

**Dokumentnummer:** 661  
**letzte Aktualisierung:** 09. März 1998

## **Bayerisches Oberstes Landesgericht**

### **BESCHLUSS**

2Z BR 10/97  
16. Dezember 1997

#### **Gründe:**

##### I.

Durch Urkunde vom 12.10.1994 begründete der damalige Eigentümer des Grundstücks Flst. 49/8 an diesem Wohnungs- und Teileigentum. Das Teileigentum Nr. 19 ist in der Urkunde beschrieben als Miteigentumsanteil von 55/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum im Dachgeschoß. § 10 der Gemeinschaftsordnung lautet auszugsweise:

Die Sondereigentumseinheit Nr. 19 im Dachgeschoß wird eventuell durch den Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger zu Wohnraum ausgebaut.

Klargestellt wird, daß sich die Sondereigentumseinheit Nr. 19 im Dachgeschoß in den Spitzbogen erstreckt. Der Ausbau ist entsprechend den zu genehmigenden Bauplänen auszuführen.

Der Ausbauende ist berechtigt, bei den Ausbaurbeiten Dachkerker, Dachflächenfenster und Dachterrassen zu errichten.

Die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher wurden am 3.7.1995 angelegt. In der Folgezeit wurden Sondereigentumsrechte veräußert. Die Kaufverträge enthalten jeweils folgende Bestimmung:

##### XII.

1. Der Veräußerer oder dessen Rechtsnachfolger ist berechtigt und wird hiermit vom Erwerber ermächtigt

- a) innerhalb der anderen Sondereigentumseinheiten bauliche Änderungen vorzunehmen,
- b) andere Sondereigentumseinheiten zusammenzulegen und zu unterteilen und die entsprechenden baulichen Veränderungen ... vorzunehmen,

2. Dem Erwerber ist bekannt, daß die Sondereigentumseinheit Nr. 19 im Dachgeschoß noch zu Wohnraum oder anders nutzbarer Fläche aus- und umgebaut wird und zwar durch den Veräußerer oder dessen Rechtsnachfolger im Eigentum, wobei der Ausbau als selbständige Einheit oder in Verbindung mit den darunter liegenden Sondereigentumseinheiten erfolgen kann.

3. Die Baumaßnahmen zu 1 und 2 sind entsprechend den genehmigten Bauplänen und den Regeln der Baukunst auszuführen, das äußere Erscheinungsbild des Anwesens kann dabei verändert werden.

...

Der Ausbauende ist auch berechtigt, bei den Ausbaurbeiten Dacherker, Dachflächenfenster und Dachterrassen zu errichten

Der Erwerber duldet die Durchführung aller vorerwähnten Arbeiten und stimmt diesen bereits hiermit zu.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, die Um- und Ausbaupläne zu genehmigen.

...

Im Rahmen des Ausbaus ist der Ausbauende berechtigt, an den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der darunter liegenden Wohnungen anzuschließen oder die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch das Gemeinschaftseigentum zu führen.

...

4. Der Erwerber erteilt hiermit dem Veräußerer unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, also mit dem Recht auch eigenen Namens oder für andere Beteiligte aufzutreten,

#### V o l l m a c h t

a) einzelne Sondereigentumseinheiten zusammenzulegen und zu vereinigen oder zu unterteilen.

b) die Urkunde über die Begründung von Sondereigentum abzuändern, soweit durch die Abänderung die Lage und Gestalt der vertragsgegenständlichen Sondereigentumseinheit nicht berührt wird, auch soweit Gemeinschaftseigentum mitbetroffen wird, und alle hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben, auch gegebenenfalls die Auflassung zu erklären,

c)...

Einige Erwerber wurden zwischenzeitlich als Eigentümer in die Wohnungsgrundbücher eingetragen. Für andere wurden Auflassungsvormerkungen eingetragen. Die Beteiligten erwarben das Teileigentum Nr. 19 und sind seit 26.6.1996 als dessen Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Zu notarieller Urkunde vom 10.11.1995 erklärten die Beteiligten, sie würden das Sondereigentum im Dachgeschoß zu zwei selbständigen Wohnungen ausbauen; auf die beigefügte Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen werde verwiesen. Anschließend teilten sie das Teileigentum Nr. 19 auf in einen 24, 75/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß links samt Loggia, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet, und einen 30, 25/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß rechts samt Loggia, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet. Sie bewilligten und beantragten die Eintragung dieser Änderung der Begründung von Sondereigentum und Unterteilung der bisherigen Sondereigentumseinheit Nr. 19 in das Grundbuch.

Das Grundbuchamt hat durch Zwischenverfügung vom 16.7.1996 den Eintragungsantrag beanstandet und die Vorlage der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, sämtlicher Berechtigter der Abteilung II und sämtlicher Gläubiger der Abteilung III verlangt, soweit es sich nicht um Globalrechte handle. Ein Vergleich des bisher maßgeblichen Aufteilungsplans mit dem neuen zeige, daß u.a. bei den Loggien bisheriges Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umgewandelt werde. Im Bereich des Eingangs werde ein gemeinschaftlicher Treppenvorplatz geschaffen und damit bisheriges Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umgewandelt. Außerdem sei die Außenfront des Hauses im Bereich des Treppenhauses verändert worden.

Die Beteiligten haben eine notariell beglaubigte Erklärung des Veräußerers vom 23.8.1996 vorgelegt, worin er im eigenen Namen und aufgrund der in den Angebots- bzw. Kaufvertragsurkunden erteilten Vollmachten für die Eigentümer bzw. Erwerber der Sondereigentumseinheiten den Inhalt der Urkunde vom 10.11.1995 in allen Teilen und ohne Vorbehalt genehmigt, insbesondere der Unterteilung der Sondereigentumseinheit Nr. 19 und im Rahmen der Baumaßnahmen der Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum zustimmt. Gleichzeitig haben die Beteiligten Erinnerungen gegen die Zwischenverfügung eingelegt. Der Rechtspfleger des Grundbuchamts hat mit Verfügung vom 2.9.1996 den Erinnerungen teilweise abgeholfen. Nicht abgeholfen hat er, soweit durch die Änderung der Außenfassade des Treppenhauses und die Schaffung eines aus bisherigem Sondereigentum der Einheit Nr. 19 gebildeten Treppenvorplatzes Gemeinschaftseigentum verändert werde. Der Grundbuchrichter hat der Erinnerung nicht abgeholfen und sie dem Landgericht vorgelegt, das die Beschwerde am 2.10.1996 zurückgewiesen hat. Durch Beschluß vom 11.11.1996 hat das Grundbuchamt den Antrag auf Vollzug der Urkunde zurückgewiesen. Am 18.11.1996 haben die Beteiligten weitere Beschwerde gegen den Beschluß des Landgerichts eingelegt.

## II.

1. a) Die weitere Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamts ist unbeschadet des Umstands zulässig, daß das Grundbuchamt nach Erlass der landgerichtlichen Entscheidung den Eintragungsantrag zurückgewiesen hat; denn der Eintragungsantrag ist aus den Gründen der vom Landgericht bestätigten Zwischenverfügung zurückgewiesen worden. Die Zwischenverfügung ist deshalb vom Grundbuchamt wegen fehlender Rechtsgrundlage aufzuheben, wenn die weitere Beschwerde Erfolg hat (vgl. BayObLGZ 1986, 54/55 m.w.N.; Demharter GBO 22. Aufl. § 78 Rn. 6).

b) Das Rechtsmittel ist im wesentlichen begründet. Es führt zur Abänderung der Entscheidung des Landgerichts und der Zwischenverfügung des Grundbuchamts dahin, daß zur Eintragung der Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum nur die Zustimmung der an dem Teileigentum Nr. 19 dinglich Berechtigten erforderlich ist. Über den Eintragungsantrag selbst hat nicht das Rechtsbeschwerdegericht, sondern das Grundbuchamt zu entscheiden, denn Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist nur das durch die Zwischenverfügung beanstandete Eintragungshindernis (vgl. BayObLG NJW-RR 1991, 465; Demharter § 77 Rn. 15).

2. Das Landgericht hat ausgeführt: Zu Recht habe das Amtsgericht das Fehlen der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer als Eintragungshindernis bezeichnet. Diese müßten gemäß § 19 GBO zustimmen, weil durch die Schaffung eines Treppenvorplatzes vor den neu zu errichtenden Wohnungen und durch die Änderung der Außenfassade bei der Anhebung des Treppenhauskopfes Gemeinschaftseigentum betroffen werde. Die Bewilligungen könnten zwar auch von einem Vertreter abgegeben werden. Die Beteiligten könnten sich jedoch auf keine ausreichenden Vollmachten stützen.

§ 10 der Gemeinschaftsordnung enthalte keine solche. Nach dieser Bestimmung seien die Beteiligten berechtigt, das Sondereigentum Nr. 19 im Dachgeschoß auszubauen und dabei Dachkerker, Dachflächenfenster und Dachterrassen zu errichten. Daneben sei nur noch die Berechtigung zur Beeinträchtigung von Gemeinschaftseigentum bei Veränderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen genannt. Die ausdrückliche Erwähnung dieser beiden Ausnahmen spreche dafür, daß Gemeinschaftseigentum im übrigen nicht beeinträchtigt oder verändert werden könne.

Auch die Regelung in Nr. XII 1 bis 3 der jeweiligen Kaufverträge enthalte keine ausreichende Vollmacht. Zwar sei davon die Rede, daß das äußere Erscheinungsbild des Anwesens im Rahmen der Baumaßnahmen zu 1 und 2 verändert werden könne. Die Veränderung werde jedoch nicht durch den Aus- und Umbau des Sondereigentums Nr. 19 herbeigeführt, sondern durch den damit verbundenen Ausbau des im Gemeinschaftseigentum stehenden Treppenhauses. Auch die Berechtigung zur Errichtung von Dachkern, Dachflächenfenstern und Dachterrassen sei an die Umbauarbeiten unter Nr. 1 und 2 gekoppelt.

Schließlich stelle auch Abschnitt XII Nr. 4 der Kaufverträge keine ausreichende Vollmacht dar. Der Erwerber werde zwar bevollmächtigt, die Urkunde über die Begründung von Sondereigentum abzuändern, auch soweit Gemeinschaftseigentum mitbetroffen wird. Dies sei jedoch im Zusammenhang mit den übrigen Regelungen des Abschnitts XII auszulegen. Danach reiche die Bevollmächtigung lediglich soweit, als durch die Errichtung von Dachkern etc. das Gemeinschaftseigentum betroffen werde. Eine isolierte und damit grenzenlose Vollmacht zur Änderung des Gemeinschaftseigentums sei ersichtlich nicht gewollt gewesen.

Das Amtsgericht habe auch zu Recht das Fehlen der Zustimmungen der dinglich Berechtigten als Eintragungshindernis bezeichnet. Mit der Vergrößerung des Gemeinschaftseigentums sei nicht lediglich ein rechtlicher Vorteil verbunden; der Übergang begründe Zahlungspflichten für Instandsetzung und Instandhaltung. Die von den Beteiligten angeführte Wertsteigerung komme ausschließlich den Benutzern der neu gebildeten Sondereigentumsrechte Nr. 19 und 20 zugute.

3. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht in vollem Umfang stand.

a) In der notariellen Urkunde vom 10.11.1995 wird das Teileigentum Nr. 19 in zwei Wohnungseigentumsrechte aufgespalten. Aus dem mit der Urkunde vorgelegten Aufteilungsplan ergibt sich, daß die neu zu schaffenden Wohnungen durch einen gemeinschaftlichen Vorplatz mit dem Treppenhaus verbunden sind. Die Vorplatzfläche wird aus dem Sondereigentumsbereich herausgenommen und mit der Einbeziehung in das Treppenhaus zwingend zu Gemeinschaftseigentum, weil der Vorplatz den einzigen Zugang zu den beiden Wohnungen bildet (vgl. § 5 Abs. 2

WEG; BayObLGZ 1981, 407/411 und 1995, 399/402 f.; OLG Hamm OLGZ 1986, 415/417 f.; Streblov MittRhNotK 1987, 141/148 f.).

(1) Zu dieser Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum, die allein noch Gegenstand des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens ist, bedarf es sachenrechtlich gemäß § 4 Abs. 1 und 2 WEG der Einigung aller Wohnungseigentümer in der Form der Auflassung (§ 925 Abs. 1 BGB) und der Zustimmung der an dem Teileigentum Nr. 19 dinglich Berechtigten (§§ 876, 877 BGB; vgl. BGHZ 91, 343/346; BayObLGZ 1989, 28/31). Gemeinschaftliches Eigentum kann niemanden aufgedrängt werden (vgl. BayObLGZ 1987, 390~394 und 1997, 233/238). Das Mitwirkungs- und Zustimmungserfordernis der übrigen Wohnungseigentümer und der dinglich Berechtigten konnte nicht durch § 10 der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden. Rechtsgeschäfte, die Änderungen am gemeinschaftlichen und am Sondereigentum betreffen, können nämlich nicht im Weg der Vereinbarung oder der einseitigen Erklärung mit Vereinbarungscharakter zum Inhalt des Sondereigentums im Sinn von § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 WEG gemacht werden (vgl. BayObLGZ 1997, 233/238 f.).

Grundbuchrechtlich ist für die Eintragung der Umwandlung gemäß § 19 GBO die Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und der dinglich Berechtigten am Teileigentum Nr. 19 erforderlich.

(2) Die in der Urkunde vom 10.11.1995 von den Beteiligten als den (späteren) Eigentümern des Teileigentums Nr. 19 abgegebenen Erklärungen hat der Veräußerer, der noch als Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte im Grundbuch eingetragen ist, im eigenen Namen sowie im Namen der im Grundbuch bereits eingetragenen Erwerber von Wohnungseigentumsrechten in der Form des § 29 GBO nachträglich genehmigt (§ 177 Abs. 1 BGB, vgl. BayObLGZ 1993, 259/263). Das Landgericht hat die in den jeweiligen Erwerbsverträgen enthaltenen Vollmachten, auf die sich der Veräußerer gestützt hat, wegen mangelnder Bestimmtheit für unwirksam gehalten. Diese Auslegung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

aa) Das Landgericht hat sämtliche in Abschnitt XII des Kaufvertrags enthaltenen Regelungen als Vollmachten für den Veräußerer zur Abänderung der Teilungserklärung gewertet und geprüft, ob diese insgesamt dem das Grundbuchrecht beherrschenden Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Regelungen der Nrn. 1 bis 3 enthalten keine Grundbuchvollmachten und können nicht in die in Nr. 4 enthaltene Vollmachtenregelung einbezogen werden. Nr. 1 ermächtigt den Veräußerer zur Vornahme baulicher Veränderungen innerhalb der einzelnen Sondereigentumseinheiten und bei deren Zusammenlegung oder Unterteilung. Nr. 2 enthält die Feststellung, daß das Sondereigentum im Dachgeschoß zu Wohnraum aus- und umgebaut werde. Nr. 3 erläutert und begrenzt die nach den Nrn. 1 und 2 zulässigen Baumaßnahmen, zu deren Duldung der Erwerber als künftiger Wohnungseigentümer sich verpflichtet (vgl. § 14 Nr. 3 WEG) und gemäß § 22 Abs. 1 WEG seine Zustimmung erteilt; ferner bevollmächtigt er den Verwalter zur Genehmigung der Um- und Ausbaupläne. Eine Bevollmächtigung des Veräußerers zur Anpassung der Teilungserklärung an eine mit den Baumaßnahmen verbundene Inhaltsänderung des Wohnungseigentums kann der in Nr. 1 bis 3 enthaltenen Regelung nicht entnommen werden. Die Vollmacht zur Änderung der Teilungserklärung ist vielmehr nur in Nr. 4 a und b enthalten; allein diese Regelungen sind nach den für die Auslegung von Grundbucheintragungen maßgebenden Grundsätzen (vgl. BayObLGZ 1994, 302/307 und 1993, 259/263) auszulegen.

bb) Für die Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum ist Nr. 4 b maßgebend. Aus Wortlaut und Sinn dieser Vorschrift ergibt sich als nächstliegende Bedeutung, daß alle Änderungen der Teilungserklärung vorgenommen werden können, sofern dadurch nicht die im Sondereigentum des jeweiligen Käufers stehenden Räume in ihrer Lage und Größe verändert werden. Dem Text der Vollmacht kann nicht entnommen werden, daß sie nur für Änderungen der Teilungserklärung gelten solle, die im Zusammenhang mit den in Nr. 1 bis 3 genannten Baumaßnahmen erforderlich werden, wie das Landgericht annimmt. Der Umstand, daß die in Nr. 4 a und b enthaltenen Grundbuchvollmachten mit den Regelungen gemäß Nrn. 1 bis 3 im selben Abschnitt des Kaufvertrags zusammengefaßt sind, kann zwar dafür sprechen, daß der Veräußerer im Innenverhältnis gegenüber dem Erwerber schuldrechtlich verpflichtet sein soll, von den Vollmachten nur im Zusammenhang mit den nach Nrn. 1 bis 3 zulässigen Baumaßnahmen Gebrauch zu machen (vgl. BayObLG DNotZ 1996, 297/300 = WE 1996, 155/157). Eine Beschränkung der Vollmacht im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, ergibt sich hieraus aber nicht. Es kann daher auch offenbleiben, ob die Vorinstanzen die in den Nrn. 1 bis 3 enthaltenen Regelungen zutreffend gewürdigt haben.

cc) Eine Vollmacht, die den Veräußerer gestattet, die Teilungserklärung zu ändern, sofern dadurch die im Sondereigentum stehenden Räume in ihrer Lage und Größe nicht verändert werden, ist zwar weit gefaßt, aber hinreichend bestimmt. Das Grundbuchamt kann die erforderlichen Feststellungen anhand des Grundbuchinhalts und der urkundlichen Eintragungsunterlagen selbständig vornehmen (vgl. BayObLGZ 1994, 244/246 f. und 302/307 f.). Die Vollmacht ist daher wirksam.

(3) Die von den Erwerbern in den Kaufverträgen erteilten Vollmachten betreffen nur das Verhältnis der Erwerber zum Veräußerer und machen daher die Bewilligung der dinglich Berechtigten nicht entbehrlich (vgl. BayObLG DNotZ 1996, 297/301).

Nach diesen Grundsätzen haben die Vorinstanzen mit Recht die Zustimmung der Grundpfandgläubiger des Teileigentums Nr. 19 verlangt, deren Pfandobjekt durch die Abtrennung eines Teils des Sondereigentums und dessen Umwandlung in Gemeinschaftseigentum rechtlich nachteilig betroffen wird (vgl. Demharter Anhang zu § 3 Rn. 66; Streblov S.153 f.); der vom Grundbuchamt vorgenommene Ausschluß von Globalrechten spielt keine Rolle mehr, weil solche am Teileigentum Nr. 19 nicht eingetragen sind. Dagegen kann die Eintragung nicht von der Zustimmung der an den übrigen Wohnungseigentumseinheiten dinglich Berechtigten abhängig gemacht werden, denn durch die Vergrößerung des Gemeinschaftseigentums wird ihr jeweiliges Pfandobjekt rechtlich nicht nachteilig berührt. Eine Erhöhung der Unterhaltslast, die sich für die Wohnungseigentümer selbst aus der Vergrößerung des Gemeinschaftseigentums unter Umständen ergibt, hat für deren Grundpfandgläubiger keine rechtliche sondern allenfalls eine wirtschaftliche Beeinträchtigung zur Folge. In einem solchen Fall ist die Zustimmung der dinglich Berechtigten nicht erforderlich (vgl. BayObLG DNotZ 1996, 297/301 m.w.N.: Streblov S.154).

b) Den Vorinstanzen kann auch insoweit nicht gefolgt werden, als sie im Hinblick auf Veränderungen am Gemeinschaftseigentum im Bereich des Treppenhauses die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und Auflassungsvormerkungsberechtigten als erforderlich angesehen haben. Eine Inhaltsänderung des Wohnungseigentums liegt insoweit nicht vor. Aus den mit dem Eintragungsantrag vorgelegten Plänen und Schnittzeichnungen ergibt sich, daß das Treppenhaus im Dachgeschoß durch den Bau eines Erkers anstelle der bisherigen Dachschräge vergrößert werden soll. Durch diese Maßnahme wird Sondereigentum nicht betroffen und die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum nicht verändert. Auch die rechtliche Ausgestaltung des Gemeinschaftseigentums ändert sich nicht.