Festgebühren die regelmäßig schwierige Wertbestimmung vereinfachen. Um der Komplexität dieser Vorgänge dennoch Rechnung zu tragen, solle die Festgebühr für jedes betroffene Sondereigentum anfallen. Die gesonderte Erhebung für jedes Sondereigentum entspreche bereits geltender Praxis. Die Gesetzesmaterialien beziehen sich hierzu auf die Kommentierung bei Korintenberg/Lappe/Bengel/Reimann (KostO 18. Aufl. § 76 Rn. 23: „und zwar bei jedem betroffenen Raumeigentum“). Indessen ist der Vergleich zur früheren Rechtslage wenig aufschlussreich, weil es seinerzeit nahe lag, alle jeweils veränderten Rechte zu bewerten, es also auf die Frage der Betroffenheit von Raumeinheiten - rechtlich und/oder tatsächlich - durch die Änderung nicht ankam. Hingegen macht es die Feststellung, wieviele Festgebühren zu erheben sind, erforderlich, die „Betroffenheit“ der jeweiligen Sondereigentumseinheiten gesondert zu ermitteln.
- c) Wilsch vertritt die Ansicht, die Regelung stelle ausdrücklich auf jedes „betroffene“ Sondereigentum ab, nicht aber auf die Zahl der „begünstigten“ Wohnungseigentumseinheiten (a. a. O.; unklar Gutfried in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG Nr. 14112 Rn. 9 und 10; Nr. 14160 Rn. 23).
- d) Nach Hey'l (Korintenberg GNotKG 19. Aufl. Nr. 14160 Rn. 29) ist ein Sondereigentum nicht schon dann betroffen, wenn auf seinem Grundbuchblatt eine Eintragung erfolgt, sondern nur dann, wenn die Eintragung eine, sowohl begünstigende als auch beeinträchtigende, Auswirkung auf das konkrete Sondereigentum hat. Es sei also die rechtliche Betroffenheit zu ermitteln. Als Beispiel für die Betroffenheit aller Einheiten wird die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG, als Beispiele für die Betroffenheit nur eines Teils von Einheiten werden Tausch eines Sondernutzungsrechts oder die Umverteilung der Aufzugskosten in einem Haus einer Mehrhausanlage aufgeführt.
- e) Auch nach Meinung des Senats stellt die Bestimmung auf jedes „betroffene“, nicht nur ein

„begünstigtes“ Wohnungseigentum ab. Andernfalls wären Änderungen nur unzureichend erfasst, die ein Wohnungseigentum begünstigen, jedoch zugleich und unmittelbar damit korrespondierend bei einem anderen zu einer Schmälerung von Rechten führen (wie z. B. bei der Übertragung eines Sondernutzungsrechts von der einen auf eine andere Einheit; siehe Wilsch ZfIR 2014, 513/515 zu III.2.2). Der Wortlaut erscheint insoweit eindeutig. Hätte der Gesetzgeber nur diejenigen Einheiten einbeziehen wollen, denen die Änderung zugute kommt, wäre dies unschwer zum Ausdruck zu bringen gewesen. Eine abweichende Lesart widerspräche auch der Intention, trotz der bezweckten Vereinfachung den Gesichtspunkt der Kostendeckung im Auge zu behalten (siehe Drucks. 17/11471 - neu - S. 303). Nicht anders sind aber auch Änderungen zu behandeln, die für die übrigen Einheiten nur mit einem negativen Ausschluss von Rechten verbunden sind, etwa indem für diese der Gebrauch des Gemeinschaftseigentums eine Einschränkung erfährt (ebenso Wilsch ZfIR 2014, 513/514 zu III.1.2). Es besteht kein Grund, diese nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG vereinbarte Einschränkung bestehender Rechte gebührenrechtlich anders als das vorgenannte Beispiel zu behandeln. Denn in beiden Fällen ist die rechtliche Situation beim „betroffenen“ Sondereigentum insofern dieselbe, als es zum Ausschluss des Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums und damit zu einer auch rechtlichen Beeinträchtigung kommt. Ob auch die tatsächlichen Gebrauchsmöglichkeiten eine (weitere) Schmälerung erfahren oder - etwa durch die baulichen Gegebenheiten - ohnehin „faktisch“ nicht bestehen, ist ohne Bedeutung.

3. Für den konkreten Fall bedeutet dies:

- a) Der Senat folgt nicht der Sichtweise der Kostenschuldnerin, dass bereits das ursprünglich für die Einheit Nr. 33 eingeräumte - und eingetragene - Sondernutzungsrecht bezüglich der Dachterrasse deren Erweiterung mitumfasst. Die Gemeinschaftsordnung (§ 12.2) in der Ursprungsfassung bezieht sich für das bezeichnete Sondernutzungsrecht auf die damaligen Aufteilungspläne, die durch die notariellen Erklärungen vom 28.5.2014 gerade eine Änderung erfahren sollen. Das ursprüngliche Sondernutzungsrecht erfährt ausdrücklich und gewollt eine „Erweiterung“ auf die nun tatsächlich vorhandene - größere - Dachfläche. Dann hätte es für die Kostenerhebung aber schon keine Rolle gespielt, dass die Urkundsbeteiligten den maßgeblichen Akt nachträglich nur als „Klarstellung“ ohne materielle Auswirkungen (namentlich für die übrigen Wohnungseigentümer) bewertet wissen wollen.
- b) Ebenfalls nicht gefolgt werden kann der Meinung, „betroffen“ sei keinesfalls das Sondereigentum der anderen Einheiten. Zutreffend ist insofern, dass nicht allein die Eintragung in anderen (allen) Grundbüchern die Gebühr auslöst, es vielmehr auf die rechtliche Betroffenheit des konkreten Sondereigentums ankommt (Korintenberg/Hey'l Nr. 14160 KV Rn. 29). So dürfte auch die Löschung eines Sondernutzungsrechts, ohne dass dem eine geänderte Vereinbarung der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 WEG zugrunde liegt, zwar die übrigen Einheiten

„berühren“, aber nicht (rechtlich) „betreffen“ (siehe Wilsch ZfIR 2014, 513/516 zu III.3.2; BGH Rpfleger 200, 169/70), weil das Recht als solches fortbesteht (Kümmel in Niedenführ / Kümmel / Vandenhouten WEG 11. Aufl. § 13 Rn. 46). Ergänzend wird auf 2.e) verwiesen.

c) Hingegen zu berücksichtigen ist hier der Umstand, dass die Gemeinschaftsordnung in ihrer Urfassung (§ 8) neben der Tiefgarage bereits die Bildung dreier - weitestgehend unabhängiger - Baukörper beinhaltete, deren jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümern der ausschließliche Gebrauch des am und im jeweiligen Baukörper vorhandenen, von ihnen gemeinsam benutzten Gemeinschaftseigentums zugewiesen ist. Hiernach waren die Wohnungs- und Teileigentümer der Häuser 1 und 2 sowie der Tiefgarage bereits von den Gemeinschaftsflächen in Haus 3 ausgeschlossen, ohne dass es noch auf die bauliche Abweichung im Bereich der Dachterrasse des dritten Hauses angekommen wäre. Eine für den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums erhebliche - zusätzliche - Betroffenheit löst also die gegenständliche Veränderung für diese Eigentümer nicht aus, weil sie zuvor schon umfassend ausgeschlossen waren. Unabhängig von der Ergänzung der für alle Wohnungs- und Teileigentümer einheitlich geltenden Gemeinschaftsordnung und deren Eintragung in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern kann deshalb die Gebühr nur für jede Einheit in Haus 3 erhoben werden, weil allein diese „betroffen“ von der Änderung sind.

Nach dem Aufteilungsplan umfasst Haus 3 insgesamt 22 Sondereigentumseinheiten (Wohnungen und Keller), so dass sich die Gebühren für die Eintragung des 2. Nachtrags vom 28.5.2014 zur Teilungserklärung vom 29.5.2013 zutreffend auf (22 x 50 €) 1.100 € belaufen.

4. Das Beschwerdeverfahren ist gebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet (§ 81 Abs. 8 GNotKG).

Lorbacher Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht	Paintner Richterin am Oberlandesgericht	Kramer Richter am Oberlandesgericht
---	---	---

Leitsatz:

WEG § 10 Abs. 3
GNotKG § 3 Abs. 2
Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG

1. Die Änderung (Erweiterung) eines bestehenden Sondernutzungsrechts unterliegt als Inhaltsänderung des Sondereigentums dem Gebührentatbestand der Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG.
2. Zu erheben ist die Festgebühr für jedes „betroffene“ Sondereigentum; abzustellen ist auf eine rechtliche Betroffenheit sowohl begünstigender wie beeinträchtigender Art.
3. Bei der Erweiterung eines Sondernutzungsrechts ist betroffen in diesem Sinne jedes Sondereigentum, dessen Eigentümer bis dahin am Mitgebrauch des diesbezüglichen Gemeinschaftseigentums nicht ausgeschlossen war.

OIG München, 34. Zivilsenat
Beschluss vom 23.4.2015
34 Wx 122/15