

Dokumentnummer: 1w455_10
letzte Aktualisierung: 24.1.2011

KG, 30.11.2010 - 1 W 455/10

WEG § 8; ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2

Kein Zustimmungserfordernis der dinglich Berechtigten bei Aufteilung in Wohnungseigentum durch alleinigen Eigentümer

Die Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG durch den Grundstückseigentümer unterliegt auch im Hinblick auf die Rangklassenprivilegierung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für dort genannte Ansprüche der späteren Wohnungseigentümergemeinschaft nicht dem Zustimmungserfordernis von Grundpfandrechtgläubigern.

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 30.09.2010 zu Ziffer D aufgehoben.

Die Sache wird zur weiteren Entscheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats an das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg zurückgegeben.

Gründe

I. Die Beschwerdeführerin, eine Grundstücksgesellschaft b.R., beantragte unter dem 04.08.2010 unter Vorlage der ersten Ausfertigung der notariellen Verhandlung vom 03.08.2010, UR-Nr. R 5.../2010 des Notars U. R., auf die wegen der Einzelheiten verwiesen wird (Bl.91 – 117 d.A.), u.a. das Grundbuch für das Stammgrundstück zu schließen und unter Anlegung entsprechender Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher die Teilung gemäß § 3 dieser Urkunde durchzuführen.

Mit Zwischenverfügung vom 30.09.2010 wies das Grundbuchamt u.a. auf Folgendes hin:

“....

D. Gläubigerzustimmung

Die Teilung gem. § 8 WEG bedarf der Zustimmung der am Grundstück lastenden Gläubiger Abt.III/14 bis 16 (Kesseler, NJOZ 2010, 1466, 1467; ders. NJW 2010, 2317, 2318).“

Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 05.10.2010, mit der geltend gemacht wird, dass die geforderte Zustimmung jedenfalls dann nicht erforderlich sei, wenn es sich um eine Teilung nach § 8 WEG handele. Bei einer derartigen Teilung entstehe die Wohnungseigentümergemeinschaft erst mit der Veräußerung der ersten Einheit. Bis zu diesem Zeitpunkt könnten keine Ansprüche im Sinne des 10 Abs.1 Nr. 2 ZVG bestehen.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde durch Beschluss vom 12.10.2010 nicht abgeholfen.

II. Maßgeblich ist das seit 1.9.2009 geltende Verfahrensrecht (vgl. Art. 111 Abs. 1, Art. 112 Abs. 1 FGG-RG). Die vom Urkundsnotar namens der Beteiligten zulässig (vgl. § 15 Abs. 2 GBO; dazu Demharter, GBO, 27. Aufl. § 15 Rn. 20) erhobene Beschwerde (§§ 18 Abs. 1, 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1, 2 GBO) hat insoweit Erfolg, als die Zwischenverfügung aufzuheben ist.

Die Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GBO liegen für die angefochtene Zwischenverfügung nicht vor.

Das Grundbuchamt hat zu Unrecht den Eintragungsantrag der Beteiligten dahin beanstandet, dass die Teilung gem. § 8 WEG „der Zustimmung der am Grundstück lastenden Gläubiger Abt.III/14 bis 16 (Kesseler, NJOZ 2010, 1466, 1467; ders. NJW 2010, 2317, 2318)“ bedarf.

Nach § 19 GBO ist zu einer Eintragung im Grundbuch die Bewilligung desjenigen erforderlich, dessen Recht von ihr betroffen wird. Der verfahrensrechtlich erforderlichen (Zustimmungs-) Bewilligung entspricht materiellrechtlich die Notwendigkeit der Zustimmung nach §§ 876, 877 BGB. Zu Rechtsänderungen im Sinne der §§ 877, 876 Satz 1 BGB ist die Zustimmung eines Dritten erforderlich, mit dessen Recht das Recht an dem Grundstück belastet ist.

Aus dem Schutzzweck der §§ 877, 876 S. 1, wie er auch in § 876 S. 2 BGB zum Ausdruck kommt, ist allerdings zu folgern, dass die Zustimmung des Dritten unnötig ist, wenn seine dingliche Rechtsstellung durch die Änderung nicht nachteilig berührt wird. Dabei muss nur eine

rechtliche, nicht eine lediglich wirtschaftliche Beeinträchtigung mit Sicherheit auszuschließen sein (BGHZ 91, 343 = NJW 1984, 2409; OLG Hamm, OLGZ 1989, 160; BayObLG, DNotZ 1988, 30).

Im zu entscheidenden Fall tritt mit dem Vollzug der vorliegend in Rede stehenden Urkunde bei keinem Grundpfandrechtskläger eine rechtliche Beeinträchtigung ein, die zu einer Schmälerung der Haftungsgrundlage führen könnte. Denn wird das Grundstück, das mit dem Recht eines Dritten belastet ist, als Ganzes durch den Eigentümer in Wohnungseigentum aufgeteilt, ist dessen Zustimmung nicht erforderlich, weil sich an dem Haftungsobjekt als Ganzem nichts ändert (Demharter, a.a.O., Rdn.17 Anhang zu § 3 m.w.N.). Derartige Rechte werden durch die Aufteilung zu Gesamtrechten (OLG Stuttgart, NJW 1954, 682). Die Begründung von Wohnungseigentum gem. § 8 WEG an sich ist sachenrechtlich kein zutreffender Anknüpfungspunkt für ein eventuelles Zustimmungserfordernis Drittberechtigter (so zu Recht Schneider, ZNotP 2010, 299, 302; Kesseler geht hierauf in seiner Entgegnung, ZNotP 2010, 335, 336 nicht ein).

Die Problematik eines eventuellen Zustimmungserfordernisses im Hinblick auf die Rangklassenprivilegierung des Wohngeldanspruchs in § 10 Abs.1 Nr.2 ZVG entsteht frühestens mit der Veräußerung des ersten Wohnungseigentums, da erst dann begrifflich eine Wohnungseigentümergemeinschaft entsteht (vgl. Schneider, a.a.O., mit umfangr.Nachw.). Dies bedarf vorliegend daher keiner Vertiefung.