

letzte Aktualisierung: 24.5.2017

OLG München, Beschl. v. 15.5.2017 - 34 Wx 207/16

WEG §§ 1 Abs. 2 u. 3, 10 Abs. 2, 15 Abs. 1

Ermächtigung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum

1. Zur Frage der Ermächtigung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum bei einer Klausel in der Teilungserklärung, wonach für einen eventuellen Ausbau des Teileigentums Zustimmungen der Wohnungs-/Teileigentümer und der Hausverwaltung nicht erforderlich sind. (amtlicher Leitsatz)

2. Eine Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum bedarf materiellrechtlich gem. §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 2 S. 2 WEG einer Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer und grundbuchrechtlich deren Bewilligung gem. §§ 19, 29 GBO. Dies gilt nicht, wenn die Mitwirkungsbefugnis der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer durch die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen ist. Die Klausel: „Für die Miteigentumsanteile 91, 94 bis 97 ist eine spätere Nutzung möglich. Hierfür ist für einen eventuellen Ausbau weder die Zustimmung der Wohnungs-/Teileigentümer noch des Verwalters erforderlich. Die Wohnungs-/Teileigentümer dieser Miteigentumsanteile sind jedoch verpflichtet, dem Verwalter den Beginn der Ausbaumaßnahme und der Nutzung anzuzeigen“ enthält keine Ermächtigung zur Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Titel:

Erfolglose Beschwerde - wegen Änderung der Teilungserklärung

Normenketten:

WEG § 1 Abs. 2 u. 3, § 3 Abs. 1, § 5 Abs. 4 S. 1, § 7 Abs. 4 Nr. 2, § 10 Abs. 2 S. 2 u. Abs. 3, § 14, § 15 Abs. 1, § 32 Abs. 2 Nr. 2

GBO § 15 Abs. 2, § 19, § 22, § 29, § 71 Abs. 1, § 73

RPflG § 11 Abs. 1

BGB § 873, § 877

Leitsatz:

Zur Frage der Ermächtigung zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum bei einer Klausel in der Teilungserklärung, wonach für einen eventuellen Ausbau des Teileigentums Zustimmungen der Wohnungs-/Teileigentümer und der Hausverwaltung nicht erforderlich sind.

Schlagworte:

Bewilligung, Eintragung, Gemeinschaftsordnung, Miteigentumsanteil, Sondereigentum, Zustimmung, Grundbuch, Nutzung

Tenor

I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Laufen - Grundbuchamt - vom 4. Mai 2016 wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1 Die Beteiligte, eine GmbH & Co KG und Teil einer Unternehmensgruppe, ist als Eigentümerin der Teileigentumseinheiten Nrn. 91 und 94 bis 97, jeweils bezeichnet als Dachraum, im Grundbuch eingetragen. Eine andere Gesellschaft der Unternehmensgruppe war Miteigentümerin des bebauten Grundstücks und hatte mit dem weiteren Miteigentümer die von ihr errichteten Häuser im Jahr 1983 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. In der Teilungserklärung vom 1.6.1983 ist folgendes bestimmt:

2 II. Begründung von Sondereigentum:

3 Die Beteiligten bilden mit dieser Urkunde als Miteigentümer Wohnungseinheiten und Teileigentum.

4 Die Grundstückseigentümer vereinbaren hiermit gemäß § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), das Miteigentum in der Weise zu beschränken, daß Miteigentumsanteile gebildet werden und mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

...

5 III. Gemeinschaftsordnung

...

6 § 4 Gebrauchsregelung

7 (1) Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Berufes oder Gewerbes

erfahrungsgemäß eine über § 14 WEG hinausgehende Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verbunden ist.

...

8 § 9 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen

9 (1) Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An-, und Einbauten, sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht über das nach § 4 [Anmerkung: der Gemeinschaftsordnung] zulässige Maß hinaus beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändern. Das gleiche gilt von Beseitigungen von Einrichtungen, die bei Übertragung des Sondereigentums vorhanden waren oder später mit Zustimmung des Verwalters geschaffen wurden. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden.

10 (2) Für die Miteigentumsanteile 91, 94 bis 97 ist eine spätere Nutzung möglich. Hierfür ist für einen eventuellen Ausbau weder die Zustimmung der Wohnungs-/Teileigentümer noch des Verwalters erforderlich. Die Wohnungs-/Teileigentümer dieser Miteigentumsanteile sind jedoch verpflichtet, dem Verwalter den Beginn der Ausbaumaßnahme und der Nutzung anzuzeigen. Nach Beendigung der Ausbaumaßnahme bzw. Beginn der Nutzung werden die ausgebauten Miteigentumsanteile an den Kosten und Lasten gemäß § 11 dieser Urkunde beteiligt.

11 Eine Nutzung liegt bereits vor, wenn sanitäre Installationen vorgenommen werden.

...

12 Die Miteigentumsanteile sind unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 1.6.1983 und den Nachtrag vom 11.4.1996 im Grundbuch eingetragen.

13 Am 25.1.2016 errichtete die Beteiligte durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer der GmbH den 2. Nachtrag (zu einer Begründung von Sondereigentum). Unter II. Umwandlung ist dort bestimmt:

14 Der Inhalt der Vorurkunde vom 01. Juni 1983, URNr. ... über die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an dem Grundstück ... wird hiermit wie folgt geändert:

15 Die vorgenannten Sondereigentumseinheiten - im Aufteilungsplan mit Nrn. 91, 94, 95, 96 und 97 bezeichnet - werden von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) jeweils in Wohnungen (Wohnungseigentum) umgewandelt und beschreiben sich künftig wie folgt:

„Miteigentumsanteil von ... an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 91 bezeichnet

...

Für eine spätere Nutzung der Einheiten 91 und 94 bis 97 als Wohnungen ist gemäß den Bestimmungen der vorgenannten Aufteilungsurkunde weder die Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer nötig, noch die Zustimmung des Verwalters.“

16 Die Eintragung der vorstehenden Änderungen (Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum) als Inhalt des Sonder- und Gemeinschaftseigentums in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt ...

17 Diese notarielle Urkunde legte die Beteiligte am 2.2.2016 zum Vollzug beim Grundbuchamt vor, nahm den Antrag jedoch nach Zwischenverfügung vom 29.3.2016 wieder zurück und stellte ihn sogleich erneut unter Bezugnahme auf ein beigelegtes Rechtsgutachten, worin unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Senats vom 11.11.2013, 34 Wx 335/13 die Ansicht geäußert wird, dass durch § 9 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung die Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer zur Umwandlung abbedungen sei.

18 Am 28.4.2016 legte die Beteiligte neben der beglaubigten Abschrift des 2. Nachtrags vom 25.1.2016 noch die Bescheinigung des Landratsamtes aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG zur

Abgeschlossenheit sowie die Aufteilungspläne vor.

- 19** Diesen Antrag hat das Grundbuchamt mit Beschluss vom 4.5.2016 kostenpflichtig zurückgewiesen, da zum Vollzug des Eintragungsantrags die Zustimmung der übrigen Miteigentümer fehle.
- 20** Dagegen hat die Beteiligte Beschwerde eingelegt und ein beigelegtes Rechtsgutachten vollinhaltlich zum eigenen Sachvortrag gemacht.
- 21** Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.
- II.
- 22** Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.
- 23** 1. Die nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO statthafte (Hügel/Kramer GBO 3. Aufl. § 71 Rn. 104) Beschwerde ist in zulässiger Weise (§ 73 GBO, § 15 Abs. 2 GBO) eingelegt.
- 24** 2. In der Sache kann die beantragte Eintragung - unabhängig davon, ob sie als Berichtigung des Grundbuchs nach § 22 GBO anzusehen wäre (zum Meinungsstreit siehe Schneider in Riecke/Schmid WEG 4. Aufl. § 7 Rn. 209 f., 279 f.; siehe auch BGH FGPrax 2015, 101/102) - nicht vorgenommen werden, weil die Bewilligung der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer fehlt.
- 25** a) Bei der vertraglichen Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (§ 1 Abs. 2 und 3 WEG) nach § 3 Abs. 1 WEG haben die damaligen Miteigentümer durch die Bezeichnung des Raumeigentums als „Wohnung“, „Laden“ und „Tiefgaragenstell Platz“ einerseits und „Dachraum“ andererseits eine Zweckbestimmung für das Sondereigentum mit Vereinbarungscharakter getroffen (§ 10 Abs. 3, § 15 Abs. 1 WEG).
- 26** Die Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum (und umgekehrt) bewirkt eine Inhaltsänderung des Sondereigentums im Sinne von §§ 873, 877 BGB bei allen Wohnungs- und Teileigentümern (BayObLGZ 1997, 233/236; BayObLG NJW-RR 2001, 1163). Als rechtliche Änderung des Bestimmungszwecks der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in Wohnräume geht sie über eine sich im Rahmen der getroffenen Zweckbestimmung haltende Änderung des tatsächlichen Gebrauchs hinaus (vgl. BGH ZfIR 2011, 757 Rn. 6; OLG Braunschweig MDR 1976, 1023). Sie bedarf materiellrechtlich gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG einer Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer und grundbuchrechtlich deren Bewilligung gemäß §§ 19, 29 GBO (BGHZ 73, 150/152; BGH NJW-RR 2012, 1036/1037 Rn. 9; FGPrax 2015, 101 f.; Senat vom 4.2.2014, 34 Wx 434/13 = MittBayNot 2014, 244; Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 43, § 7 Rn. 279, 284). Davon kann nur abgesehen werden, wenn die Mitwirkungsbefugnis der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer durch die im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung mit Bindung für die Sondernachfolger (§ 10 Abs. 3 WEG) ausgeschlossen ist (Senat vom 11.11.2013, 34 Wx 335/13 = NJW-RR 2014, 528; BayObLGZ 1989, 28/30 f.; 1997, 233/236; BayObLG MittBayNot 1998, 101/102; NJW-RR 2001, 1163; KG Rpfleger 2011, 268; OLG Frankfurt MittBayNot 2015, 474/475; Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 45, § 7 Rn. 281, 284; Demharter GBO 30. Aufl. Anhang zu § 3 Rn. 95). Ob nach dem Inhalt des Grundbuchs ein Änderungsvorbehalt besteht, haben das Grundbuchamt und - in der Beschwerdeinstanz - der Senat eigenständig zu prüfen (BayObLGZ 1974, 217/219). Ein solcher muss im übrigen dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen, d.h. nach Inhalt, Zweck und Ausmaß hinreichend bestimmt sein (Schneider in Riecke/Schmid § 7 Rn. 284).
- 27** b) Für die - gegebenenfalls auch ergänzende - Auslegung der als Inhalt des Sondereigentums eingetragenen Gemeinschaftsordnung ist auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen oder im Grundbuch in Bezug Genommenen ergibt (BGHZ 59, 205/209; BGH FGPrax 2015, 101; ZfIR 2016, 719/721; BayObLGZ 1989, 28/31).
- 28** Nach diesem Maßstab ist mit § 9 Abs. 2 Gemeinschaftsordnung die Mitwirkung der übrigen Eigentümer bei der Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum nicht abbedungen.
- 29** aa) § 9 Abs. 2 Satz 2 bezieht sich mit dem einleitenden Wort „hiefür“ auf die im vorigen Satz angesprochene „spätere Nutzung“ der gegenständlichen Miteigentumsanteile. Dass dies - wie der Beschwerdeführer meint - so zu verstehen sei, dass Zustimmungen zur Umwandlung in Wohnungseigentum nicht erforderlich sein

sollen, findet aber in der Fortsetzung des Satzes schon keine Stütze. Denn dieser schränkt den Bezug ("hiefür") wiederum ein, da er die Zustimmungen „für einen eventuellen Ausbau“ als nicht erforderlich bezeichnet. Nach dem Wortlaut von § 9 Abs. 2 Satz 2 der Gemeinschaftsordnung sind somit nur für den „Ausbau“, der eine spätere Nutzung vorbereitet, die Zustimmung der Wohnungs-/Teileigentümer sowie des Verwalters nicht nötig.

- 30** Für dieses Verständnis spricht auch, dass die Bestimmung des § 9 Gemeinschaftsordnung überschrieben ist mit „Bauliche Veränderung und Verbesserungen“, die Klausel somit nach der Überschrift Um- oder Ausbaumaßnahmen, nicht aber eine Zweckbestimmung der Räume betrifft.
- 31** Für die Abgrenzung von Wohnungs- und Teileigentum ist nicht auf die Art der tatsächlichen Nutzung, sondern neben der baulichen Eignung auf die getroffene Zweckbestimmung abzustellen (Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 38). Ausdrücklich angesprochen ist in § 9 Abs. 2 Gemeinschaftsordnung die Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum durch Änderung der Zweckbestimmung nicht. In Bezug auf die Art der zulässigen tatsächlichen Nutzung trifft die Gemeinschaftsordnung zu den Dachräumen keine ausdrückliche und differenzierte Regelung. Allein die der Teilungserklärung beiliegenden Aufteilungspläne sprechen von Speichern.
- 32** § 9 Absatz 2 Satz 1 der Gemeinschaftsordnung verhält sich zudem nur zu der Möglichkeit einer „späteren Nutzung“, ohne diese in irgendeiner Weise zu präzisieren. Daraus folgt nicht ohne weiteres, dass die „spätere Nutzung“ in umfassender Weise zu verstehen sei und eine Wohnnutzung einschließt. Dass der Satz, wie die Beteiligte meint, richtigerweise „spätere Nutzung als Wohnung“ hätte lauten müssen und dies nur aus Versehen unterblieben ist, ist nicht die einzige Möglichkeit der Auslegung. Richtig ist zwar, dass die Nutzung für ein Gewerbe oder einen Beruf schon derzeit möglich wäre. Auch diese kann jedoch eine bauliche Veränderung des Speichers voraussetzen, so dass die Befreiung von einer Zustimmungspflicht auch für diesen Fall sinnvoll ist. Außerdem soll nach § 9 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung eine „Nutzung“ schon bei Einbau sanitärer Installationen vorliegen. Dass die spätere Nutzung daher mit einer Änderung der Zweckbestimmung der Räume einhergeht, erschließt sich daraus nicht. Sanitäre Installationen können ebenso für eine Nutzung als Teileigentum erforderlich oder zweckmäßig sein.
- 33** Aus der Formulierung in § 9 Abs. 2 Satz 3 der Gemeinschaftsordnung, wonach „die Wohnungs-/Teileigentümer dieser Miteigentumsanteile“ verpflichtet sind, dem Verwalter den Beginn der Ausbaumaßnahme und der Nutzung anzuzeigen, ist ebensowenig ein zwingender Schluss dahin zu ziehen, dass nach Ausbau eine Nutzung als Wohnung möglich sein sollte. Bei Anzeige eines Ausbaus in eine Wohnung ist der Eigentümer nämlich noch Teileigentümer und gerade nicht Wohnungseigentümer. Dass nach diesem Satz zwei Anzeigen erforderlich wären, nämlich die Anzeige des Umbaus und erneut die Anzeige der Nutzung als Wohnung, findet in den nachfolgenden Sätzen 4 und 5 wiederum keine Stütze, wonach „Beendigung der Ausbaumaßnahme bzw. Beginn der Nutzung“ zur Beteiligung an Kosten und Lasten führen sollten und eine Nutzung bereits vorliegt, wenn sanitäre Installationen - also Einbaumaßnahmen - vorgenommen werden.
- 34** Aus dem übrigen Inhalt der Gemeinschaftsordnung ergibt sich ebenfalls nichts, was als vertraglich vereinbarte Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen über die Änderung der Teilungserklärung aufgefasst werden könnte. Weder werden etwaige Umbaumaßnahmen mit Blick auf die Ausstattungsanforderungen, die an Wohnungen im Sinne des WEG gestellt werden (vgl. Nr. 4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.3.1974; BAnz 1974, Nr. 58), thematisiert (vgl. hierzu Senat vom 5.7.2013, 34 Wx 155/13 = FGPrax 2013, 203; BayObLG ZMR 2000, 468/470 m. w. N.), noch enthält die Gemeinschaftsordnung weitere sonstige Bestimmungen mit Bezug zur Nutzungsthematik.
- 35** Dass die Klausel in § 9 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung daher neben der Zulässigkeit baulicher Veränderungen („Ausbau“) ohne Verwalterzustimmung und Zustimmung der Miteigentümer auch die Möglichkeit einer künftigen Änderung der rechtlichen Zweckbestimmung regeln sollte, erschließt sich bei unbefangener Betrachtung der Regelung nicht.
- 36** Der Hinweis der Beteiligten auf die Entscheidung des Senats vom 11.11.2013, 34 Wx 335/13 ist unbehelflich.

Im dortigen Fall war nämlich in der Gemeinschaftsordnung die Zustimmung zur Änderung der Zweckbestimmung ausdrücklich erteilt, lediglich die rechtliche Einordnung des dabei gemachten Vorbehalts, Erfüllung behördlicher Genehmigungen und Auflagen, war fraglich.

- 37** bb) Eine im Grundbuchverfahren nicht gänzlich ausgeschlossene ergänzende Vertragsauslegung, die auf den hypothetischen Willen des Bewilligenden abstellt (vgl. BGH NJW 2004, 3413; Demharter § 19 Rn. 29, § 53 Rn. 4), kommt nicht in Betracht. Eine ergänzende Auslegung erscheint nämlich schon deshalb unzulässig, weil eine Regelungslücke nicht zweifelsfrei festzustellen ist.
- 38** Zwar dürfte bei einer größeren Wohnanlage mit einer Vielzahl von Eigentümern die Zustimmung der übrigen Eigentümer nur unter Schwierigkeiten beizubringen sein, so dass eine Erleichterung für die Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum in der großen Anlage sinnvoll erscheinen könnte. Auch ist die Bandbreite der möglichen Nutzung von Teileigentum, die ohne Zustimmung bewirkt werden könnte, sehr weit, so dass fraglich sein kann, ob eine Wohnungsnutzung bei typisierender, verallgemeinernder Betrachtungsweise geeignet wäre, eine das zulässige Maß überschreitende Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer zu bewirken (hierzu BayObLG NJW-RR 1991, 849/850; NJW-RR 1996, 1358; OLG Köln vom 27.12.2002, 16 Wx 233/02, juris; Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 42). Reine Zweckmäßighkeitsüberlegungen können jedoch nicht darüber hinweghelfen, dass an der Umwandlung von Teilin Wohnungseigentum nach dem WEG alle Mitglieder der Gemeinschaft mitzuwirken haben, wenn die Gemeinschaftsordnung deren Rechtsverhältnis nicht hiervon abweichend regelt.
- 39** Dass das Fehlen einer diesbezüglichen rechtsgeschäftlichen Regelung der Gemeinschaftsordnung auf einem Versehen beruhte, kann nicht festgestellt werden, zumal sie zwar die Differenzierung von Wohnungs- und Teileigentum durchaus nachvollzieht, in § 9 Abs. 2 jedoch ausdrücklich nur Ausbau und Nutzung anspricht, ohne allerdings konkrete Festlegungen diesbezüglich zu treffen.
- III.
- 40** Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil die Beteiligten schon nach dem Gesetz (§ 22 Abs. 1 GNotKG) die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen haben.
- 41** Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird nach § 61 Abs. 1, § 36 Abs. 1 und Abs. 3 GNotKG mit dem Regelwert festgesetzt, weil hinreichende Anhaltspunkte zur Schätzung des vermögenswerten Interesses an der begehrten Grundbucheintragung nicht bestehen. Insbesondere kann mangels geeigneten Maßstabs das Interesse der Beteiligten nicht aus dem für andere Wohneinheiten vereinbarten Kaufpreis oder dem übrigen Vertragsinhalt abgeleitet werden.
- 42** Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 GBO) liegen nicht vor. Es handelt sich um eine einzelfallbezogene Auslegung einer Gemeinschaftsordnung.