

Gegen diese Veränderung der Eintragung bezüglich der Eigentumsverhältnisse hat Notar S. unter Vorlage einer Vollmacht Erinnerung eingelegt mit dem Antrag, die Eintragung wie folgt zu fassen:

1 a I K. Eb.,
II K. Ed.,
in Erbengemeinschaft zur einen Hälfte,
b I K. Eb.,
II K. Ed.,
in Erbengemeinschaft zur anderen Hälfte.

Der Rechtspfleger und der Amtsrichter haben der Erinnerung nicht abgeholfen und die Akten dem Landgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aus den Gründen:

1. Das Rechtsmittel ist zulässig.

Gegen Eintragungen, die nicht unter öffentlichem Glauben stehen, ist die unbeschränkte Beschwerde gegeben. Hierzu gehört auch die Eintragung mehrerer Berechtigter ohne die gem. § 47 GBO notwendige Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses bzw. die Angabe eines unrichtigen Gemeinschaftsverhältnisses (vgl. Horber, GBO, 15. Aufl., § 71 Anm. 7 B a; Meikel-Imhof-Riedel, Grundbuchrecht, 6. Aufl., § 71 Rd.Ziff. 23).

2. Das Rechtsmittel ist auch begründet.

Die anlässlich der Übertragung des Grundbesitzes auf ein neues Grundbuchblatt vom Grundbuchamt vorgenommene Vereinfachung, daß nunmehr als Eigentümer der Grundstücke lediglich noch die beiden Beteiligten in Erbengemeinschaft eingetragen sind, entspricht nicht dem in § 47 GBO verankerten Bestimmtheitsgrundsatz, der verlangt, daß Art und Inhalt des Gemeinschaftsverhältnisses im Grundbuch anzugeben sind.

Nach dem Tod der Rechtsvorgänger der Beteiligten, die Miteigentümer der Grundstücke in Bruchteilsgemeinschaft je zur Hälfte waren, gehörte jeder Miteigentumsanteil zum Gesamthandsvermögen einer Erbengemeinschaft, die jeweils aus den Beteiligten besteht.

Die Miteigentumsanteile gehören somit zu zwei verschiedenen Sondervermögen, die den Beteiligten jeweils zur gesamten Hand zustehen. Diese Sondervermögen sind getrennte Vermögensmassen, die — insbesondere im Hinblick auf die unterschiedliche Haftung für Nachlaßverbindlichkeiten — getrennt zu behandeln sind. Daß es sich hierbei um getrennte Sondervermögen und verschiedene Gesamthandsgemeinschaften handelt, muß aus dem Grundbuch hervorgehen, damit insoweit notwendige Klarheit für die Beteiligten wie auch für Dritte besteht. Daß im konkreten Fall die beiden Gesamthandsgemeinschaften aus denselben Personen bestehen, ist unerheblich; denn auch, wenn zwischen denselben Personen mehrere Gesamthandsgemeinschaften bestehen, sind diese entsprechend zu kennzeichnen (vgl. Güthe-Triebel, GBO, 6. Aufl., § 47 Rd.Ziff. 7).

Durch die Eintragung in der nunmehrigen Form wird der Eindruck erweckt, als bestehe bezüglich der Grundstücke nur eine Erbengemeinschaft, während tatsächlich, solange eine Auseinandersetzung nicht erfolgt ist, jeder Miteigentumsanteil zu einem besonderen Gesamthandsvermögen gehört.

Auf die Beschwerde der Beteiligten war daher das Grundbuchamt anzuweisen, die Eintragung entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführer dahingehend zu berichtigen, daß ersichtlich ist, daß es sich um zwei Erbengemeinschaften bezüglich zweier Hälftenanteile handelt.

12. WEG §§ 7, 8, GBO § 22, 53 Abs. 1 Satz 1 (Zur Abgrenzung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum)

1. Die Abgrenzung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum ergibt sich aus der Eintragung im (Wohnungs-)Grundbuch und den dort zulässigerweise in Bezug genommenen Unterlagen (Teilungserklärung; Aufteilungsplan).

2. Ist in der Teilungserklärung als Gegenstand des Sondereigentums „ein ebenfalls dazugehöriger Hobbyraum im Keller“ angegeben, dieser Raum jedoch im Aufteilungsplan nicht (mit Nummer und/oder Farbe) gekennzeichnet, so entsteht insoweit gemeinschaftliches Eigentum.

3. In einem solchen Fall scheidet — zur Begründung von Sondereigentum nach Eintragung der Aufteilung — eine Berichtigung des Aufteilungsplans und des Grundbuchs aus (auch kommt mangels Unrichtigkeit des Grundbuchs die Eintragung eines Amts widerspruchs nicht in Betracht); es bedarf vielmehr hierzu der Vereinbarung (Bewilligung) sämtlicher Wohnungseigentümer.

BayObLG, Beschuß vom 28. 9. 1981 — BReg. 2 Z 68/81 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Mit Teilungserklärung vom 21. 7. 1971 teilte die damalige Eigentümerin das Eigentum an dem Grundstück Flst.Nr. 561 der Gemarkung D. in Wohnungs- und Teileigentum auf. Unter Nr. 26 wurde ein Miteigentumsanteil zu 29,44/1000 gebildet, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad, 2 WC's, Dusche, Abstellraum mit einem dazugehörigen Kellerabteil — im Aufteilungsplan mit Nr. 113 bezeichnet —. Der beigelegte Aufteilungsplan bezeichnet die angeführten Räume, die im Sondereigentum stehen, jeweils mit der Nr. 113; sie sind außerdem durch grüne Farbe gekennzeichnet.

Zu notarieller Urkunde vom 9. 8. 1971 änderte die Grundstückseigentümerin die Teilungserklärung vom 21. 7. 1971 unter anderem dahin ab, daß der Miteigentumsanteil Nr. 26 neu beschrieben wurde wie folgt: „26. Miteigentumsanteil zu 29,44/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß, bestehend aus vier Zimmern, Küche, Diele, Flur, Bad, 2 WC's, Dusche, Abstellraum, Balkon und einem dazugehörigen Kellerabteil sowie einem ebenfalls dazugehörigen Hobbyraum im Keller — im Aufteilungsplan mit Nr. 113 bezeichnet —.“ Der der Teilungsurkunde vom 21. 7. 1971 beigelegte Aufteilungsplan wurde nicht geändert. Die Teilungserklärung vom 21. 7. 1971 mit Nachtrag vom 9. 8. 1971 wurde am 20. 1. 1972 im Grundbuch eingetragen.

Auf Grund notariellen Kaufvertrags vom 13. 8. 1971 erwarb der Beteiligte unter anderem das Wohnungseigentum Nr. 26. Der Kaufgegenstand ist dabei wie in der Nachtragsurkunde vom 9. 8. 1971 beschrieben. Auch alle anderen gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsrechte wurden in der Folgezeit veräußert.

2. Am 5.2.1981 beantragte der Beteiligte, den Aufteilungsplan mit behördlicher Genehmigung dahin neu zu fassen, daß der Hobbyraum im Keller, der in der Nachtragsurkunde vom 9. 8. 1971 aufgeführt, im Aufteilungsplan aber versehentlich nicht gekennzeichnet worden sei, dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 113 zugeschlagen werde. Diesen Antrag wies der Rechtspfleger beim Grundbuchamt München mit Beschuß vom 5. 2. 1981 zurück.

Hiergegen richtete sich die „Beschwerde“ des Beteiligten vom 29. 4. 1981.

Dem als Erinnerung behandelten Rechtsbehelf halfen Grundbuchrechtsberater und Grundbuchrichter nicht ab. Nach Vorlage wies das Landgericht München I mit Beschuß vom 1. 7. 1981 die Beschwerde als unbegründet zurück. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde.

Aus den Gründen:

Die zulässige weitere Beschwerde (§§ 78, 80 Abs. 1 Satz 2 GBO) ist nicht begründet.

1. Soll durch Teilungserklärung des Eigentümers Wohnungseigentum begründet werden (§ 8 Abs. 1 WEG), so bedarf dies der Eintragung im Grundbuch (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 WEG). Dabei kann zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden (§ 7 Abs. 3 WEG). Der Eintragungsbewilligung ist unter anderem eine Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan), als Anlage beizufügen; alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind dabei mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG).

Was Gegenstand des Sondereigentums ist, ergibt sich daher aus der entsprechenden Eintragung im Grundbuch. Dabei ist nicht nur die Eintragungsbewilligung (Teilungserklärung), sondern — infolge zulässiger doppelter Bezugnahme — auch der Aufteilungsplan Inhalt des (Wohnungs-)Grundbuchs (BayObLGZ 1980, 226/229 = MittBayNot 1980, 162; BayObLG Rpfleger 1980, 294/295; OLG Hamm OLGZ 1977, 264/271 = DNotZ 1977, 308 mit Anm. Röll 643 = MittBayNot 1976, 138 [nur Leitsätze]; OLG Frankfurt OLGZ 1978, 290/291; OLG Stuttgart OLGZ 1981, 160/161; Bärmann/Pick/Merle WEG 4. Aufl. § 7 Rdnr. 66). Gerade aus dem Aufteilungsplan, der danach am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil hat (BayObLG a.a.O. m. Nachw.), ergibt sich im Regelfall die genaue Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum (BayObLGZ 1973, 267 f. = MittBayNot 1974, 15; zum Bestimmtheitsgrundsatz in diesem Zusammenhang vgl. BayObLGZ 1980, 226/229 = MittBayNot 1980, 162 m. Nachw.).

2. Im vorliegenden Fall stimmen ersichtlich Teilungserklärung und Aufteilungsplan nicht überein. Während nach der Teilungserklärung vom 21. 7. 1971 in der Fassung der Nachtragsurkunde vom 9. 8. 1971 der Miteigentumsanteil Nr. 26 mit dem Sondereigentum u.a. an „einem ebenfalls dazugehörigen Hobbyraum im Keller — im Aufteilungsplan mit Nr. 113 bezeichnet —“ verbunden ist, enthält der Aufteilungsplan — abgesehen von dem insoweit nicht interessierenden „Kellerabteil“ (Abstellraum) — eine solche Kennzeichnung (mit Nr. 113 sowie — wie sonst bei allen zum Sondereigentum des Beteiligten gehörenden Räumen — mit grüner Farbmarkierung) nicht.

Danach konnte an einem solchen Raum im Keller Sonder- eigentum des Beteiligten nicht entstehen, da sich dies aus der Grundbucheintragung nicht ergibt. Es ist vielmehr, ohne daß dadurch die Wirksamkeit des im übrigen begründeten Sondereigentums in Frage gestellt wird, insoweit gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer entstanden (BayObLGZ 1973, 267/268 = MittBayNot 1974, 15; OLG Stuttgart OLGZ 1979, 21/23; 1981, 160/163; OLG Frankfurt OLGZ 1978, 290/291; vgl. ferner BayObLGZ 1967, 25/31; 1973, 78/80 = DNotZ 1973, 611 = MittBayNot 1973, 210 [nur Leitsätze]).

Ob die Rechtslage dann anders zu beurteilen wäre, wenn der entsprechende Raum — ohne besondere Kennzeichnung im Aufteilungsplan — in der Teilungserklärung so eindeutig beschrieben worden wäre, daß jeder vernünftige Zweifel an der Identität des Raumes ausgeschlossen wäre, kann auf sich beruhen; denn so liegt es hier nicht. Der in Frage kommende Raum ist in der Teilungserklärung nur ganz allgemein („ein ebenfalls dazugehöriger Hobbyraum im Keller“) bezeichnet. Es fehlt jede Angabe über die Lage (z. B. an der Südwest-

ecke des Gebäudes), Größe und Identität des Raumes; insbesondere ist nicht darauf hingewiesen, daß es sich hierbei um den im Aufteilungsplan mit „Reserve“ gekennzeichneten Raum handeln soll. Da der Beteiligte hier Miteigentümer in einer großen Eigentumswohnanlage ist, die im Kellergeschoß — außer den im Aufteilungsplan eindeutig bestimmten Miteigentumsanteilen als Sondereigentum zugewiesenen Räumen — noch zahlreiche andere nicht besonders gekennzeichnete (und daher im gemeinschaftlichen Eigentum stehende) Räume aufweist, liegt eine Zuweisung des „Reserve“-Raums als Sondereigentum zum Miteigentumsanteil des Beteiligten nicht vor.

Ohne Bedeutung ist es schließlich auch, daß in sämtlichen Kaufverträgen auf die Teilungserklärung in der Fassung der Nachtragsurkunde vom 9. 8. 1971 verwiesen worden ist. Hierdurch kann der Mangel bei der Begründung des Wohnungseigentums nicht geheilt werden.

3. Damit kann der Antrag des Beteiligten keinen Erfolg haben, da mangels ausreichender Bezeichnung Sonder- eigentum an dem infragestehenden Kellerraum nicht entstanden ist. Eine bloße nachträgliche „Berichtigung“ (Kennzeichnung) im Aufteilungsplan kann nicht herbeigeführt werden; denn das Grundbuchamt ist nicht befugt, Erklärungen in den Eintragungsunterlagen zu ändern oder zu berichtigen. Es handelt sich bei der fehlenden Zuweisung des Hobbyraums in dem Aufteilungsplan auch nicht um einen „offensiven Schreibfehler“, sondern um eine mangelhafte Erklärung, die zur Folge hatte, daß der Kellerraum — zulässigerweise (vgl. § 5 Abs. 3 WEG) — zum gemeinschaftlichen Eigentum sämtlicher Wohnungseigentümer wurde und es dabei verblieb. Die nachträgliche Umwandlung in Sondereigentum bedürfte der entsprechenden Vereinbarung (und Bewilligung) sämtlicher Wohnungseigentümer (BayObLGZ 1973, 267 = MittBayNot 1974, 15). Damit scheidet auch eine Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 GBO aus. Ob das Grundbuchamt, als es am 20. 1. 1972 die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in der vorliegenden Form in das Grundbuch eingetragen hat, hierdurch, gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen hat, kann dahingestellt bleiben. Denn hierdurch ist, wie dargelegt, das Grundbuch hinsichtlich des hier infragestehenden Raumes nicht unrichtig geworden, so daß auch die Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO nicht in Betracht kommt.

13. WEG § 12 Abs. 1 (Erteilung der Verwalterzustimmung durch die Wohnungseigentümer)

Ist in der Teilungserklärung vorgesehen, daß die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters bedarf und ist kein Verwalter bestellt, kann die erforderliche Zustimmung durch die Wohnungseigentümer erteilt werden, falls keine Wohnungseigentumseinheit mit Grundpfandrechten belastet ist.

(Leitsatz nicht amtlich)

LG Traunstein, Beschuß vom 5.1.1981 — 4 T 2628/80 — mitgeteilt von Notar Siegfried Altinger, Bad Aibling, abgedruckt in MittBayNot 1981, 134.

Anmerkung:

Der genannten Entscheidung des LG Traunstein kann wegen der in ihr enthaltenen Einschränkung nicht zugestimmt werden.