

letzte Aktualisierung: 25.7.2024

OLG Karlsruhe, Beschl. v. 28.3.2024 – 14 W 104/23 (Wx)

GBO §§ 13, 19, 29; WEG §§ 4, 10 Abs. 3

Zuweisung von Sondernutzungsrechten durch den teilenden Eigentümer; gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten; Auslegung der Teilungserklärung

1. Macht der teilende Eigentümer noch als Mitglied der Eigentümergemeinschaft von der in der Teilungserklärung vorgesehenen Befugnis zur Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an Gemeinschaftsflächen zu einer Wohnungseigentumseinheit Gebrauch, hat das Grundbuchamt durch Auslegung der Teilungserklärung zu ermitteln, ob die Bewilligungsberechtigung des teilenden Eigentümers trotz zwischenzeitlichen Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft fortwirkt, bis das Sondernutzungsrecht zu Gunsten des Erwerbers des Sondernutzungsrechts im Grundbuch eingetragen und verdinglicht ist.
2. Bei der Auslegung der Teilungserklärung ist insbesondere der jedem unbefangenen Betrachter erkennbare Sinn und Zweck der gestreckten Begründung des Sondernutzungsrechts in den Blick zu nehmen, wonach eine möglichst flexible, sowohl für den teilenden Eigentümer als auch die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft und deren Grundpfandrechtsgläubiger zeit- und kostensparende Zuweisung dieser Sondernutzungsrechte ermöglicht werden und die mit der Beschaffung der Bewilligung aller Wohnungseigentümer und ihrer Grundpfandrechtsgläubiger möglicherweise verbundenen praktischen (und rechtlichen) Probleme vermieden werden sollen.
3. Das Grundbuchamt darf die Eintragung des Sondernutzungsrechts nur nach Maßgabe des im Eintragungsverfahren beschränkt geltenden Legalitätsgrundsatzes von der Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer abhängig machen, wenn es greifbare Anhaltspunkte für die Annahme gibt, dass das zunächst nur schuldrechtlich begründete und nach den §§ 414, 2. Halbsatz, 398 Satz 1 BGB formlos übertragbare Sondernutzungsrecht tatsächlich unterdessen einem anderen Wohnungseigentümer übertragen worden ist.

Gründe

I.

Die Beteiligte Ziffer 1 wendet sich gegen die Zurückweisung ihres Antrags auf Eintragung mehrerer Sondernutzungsrechte im Teileigentumsgrundbuch von Markdorf Blatt 7221.

Die Beteiligte Ziffer 1 ist ein Bauträgerunternehmen. Sie war ursprünglich Eigentümerin des in Abt. II und Abt. III lastenfreien Grundstücks Flurstück Nr. 973 BV Nr. 36, Xstraße ZZ, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche im Grundbuch von Markdorf Blatt 853. Mit notarieller Teilungserklärung vom 04.02.2014 (AS 389 ff.) – UR 417/2014 –, geändert durch Nachtrag vom 07.11.2014 (AS 459 ff.) – UR 4308/2014 – und durch Nachtrag vom 16.12.2014 (AS 498 ff.) – UR 5003/2014 – teilte sie das Grundstück in Wohn- und Teileigentum mit der Absicht, auf dem Grundstück später Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätzen zu errichten.

Abschnitt VII der Teilungserklärung lautet in der zuletzt maßgeblichen Fassung (AS 395, 466 der Grundakten):

„Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und über die Verwaltung (Gemeinschaftsordnung)

„[...]“

Sondernutzungsrechte

a) Kfz-Stellplätze im Freien und weitere Freiflächen

Von Nutzen und Gebrauch

- des im Tiefgaragenplan Haus A/B zum Aufteilungsplan vom 9. Oktober 2013 mit „SN 1“ und „SN2“ bezeichneten Kellerräume,

- der Treppenaufgänge jeweils vom Obergeschoss ins Dachgeschoss sowie den Treppenpodesten jeweils im Dachgeschoss je im Haus A und Haus B gem. der Teilungserklärung vom 4. Februar 2014 beigefügten Plan Anlage 4,

- der Kfz-Stellplätze wie im Erdgeschossplan Anlage 1 zu dieser Urkunde mit „AA1“ bis „AA7“ bezeichnet,

- der Freiflächen wie im Erdgeschossplan Anlage 1 zu dieser Urkunde mit „SN1“, „SN2“, „SNX“ und „SNY“ bezeichnet,

- sämtlicher nicht überbauter Freiflächen auf dem Grundstück, an welchen nicht bereits Sondernutzungsrechte begründet wurden und welche nicht als Zugang zum Gebäude dienen,

sind alle Wohnungs- und Teileigentümer ausgeschlossen, mit Ausnahme der teilenden Eigentümerin (negative Komponente).

Diese Flächen bzw. Räume sind somit der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft entzogen; hieran wird jeweils Sondernutzungsrecht begründet.

Der teilende Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger ist gemäß vorstehender Vorgabe berechtigt, einzelnen Wohnungs- und Teileigentümern bezüglich einer oder mehreren Flächen oder Teilflächen die ausschließliche Befugnis zum Gebrauch zuzuweisen (positive Komponente).

Die Zuweisung von Sondernutzungsrechten an den vorbezeichneten Flächen kann auch bezüglich von Teilflächen erfolgen.

Die Benennung und Zuweisung erfolgt jeweils im Kaufvertrag.

Das Benennungs- und Zuweisungsrecht endet, sobald der Eigentümer durch Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) der letzten Sondereigentumseinheit nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Das Nutzungsrecht an den Flächen, hinsichtlich derer der teilende Eigentümer von seinem Übertragungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht dann auf die Eigentümergemeinschaft über. Bis zur Übertragung steht das Recht zur Nutzung dieser Flächen bzw. Räumen dem teilenden Eigentümer zu.

Der teilende Eigentümer ist verpflichtet, bei Übertragung eines Sondernutzungsrechts die dingliche Verbindung mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken.

[...]"

Auf den Aufteilungsplan (AS 479 ff. der Grundakten) wird verwiesen.

Die Eintragung erfolgte am 18.03.2015. Die Beschränkungen des Gemeinschaftseigentums wurden in Abt. I der neu angelegten Wohnungsgrundbücher gebucht.

Mit notariellen Urkunden vom 24.02.2014 – UR 709/2014 – und vom 07.11.2014 – UR 4309/2014 – veräußerte die Beteiligte Ziffer 1 unter Abänderung eines Kaufvertrages vom 24.02.2014 die im Aufteilungsplan mit Nummer C 4, C 5, C 6 bezeichneten Wohnungseinheiten sowie die Tiefgaragenstellplätze TG 19 und TG 20 an die Beteiligte Ziffer 2. Die Eintragung erfolgte am 09.11.2016.

Im Jahr 2019 wurde das Grundstück nochmals geteilt.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 13.09.2021 – UR 1963/2021 – machte die Beteiligte Ziffer 1 von ihrem Benennungs- und Zuweisungsrecht gemäß Abschnitt VII der Teilungserklärung Gebrauch. Sie begründete Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan mit SN1, SN2, SNX und SNY bezeichneten Freiflächen und wies diese dem Tiefgaragenstellplatz TG Nr. 19 der Beteiligten Ziffer 2 zu. Zugleich verkauft sie die so zugewiesenen Sondernutzungsrechte an die Beteiligte Ziffer 2 und beantragte mit Zustimmung der Beteiligten Ziffer 2 die Eintragung der Sondernutzungsrechte im Teileigentumsgrundbuch von Markdorf Blatt 7221. Auf die Urkunde vom 13.09.2021 und den beigefügten Lageplan wird Bezug genommen.

Am 13.09.2021 war die Beteiligte Ziffer 1 noch Eigentümerin mindestens einer Einheit in dem Objekt in Markdorf, XXstraße ZZ/1, ZZ/2, ZZ/3, Flurstück 973/9. Am 26.01.2022 schied die

Beteiligte Ziffer 1 durch Vollzug des letzten Kaufvertrages im Grundbuch aus der Wohnungseigentümergemeinschaft aus.

Mit Schreiben vom 01.02.2022, beim Grundbuchamt am 04.02.2022 eingegangen, hat der Notar gemäß § 15 GBO unter Vorlage der Urkunde vom 13.09.2021 und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts die Eintragung der Sondernutzungsrechte gemäß Urkunde vom 13.09.2021 im Grundbuch von Markdorf Blatt 7221 bewilligt und beantragt.

Mit Verfügung vom 05.12.2022 hat das Grundbuchamt die Bewilligung sämtlicher Eigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft sowie die Zustimmung sämtlicher dinglich Berechtigter gegebenenfalls mit Briefvorlage verlangt. Die Eintragungsbewilligung werde als verfahrensrechtliche Eintragungsgrundlage nicht schon mit der Ausstellung wirksam, sondern erst mit Zugang beim Grundbuchamt. Die Bewilligungsbefugnis müsse grundsätzlich bis zum Ende des Rechtserwerbs, mindestens aber bis zum Eingang beim Grundbuchamt vorliegen. Dies sei vorliegend nicht der Fall, weshalb die Beteiligte Ziffer 1 zum Zeitpunkt des Eingangs des Antrags und der Bewilligung nicht mehr befugt gewesen sei, die Sondernutzungsrechte zuzuweisen und die Bewilligung abzugeben. Auf die Verfügung wird Bezug genommen.

Mit Beschluss vom 02.03.2023, dem Notar zugestellt am 15.05.2023, hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag der Beteiligten Ziffer 1 vom 01.02.2022 gemäß § 18 Abs. 1 GBO zurückgewiesen. Auf die Begründung wird Bezug genommen.

Mit Urkunde vom 18.07.2023 hat die Beteiligte Ziffer 2 die Wohnung Nr. C 4 an Frau A veräußert und mit Schreiben vom 28.11.2023 den Vollzug der Auflassung sowie die Ab- bzw. Zuschreibung eines Sondernutzungsrechts beantragt.

Mit Schreiben vom 20.10.2023, am 25.10.2023 beim Grundbuchamt eingegangen, hat der Notar als Bevollmächtigter des Beteiligten Ziffer 1 Beschwerde gegen den Beschluss vom 02.03.2023 eingelegt. Die Beteiligte Ziffer 1 sei am 13.09.2021 noch Eigentümerin einer Einheit der Wohnungseigentümergemeinschaft gewesen. Sie habe ihr Zuweisungsrecht daher wirksam ausgeübt. Die Zuordnungserklärung sei gegenüber der Beteiligten Ziffer 2 abgegeben und dieser gegenüber wirksam geworden. Auf das Schreiben wird Bezug genommen.

Mit Verfügung vom 30.11.2023 hat das Grundbuchamt an seiner Rechtsauffassung festgehalten. Es liege ein Fall einer gestreckten Begründung von Sondernutzungsrechten durch Zuordnungsvorbehalt vor. Bei dieser Variante bestehe die Zuweisungsmöglichkeit des teilenden Eigentümers nur bis zu seinem Ausscheiden aus der Gemeinschaft. Die Bewilligung werde überdies nicht bereits mit formgerechter Erstellung der Urkunde, sondern erst mit Zugang beim Grundbuchamt als Adressaten wirksam. Auf die Verfügung wird Bezug genommen.

Mit Beschluss vom 08.12.2023 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und die Akten dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Das Grundbuchamt wiederholte seinen Rechtsstandpunkt. Ergänzend führte es aus: Die zunächst nur schuldrechtlich begründeten Sondernutzungsrechte seien gemäß § 398 BGB isoliert und außerhalb des Grundbuchs übertragbar. Zur Eintragung der Sondernutzungsrechte sei daher der Nachweis erforderlich, dass diese nicht durch Abtretung bereits einer anderen Einheit zugewiesen worden seien. Notwendig sei daher auch insoweit die Bewilligung aller Wohnungseigentümer als potentieller Erwerber der Sondernutzungsrechte.

Der Notar hat mit Schreiben vom 11.12.2023 ergänzend Stellung genommen, auf das verwiesen wird.

Dem Senat lagen die Grundakten von Markdorf Blatt 853 mit der Teilungserklärung und den Bauträgerverträgen vor.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

Die Beschwerde ist zulässig (dazu A.) und hat in der Sache vorläufig Erfolg (dazu B.). Das Grundbuchamt ist unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses anzusehen, über die beantragte Eintragung der Sondernutzungsrechte unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats erneut zu befinden (dazu C.).

A. Die gemäß § 11 Abs. 1 RPflG in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 73 Abs. 2 GBO formgerechte Beschwerde der Beteiligten Ziffer 1 ist zulässig.

B. Die Beschwerde hat in der Sache vorläufig Erfolg. Die Eintragung der Sondernutzungsrechte kann vorliegend nicht von der Vorlage der Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und der an ihrem Wohn- und Teileigentum dinglich Berechtigten abhängig gemacht werden.

Nach § 19 GBO erfolgt eine Eintragung, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird. Die Bewilligung muss von dem dazu Berechtigten abgegeben werden, sogenannte Bewilligungsberechtigung (vgl. zu den Begrifflichkeiten und in Abgrenzung zur Bewilligungsbefugnis: Kilian, in: Bauer/Schaub, GBO, 5. Aufl. 2023, § 19 Rn. 135). Die Bewilligungsberechtigung muss grundsätzlich noch im Zeitpunkt der Eintragung des Rechts vorliegen (vgl. Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 19 Rn. 44; OLG München, Beschluss vom 05.12.2017 - 34 Wx 402/17, Rn. 23, juris; OLG München, Beschluss vom 19.06.2015 - 34 Wx 24/15, Rn. 21, juris; BayObLG, Beschluss vom 21.08.1980 - 2 Z 59/80, juris - LS).

Das ist vorliegend der Fall. Die Beteiligte Ziffer 1 hat die der Beteiligten Ziffer 2 übertragenen Sondernutzungsrechte in der Teilungserklärung durch Zuordnungsvorbehalt begründet (dazu 1.). Die Auslegung der Teilungserklärung ergibt, dass die Bewilligungsberechtigung der Beteiligten Ziffer 1 bis zur Eintragung der Sondernutzungsrechte fortbesteht, weil die Beteiligte Ziffer 1 von ihrem Zuweisungs- und Benennungsrecht noch zum Zeitpunkt ihrer Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft gegenüber der Beteiligten Ziffer 2 in einem Kaufvertrag Gebrauch gemacht hat. Der Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und der an deren Wohn- und Teileigentum dinglich Berechtigten bedarf es daher nicht (dazu 2.). Deren Bewilligung ist ebenso wenig zum Nachweis erforderlich, dass die Sondernutzungsrechte nicht unterdessen durch Abtretung gemäß § 398 BGB einem anderen Wohnungseigentümer übertragen wurden, weil es hierfür keinerlei Anhaltspunkte gibt (dazu 3.). Die Bewilligung der Beteiligten Ziffer 1 ist wirksam geworden und hinreichend bestimmt (dazu 4.). Der erforderliche Antrag der Beteiligten Ziffer 1 liegt ebenso vor (dazu 5.). Im Einzelnen:

1. Die Beteiligte Ziffer 1 hat die der Beteiligten Ziffer 2 übertragenen Sondernutzungsrechte in der Teilungserklärung durch den Ausschluss der Nutzungsbefugnis aller übrigen Eigentümer und die Einräumung eines persönlichen Zuordnungsvorbehalts wirksam (schuldrechtlich) begründet.

a) Sondernutzungsrechte kraft Vereinbarung oder durch einseitige Erklärung des teilenden Eigentümers begründen für einen Wohnungseigentümer das alleinige Nutzungsrecht an Flächen des Gemeinschaftseigentums. Die übrigen Eigentümer werden von der Nutzung ausgeschlossen. Nach § 10 Abs. 3 Satz 2, letzter Halbsatz WEG wirken sie gegen den Sondernachfolger des Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Es handelt sich dann um eine schuldrechtliche Gebrauchsregelung mit dinglicher Wirkung (vgl. BGH, Beschluss vom 24.11.1978 - V ZB 11/77, Rn. 12, juris; Falkner, ZNotP 2017, 251, 252 unter 3 und unter 4). Da es sich um eine Beschränkung des Gemeinschaftseigentums handelt, ist zur Eintragung des Sondernutzungsrechts grundsätzlich die Bewilligung aller Wohnungs- und Teileigentümer erforderlich (vgl. Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 10 WEG Rn. 126; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 2914; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.10.2019 - I-3 Wx 69/19, Rn. 19, juris; BayObLG, Beschluss vom 08.11.1985 - BReg 2 Z 119-122/84, Rn. 21, juris). Ebenso ist – materiellem Recht nach § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG folgend – im Grundsatz die Bewilligung der dort genannten, am Wohnungs- und Teileigentum der übrigen Wohnungseigentümer dinglich Berechtigten erforderlich (Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2912b; BayObLG, Beschluss vom 08.11.1985 - BReg 2 Z 119-122/84, Rn. 26, juris).

b) In der Praxis haben sich im Wesentlichen zwei übliche Gestaltungsvarianten unter den Begriffen der „gestreckten“ oder „gestuften Begründung von Sondernutzungsrechten“ mit dem Ziel etabliert, bei der oftmals wegen (realer oder grundbuchrechtlicher) Veränderungen des Grundstücks auf Grund der nachträglichen Verbindung des Sondernutzungsrechts mit einem Wohnungseigentum die sonst erforderliche Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer und deren Finanzierungsgläubiger aus Kosten- und Zeitgründen entbehrlich zu machen und dem Bauträger alleinige Handlungsbefugnis zu verleihen (vgl. Übersichten bei BeckOGK/Falkner, WEG, Stand: 01.05.2023, § 10 Rn. 400; Grüneberg/Wicke, BGB, 83. Aufl. 2024, § 13 WEG Rn. 12; Hügel/Elzer, a. a. O., § 10 WEG Rn. 129; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2913; Klühs, ZNotP 2010, 177, 178; Häublein, MittBayNot 2012, 380, 382 unter 2.; Falkner, ZNotP 2017, 251, 256 unter III. 1. a); diess., MittBayNot 2018, 342, 344; Rieger, DNotZ 2020, 431, 433 unter 3.). Den Gestaltungsvarianten ist gemein, dass bis auf einen Wohnungseigentümer sämtliche übrigen Wohnungseigentümer von der Benutzung der Flächen ausgeschlossen werden (negative Komponente) und einem Wohnungseigentümer – in der Regel dem teilenden Eigentümer und Bauherrn – das Recht vorbehalten wird, das Sondernutzungsrecht einer bestimmten Einheit (später) zuzuweisen (positive Komponente).

aa) Der teilende Eigentümer kann in der ersten Gestaltungsvariante sämtliche (künftigen) Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung von der Nutzung bestimmter Flächen unter aufschließender Bedingung der Zuweisung des Nutzungsrechts zu einer bestimmten Sondereigentumseinheit ausschließen und diesen Ausschluss in allen Grundbüchern der Wohnungseigentumsserie als Inhalt des Sondereigentums gemäß den §§ 5 Abs. 4 Satz 1, 8 Abs. 2, 10 Abs. 3 Satz 1, 16 Abs. 1 Satz 3 WEG eintragen lassen (vgl. BeckOGK/Falkner, a. a. O.; § 10 Rn. 403; Schneider, in: Drasdo/Elzer, Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrechts, 8. Aufl. 2023, § 2 Rn. 455; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2913a). Die Bewilligung der übrigen Miteigentümer nebst der dinglich Berechtigten ist zur Eintragung des Sondernutzungsrechts nicht erforderlich, weil der Inhalt ihres Rechts durch die Zuweisung des teilenden Eigentümers nicht mehr berührt wird (vgl. Hügel/Elzer, a. a. O., § 10 WEG Rn. 135; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2913a; KG, Beschluss vom 07.02.2023 - 1 W 213/22, Rn. 3, juris; OLG München, Beschluss vom 22.12.2017 - 34 Wx 139/17, Rn. 29, juris; OLG Hamm, Beschluss vom 16.06.2017 - 15 W 474/16, Rn. 9, juris; OLG Frankfurt, Beschluss vom 10.03.2016 - 20 W 70/15, Rn. 40, juris; OLG München, Beschluss vom 10.04.2013 - 34 Wx

31/13, Rn. 19; OLG Stuttgart, Beschluss vom 11.05.2012 - 8 W 164/11, Rn. 16, juris; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.12.1992 - 3 Wx 110/92, ZMR 1993, 179, 180; BayObLG, Beschluss vom 08.11.1985 - BReg 2 Z 119-122/84, Rn. 23, juris; Rieger, DNotZ 2020, 431, 433 unter 3.).

bb) In der zweiten Gestaltungsvariante kann der teilende Eigentümer für sich ein persönliches Sondernutzungsrecht begründen, indem er die (künftigen) Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung von der Nutzung sofort und ohne aufschiebend bedingte Zuweisung des Sondernutzungsrechts von der Nutzung ausschließt und sich zugleich das persönliche Recht vorbehält, diese Sondernutzungsrechte mit von ihm (später) bestimmten Einheiten zu verbinden (vgl. BeckOGK/Falkner, a. a. O., § 10 Rn. 402; Schneider, in: Bauer/Schaub, a. a. O., Abschnitt E Rn. 146; Hügel/Elzer, a. a. O., § 10 WEG Rn. 129; Schneider, in: Drasdo/Elzer, a. a. O., § 2 Rn. 451; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2913; Häublein, MittBayNot 2012, 382, 383 unter 2). Auch in diesem Fall ist die Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und der an deren Einheiten dinglich Berechtigten grundsätzlich nicht erforderlich (vgl. BGH, Urteil vom 02.11.2011 - V ZR 74/11, Rn. 21, juris; OLG Frankfurt, Beschluss vom 10.03.2016 - 20 W 70/15, Rn. 40, juris; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 01.07.2013 - 3 W 22/13, Rn. 12, juris; OLG Köln, Beschluss vom 27.04.2001 - 2 Wx 62/00, Rn. 12, juris; Bauer/Schaub, a. a. O., Rn. 146; Demharter, a. a. O., Anhang zu § 3 Rn. 28c; Böttcher, ZNotP 2017, 93, 102; Klühs, ZNotP 2010, 177, 178 unter I. 2.).

c) Im vorliegenden Fall hat die Beteiligte Ziffer 1 die letztgenannte Variante gewählt.

aa) Welche Gestaltungsbefugnis der teilende Eigentümer vorgesehen hat, ist durch Auslegung der Teilungserklärung zu ermitteln. Die Auslegung einer Teilungserklärung, die durch Eintragung zum Inhalt des Grundbuchs geworden ist, hat maßgebend auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. BGH, Urteil vom 16.11.2012 - V ZR 9/12, Rn. 7, juris; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.10.2019 - I-3 Wx 69/19, Rn. 25, juris; OLG München, Beschluss vom 10.04.2013 - 34 Wx 31/13, Rn. 22, juris).

bb) Nach dem Wortlaut der Teilungserklärung hat die Beteiligte Ziffer 1 die einzelnen Eigentümer bereits in der Teilungserklärung ohne Bedingung und mit sofortiger Wirkung von der Nutzung dieser Flächen ausgeschlossen. Das ergibt sich ebenso daraus, dass die Nutzungsbefugnis bei Nichtausübung des Zuweisungsrechts wieder an die Eigentümergemeinschaft zurückfallen soll. Dieser Regelung bedürfte es nicht, wenn die Eigentümer unter der aufschiebenden Bedingung der Ausübung des Zuweisungsrechts weiterhin nutzungsberechtigt wären.

2. Die Bewilligungsberechtigung der Beteiligten Ziffer 1 besteht trotz ihres zwischenzeitlichen Ausscheidens aus der Eigentümergemeinschaft bis zum Vollzug der beantragten Eintragung der Sondernutzungsrechte im Grundbuch fort.

Da die Zuweisungsmöglichkeit einschließlich der Bewilligungsberechtigung des teilenden Eigentümers in der von der Beteiligten Ziffer 1 gewählten Gestaltungsvariante gerade auf dessen persönlicher Sondernutzungsberechtigung beruht, postulieren Rechtsprechung und Literatur, dass die Nutzungsbefugnis grundsätzlich nur bis zum Ausscheiden des teilenden Eigentümers aus der Gemeinschaft mit der letzten Veräußerung von Wohnungseigentum an einen Erwerber bestehen (vgl. BGH, Urteil vom 02.12.2011 - V ZR 74/11, Rn. 16, juris; Schneider, in:

Drasdo/Elzer, a. a. O., Abschnitt E Rn. 147; BeckOK GBO/Kral, Sonderbereich WEG, 52. Ed., Stand: 01.03.2024, Rn. 63; BeckOGK/Falkner, a. a. O., § 10 Rn. 413; Demharter, a. a. O., Anhang zu § 3 Rn. 28c; Grüneberg/Wicke, a. a. O., § 13 WEG Rn. 12 a.E.; Hügel/Elzer, a. a. O., § 10 WEG Rn. 130). Die Zuweisungsbefugnis sei grundsätzlich nicht „mitnahmefähig“ (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.10.2019 - I-3 Wx 69/19, Rn. 21, juris; OLG Frankfurt, Beschluss vom 10.03.2016 - 20 W 70/15, Rn. 40, juris; Schneider, in: Drasdo/Elzer, a. a. O., § 2 Rn. 572; Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2913; Böttcher, ZNotP 2017, 93, 102; differenzierend: Ott, ZWE 2023, 164). Werde sie nicht ausgeübt, erlösche das persönliche Sondernutzungsrecht des teilenden Eigentümers an den Gemeinschaftsflächen. Zur Bewilligung berechtigt seien dann (nur noch) die Wohnungseigentümer.

Vorliegend hat die Beteiligte Ziffer 1 von der Zuweisungsbefugnis in der Teilungserklärung am 13.09.2021 Gebrauch gemacht, mithin zu einem Zeitpunkt, als sie noch Eigentümerin einer Einheit der Eigentümergemeinschaft war. Die Bewilligung ging allerdings erst am 04.02.2022 beim Grundbuchamt ein, nun zu einem Zeitpunkt, als die Beteiligte Ziffer 1 nicht mehr Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft war. Ob die Beteiligte Ziffer 1 am 04.02.2022 noch bewilligungsberechtigt war, lässt sich nicht abstrakt bestimmen, sondern ist von der konkreten Ausgestaltung der Zuweisungsbefugnis in der Teilungserklärung abhängig (vgl. Münchener Kommentar zum BGB/Burgmair, 9. Aufl. 2023, § 10 WEG Rn. 30; Klühs, ZNotP 2010, 177, 181 unter III 2.). Maßgeblich für die Feststellung der Bewilligungsberechtigung ist daher der Inhalt der Teilungserklärung, der durch Auslegung zu ermitteln ist (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.10.2019 - I-3 Wx 69/19, Rn. 24, juris).

a) Nach dem Wortlaut der Teilungserklärung endet das Benennungs- und Zuweisungsrecht, sobald die Beteiligte Ziffer 1 durch „Veräußerung (Eigentumsumschreibung im Grundbuch)“ nicht mehr zur Eigentümergemeinschaft gehört. Das Nutzungsrecht an den Flächen, hinsichtlich derer die Beteiligte Ziffer 1 von ihrem Übertragungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, geht - so der Wortlaut der Teilungserklärung - dann auf die Eigentümergemeinschaft über. Bis zur „Übertragung“ der Sondernutzungsrechte soll das Recht zur Nutzung dieser Flächen bzw. Räumen der Beteiligten Ziffer 1 zustehen.

Damit betrifft die Regelung nach dem Wortlaut nur den Fall, in dem die Beteiligte Ziffer 1 als teilende Eigentümerin von dem Zuweisungs- und Benennungsrecht vor ihrem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft nicht gegenüber einem Mitglied der Eigentümergemeinschaft in einem Kaufvertrag Gebrauch gemacht hat. Nur für den Fall des Nichtgebrauchs des Übertragungsrechts bei Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft soll das Nutzungsrecht an diesen Flächen auf die Eigentümergemeinschaft übergehen. Hat die Beteiligte Ziffer 1 dagegen ihr Zuweisungs- und Übertragungsrecht noch als Mitglied der Eigentümergemeinschaft gegenüber einem Wohnungseigentümer in einem Kaufvertrag ausgeübt, sieht die Teilungserklärung keinen Übergang der Nutzungsbefugnisse hieran auf die Eigentümergemeinschaft vor. Ab dem Zeitpunkt der Ausübung der Zuweisungsbefugnis durch die Beteiligte Ziffer 1 und der „Übertragung“ der Sondernutzungsrechte gebührt die Nutzung dieser Flächen nämlich dem erwerbenden Wohnungseigentümer, wenngleich bis zur Eintragung der Zuweisung im Grundbuch zunächst nur im Innenverhältnis zwischen der Beteiligten Ziffer 1 und diesem, mithin ohne dingliche Wirkung.

Dem Wortlaut der Teilungserklärung lässt sich nicht entnehmen, dass die Beteiligte Ziffer 1 von ihrem Zuweisungs- und Benennungsrecht nur in einem Kaufvertrag beziehungsweise Bauträgervertrag über das jeweilige Wohnungseigentum Gebrauch machen könnte. Mit Blick auf den Zweck der gewählten Gestaltung wird zwar - wie bei der Auslegung von Vollmachten in

Teilungserklärungen (vgl. Demharter, a. a. O., § 19 Rn. 75 mwN) - postuliert, dass der geringere Umfang der Zuweisungsbefugnis anzunehmen sei (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.10.2019 - I-3 Wx 69/19, Rn. 31, juris, dort allerdings zu einer anders gefassten Teilungserklärung). Dieser Grundsatz beansprucht jedoch ebenso wie bei Vollmachten nur insoweit Geltung, als - anders als hier - das Ergebnis einer vorigen Auslegung kein eindeutiges Ergebnis erbringt (vgl. zu Vollmachten BayObLG, Beschluss vom 21.03.1996 - 2 Z BR 11/96, MittBayNot 1996, 287, 288, beck-online). Die Passage, wonach die Benennung und Zuweisung jeweils im Kaufvertrag erfolgt, versteht ein unbefangener Betrachter, der den Zweck der gewählten Gestaltung - unkomplizierte spätere Zuweisung der Sondernutzungsrechte durch den Bauträger in seinem und im Interesse der künftigen Wohnungseigentümer ohne aufwendige Beibringung ihrer Bewilligung und der an ihren Grundstücken dinglich Berechtigten - in den Blick nimmt, jedoch nur dahin, dass hierfür auch ein (separater, nachträglicher) Kaufvertrag über die Sondernutzungsrechte ausreichend ist. Denn vorliegend hat die betreffende Passage in der Teilungserklärung keine Beschränkung der Zuweisungsbefugnis der Beteiligten Ziffer 1 zum Ziel. Vielmehr wird nur die Art und Weise, auch zum Zweck des Nachweises der Ausübung des Zuweisungs- und Benennungsrechts angesprochen. Da ein Kaufvertrag über Wohnungseigentum und Sondernutzungsrechte gemäß § 4 WEG, § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung bedarf (vgl. BeckOK WEG/Leidner, 55. Ed., Stand: 01.01.2024, § 4 Rn. 6 f.), erfüllt er nämlich zugleich die Formerfordernisse der §§ 20, 29 GBO und dient gegenüber dem Grundbuchamt als formgerechter Nachweis über die Ausübung des Zuweisungs- und Benennungsrechts durch die Beteiligte Ziffer 1.

b) Für den Fortbestand der Bewilligungsberechtigung bei Ausübung des Zuweisungsrechts als Mitglied der Eigentümergemeinschaft streitet die systematische Auslegung: „Überträgt“ die Beteiligte Ziffer 1 das Sondernutzungsrecht durch Kaufvertrag, ist sie nach den weiteren Regelungen in Abschnitt VII verpflichtet, die dingliche Verbindung des Sondernutzungsrechts mit der dazugehörigen Sondereigentumseinheit durch Eintragung im Grundbuch zu bewirken, um die Wirkungen des § 10 Abs. 3 WEG herbeizuführen. Die Verpflichtung zur Verdinglichung der zugewiesenen Sondernutzungsrechte könnte die Beteiligte Ziffer 1 aber nur dann ohne erschwerende Bedingungen erfüllen, wenn der Fortbestand der Bewilligungsberechtigung bis zur Eintragung der Übertragung der Sondernutzungsrechte im Grundbuch vorausgesetzt wird. Andernfalls wäre sie gehalten, die Bewilligung der Wohnungseigentümer der übrigen Einheiten – vorliegend 17 Einheiten – und ggf. deren Grundpfandrechtsgläubiger beizubringen und womöglich notfalls im Klagegege durchzusetzen.

c) Die Auslegung, wonach die Eigentümerstellung der Beteiligten Ziffer 1 (nur) im Zeitpunkt der Ausübung der Zuweisungsbefugnis maßgeblich ist und die in diesem Moment bestehende Bewilligungsberechtigung unabhängig vom Verbleib der Beteiligten Ziffer 1 in der Eigentümergemeinschaft bis zur Eintragung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch fortwirkt, trägt allein dem jedem unbefangenen Betrachter erkennbaren Sinn und Zweck der in der Teilungserklärung gewählten Gestaltung der gestreckten Begründung des Sondernutzungsrechts Rechnung. Danach sollte angesichts der bei Fassung der Teilungserklärung noch unklaren realen Lage der Sondernutzungsflächen eine möglichst flexible, sowohl für den teilenden Eigentümer als auch die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft und die Grundpfandrechtsgläubiger zeit- und kostensparende Zuweisung dieser Sondernutzungsrechte ermöglicht werden und die mit der Beschaffung der Bewilligung aller Wohnungseigentümer und ihrer Grundpfandrechtsgläubiger möglicherweise verbundenen praktischen (und rechtlichen) Probleme vermieden werden. Dieser Zweck würde vereitelt, wenn die Beteiligte Ziffer 1 ein einmal gegenüber einem Wohnungseigentümer wirksam ausgeübtes Zuweisungsrecht wegen späteren Ausscheidens aus

der Wohnungseigentümergemeinschaft zwischen Ausübung und des Zuweisungsrechts und Eintragung des Sondernutzungsrechts wieder verlöre und der Wohnungseigentümer, dem die Sondernutzungsrechte zugewiesen wurden, seine Eintragung nur unter Vorlage der Bewilligungen der anderen Wohnungseigentümer und ihrer Grundpfandrechtsgläubiger erreichen könnte.

Nur bei einer diesem Zweck der Konstruktion Rechnung tragenden Auslegung hängt die Bewilligungsberechtigung der Beteiligten Ziffer 1 nicht von zeitlichen Zufälligkeiten des Grundbuchvollzuges ab, wie die vorliegende Beschwerdesache zeigt. Weder haben die Beteiligten es in der Hand, wann ihnen die zum Vollzug des Kaufvertrages über die Sondernutzungsrechte gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 GrEStG erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt noch haben sie Einfluss auf die zeitliche Reihenfolge des Vollzugs der Kaufverträge beim Grundbuchamt. Hätte das Grundbuchamt am 04.02.2022 die Eintragung der Sondernutzungsrechte vorgenommen und den Vollzug des letzten Kaufvertrages statt 10 Tage zuvor einen Tag später, stellte sich die Frage der Bewilligungsberechtigung der Beteiligten Ziffer 1 nämlich nicht. Genau solchen Zufälligkeiten begegnet aber nur die am - jedem unbefangenen Betrachter augenscheinlichen - Zweck der gewählten Gestaltung ausgerichtete Auslegung der Teilungserklärung.

Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Streitfall von den Sachverhalten, die anderen Oberlandesgerichten zur Entscheidung vorlagen. In den dortigen Streitfällen hatte der teilende Eigentümer erst von der Zuweisungsbefugnis Gebrauch gemacht, als er bereits (teils seit Jahren) aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschieden war, ohne für diesen Fall ausdrücklich eine Zuweisungsbefugnis in der Teilungserklärung vorzusehen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.10.2019 - I-3 Wx 69/19, Rn. 30 f., juris; Gegenbeispiel OLG Stuttgart, Beschluss vom 11.05.2012 - 8 W 164/11, Rn. 19, juris) oder die Teilungserklärung war - nach Auffassung des damit befassten Senats - hinsichtlich des Zeitpunkts des Erlöschens der Zuweisungsbefugnis mehrdeutig, weil von „Verkauf“ statt von „Veräußerung“ (Eigentumsumschreibung im Grundbuch) die Rede war (vgl. OLG München, Beschluss vom 10.04.2013 - 34 Wx 31/13, Rn. 24, juris).

e) Nach alledem gilt die Beteiligte Ziffer 1 (immer noch) als bewilligungsberechtigt. Die Bewilligungsberechtigung wirkt fort, bis die Sondernutzungsrechte zu Gunsten der Beteiligten Ziffer 2 im Grundbuch eingetragen und verdinglicht sind (vgl. auch KG, Beschluss vom 07.02.2023 - 1 W 213/22, Rn. 5, juris). Deswegen ist es unerheblich, dass der Eintragungsantrag dem Grundbuchamt erst am 04.02.2022 zuging (vgl. im Ergebnis: OLG Hamm, Beschluss vom 16.06.2017 - 15 W 474/16, Rn. 14, juris; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.12.1992 - 3 Wx 110/92, ZMR 1993, 179, 181).

f) Dass die Beteiligte Ziffer 1 nicht als Inhaberin der Sondernutzungsrechte mit der Vermutungswirkung gemäß § 891 Abs. 1 BGB ausgewiesen wird, ist ebenso unschädlich. Denn das Grundbuch verlautbart die negative Komponente der Sondernutzungsrechte - den Ausschluss der Nutzungsbefugnis der übrigen Wohnungseigentümer - durch die Eintragung in Abt. I des jeweiligen Wohnungsgrundbuchs und nimmt auf die Teilungserklärung Bezug, die damit zum Inhalt des Grundbuchs wird (vgl. Falkner, ZNotP 2017, 251, 258 unter 4. b). Nach der Teilungserklärung kann die Beteiligte Ziffer 1 von ihrem Zuweisungsrecht nur in einem Kaufvertrag Gebrauch machen. Ein anderer „Kaufvertrag“ im Sinne der Teilungserklärung, mit dem die Beteiligte Ziffer 1 von ihrem Zuweisungsrecht gegenüber einem Wohnungseigentümer in abweichender Art und Weise Gebrauch gemacht hätte, ist nicht ersichtlich. Die (einmalige) Ausübung des Zuweisungsrechts ist vorliegend durch notarielle Urkunde vom 13.09.2021

formgerecht nach § 29 GBO nachgewiesen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.12.1992 - 3 Wx 110/92, ZMR 1993, 179, 181).

3. Die Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer darf das Grundbuchamt auch nicht zum Nachweis verlangen, dass die Sondernutzungsrechte nicht unterdessen einem anderen Wohnungseigentümer formlos durch Abtretung gemäß den §§ 413, 1. Halbsatz, 398 Satz 1 BGB übertragen wurden.

a) Teilweise wird in der Literatur und der Rechtsprechung die Ansicht vertreten, die Bewilligung aller Wohnungseigentümer sei deswegen erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass das zunächst nur schuldrechtlich begründete Sondernutzungsrecht nicht bereits durch zulässige Abtretung gemäß § 398 BGB einem anderen Wohnungseigentümer übertragen worden ist (vgl. BeckOK WEG/Kral, a. a. O., § 7 Rn. 151; Schneider, in Drasdo/Elzer, a. a. O., § 2 Rn. 454; OLG Saarbrücken, Beschluss vom 06.03.2018 - 5 W 17/18, Rn. 22, juris; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 27.10.2021 - 3 W 52/21, Rn. 8, juris; OLG Frankfurt, Beschluss vom 25.06.2015 - 20 W 54/15, Rn. 31, juris: wenn nicht „gänzlich unwahrscheinlich“; OLG München, Beschluss vom 22.12.2017 - 34 Wx 139/17, Rn. 41, juris; OLG München, Beschluss vom 18.04.2013 - 34 Wx 363/12, Rn. 19 f., juris; OLG München, Beschluss vom 11.05.2012 - 34 Wx 137/12, Rn. 22, juris; Böttcher, ZNotP 2017, 93, 102).

Nach der Gegenauffassung ist dieser Nachweis grundsätzlich nicht erforderlich, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das Sondernutzungsrecht tatsächlich auf einen anderen Wohnungseigentümer übertragen wurde (vgl. KG, Beschluss vom 07.02.2023 - 1 W 213/22, Rn. 4 f., juris; Demharter, a. a. O., Anh. § 3 Rn. 28e: „nicht als gänzlich unwahrscheinlich zu erachten“; Schmidt, ZWE 2012, 368, 369; Falkner, ZNotP 2017, 251, 258).

b) Der Senat schließt sich im Hinblick auf die im Eintragungsverfahren beschränkte Geltung des Legalitätsprinzips der letztgenannten Auffassung an.

aa) Das Grundbuchamt hat darüber zu wachen, dass das Grundbuch seinen Zweck erfüllen kann, über die privatrechtlichen Verhältnisse eines Grundstücks zuverlässig Auskunft zu geben. Das Grundbuchamt darf daher nicht mitwirken, das Grundbuch unrichtig zu machen (vgl. BGH, Beschluss vom 11.03.2021 - V ZB 127/19, Rn. 5, juris; Demharter, a. a. O., Anh. § 13 Rn. 41). Im Eintragungsverfahren hat das Grundbuchamt allerdings die sachliche Richtigkeit der Eintragung grundsätzlich nicht nachzuprüfen. Ihm obliegt weder im Interesse der Beteiligten noch des Rechtsverkehrs eine allgemeine Rechtsfürsorge für die materielle Richtigkeit der im Grundbuch ausgewiesenen Rechtsverhältnisse. Es hat sich auf die Prüfung zu beschränken, ob die Eintragungsvoraussetzungen in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen sind (Demharter, a. a. O., Anh. § 13 Rn. 41; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 04.11.1993 - 11 Wx 61/93, juris - LS). Bloße Zweifel oder Ungewissheiten über die materielle Rechtslage genügen nicht (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 20.03.2001 - 11 Wx 18/01, Rn. 9, juris). Das Grundbuchamt – im Beschwerdeverfahren das Beschwerdegericht – muss vielmehr überzeugt sein, dass der begehrten Eintragung Tatsachen entgegenstehen (vgl. Demharter, a. a. O., Anh. § 13 Rn. 41). Es darf die Eintragung beispielsweise nur versagen, wenn es weiß, dass das Grundbuch durch die beantragte Bewilligung unrichtig würde (vgl. BGH, Beschluss vom 16.02.2012 - V ZB 204/11, Rn. 20 mwN, juris).

bb) Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

Die bloße Möglichkeit, die Beteiligte Ziffer 1 könnte die Sondernutzungsrechte an den Freiflächen bereits einem anderen Wohnungseigentümer übertragen und sich damit gegenüber der Beteiligten Ziffer 2 vertragswidrig verhalten haben, begründet kein Nachweiserfordernis in Form der Vorlage der Bewilligung aller übrigen Wohnungseigentümer. Für eine solche Tatsache gibt es keinerlei objektive Anhaltspunkte, die Grundlage einer entsprechenden Überzeugung des Senats sein könnten. In den Kaufverträgen der übrigen Wohnungseigentümer findet sich keine anderweitige Zuweisung.

Der vorliegende Fall unterscheidet sich im Übrigen maßgeblich von den durch die Oberlandesgerichte München, Frankfurt, Zweibrücken und Saarbrücken entschiedenen Sachverhalten. Der teilende Eigentümer hatte in diesen Fällen bereits von seinem Zuweisungsrecht Gebrauch gemacht und das Sondernutzungsrecht einer Wohnungseigentumseinheit im Kaufvertrag zugewiesen. Die dingliche Eintragung war jedoch (teils jahrelang) unterblieben. Seitdem war es zu teils mehreren Veräußerungen der Wohnungseigentumseinheit gekommen.

4. Die Bewilligung der Beteiligten Ziffer 1 ist jedenfalls mit dem Zugang der beglaubigten Abschrift des die Bewilligung enthaltenden Kaufvertrages vom 13.09.2021 beim Grundbuchamt wirksam geworden (BeckOK GBO/Holzer, a. a. O., § 19 Rn. 28; OLG München, Beschluss vom 05.12.2017 - 34 Wx 402/17, Rn. 24, juris). Sie genügt dem Bestimmtheitsgrundsatz. Der Bewilligung ist ein Lageplan angeschlossen, der die Flächen des Gemeinschaftseigentums hinreichend genau bestimmt, an denen die Sondernutzungsrechte begründet werden sollen (vgl. Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2914 mwN).

5. Der nach § 13 GBO erforderliche Antrag der Beteiligten Ziffer 1 liegt dem Grundbuchamt formgerecht seit dem 04.02.2022 vor.

C. Nach alledem bestehen die vom Grundbuchamt angenommenen Eintragungshindernisse nicht. Der angefochtene Beschluss ist aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, den Eintragungsantrag vom 01.02.2022 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Senats erneut zu prüfen (vgl. Sellner, in: Bauer/Schaub, a. a. O., § 77 Rn. 13). Die Beschränkungen von § 69 Abs. 1 FamFG gelten in Grundbuchbeschwerdesachen nicht (vgl. Sternal/Sternal, FamFG, 21. Aufl. 2023, § 69 Rn. 28; OLG Hamm, Beschluss vom 22.04.2022 - I-15 W 76/22, Rn. 10, juris; OLG Hamm, Beschluss vom 14.12.2010 - I-15 W 190/10, Rn. 13, juris). Angesichts der Besonderheiten der Buchung von Sondernutzungsrechten in dem Teileigentumsgrundbuch der Beteiligten Ziffer 2 (vgl. Schöner/Stöber, a. a. O., Rn. 2915) sieht der Senat davon ab, das Grundbuchamt zu einer konkreten Eintragung anzuweisen, zumal das Grundbuchamt womöglich seit der Anhängigkeit des Beschwerdeverfahrens auf Grund der dem Senat nicht vorliegenden Urkunde vom 18.07.2023 im Grundbuch Blatt 7221 Änderungen vorgenommen haben könnte (vgl. BeckOK GBO/Kramer, a. a. O., § 77 GBO Rn. 41).

III.

Für die erfolgreiche Beschwerde fallen keine Gerichtsgebühren an. Die Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten beruht auf § 81 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 FamFG. Der Festsetzung eines Geschäftswertes bedarf es nicht.

Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 Abs. 2 GBO bestehen nicht. Die Entscheidung beruht auf der Auslegung der Teilungserklärung im Einzelfall.