

letzte Aktualisierung: 23.9.2025

OLG Brandenburg, Beschl. v. 10.7.2025 – 5 W 27/25

WEG §§ 5 Abs. 4 S. 1, 6 Abs. 1, 10 Abs. 3; GBO §§ 71, 73

Verdinglichung eines Sondernutzungsrechts; keine Trennung des Sondernutzungsrechts zugehörigen Miteigentumsanteil; Abschreibung eines Flurstücks, das Gegenstand eines Sondernutzungsrechts ist

1. Ein Sondernutzungsrecht ist „verdinglicht“, wenn es nach §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 3 WEG durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht wurde. Hierzu bedarf es der Einigung aller Wohnungseigentümer bzw. einer diese Vereinbarung ersetzenden Erklärung des Grundstückseigentümers bei der einseitigen Aufteilung gem. § 8 Abs. 1 WEG, jeweils in der Form des § 29 GBO, und der Eintragung in das Grundbuch.
2. Die Abschreibung eines Flurstücks, an dem ein verdinglichtes Sondernutzungsrecht besteht, kann nicht ohne Aufhebung des Sondernutzungsrechts erfolgen, weil das Sondernutzungsrecht als Teil des Sondereigentums wiederum Teil des eingetragenen Wohnungseigentums ist und nicht von dem damit verbundenen Miteigentumsanteil getrennt werden kann.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)



Sie sind hier: [Gerichtsentcheidungen](#) (/) ▶ Entscheidung

Entscheidung 5 W 27/25

Metadaten

| | | | |
|----------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Gericht | OLG Brandenburg 5. Zivilsenat | Entscheidungsdatum | 10.07.2025 |
| Aktenzeichen | 5 W 27/25 | ECLI | ECLI:DE:OLGGB:2025:0710.5W27.25.C |
| Dokumententyp | Beschluss | Verfahrensgang | - |
| Normen | | | |

Tenor

Die Beschwerde der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt (Oder) – Grundbuchamt – vom 25. Februar 2025, Gz. ... Blatt 847-4, wird zurückgewiesen.

Gegenstandswert für das Beschwerdeverfahren: bis 500 €

Gründe

I.

Die Antragstellerin zu 1 ist eingetragene Eigentümerin des im Grundbuch von ... (Ort) Blatt 847 gebuchten Wohnungseigentums bestehend aus einem 51,66/100 Miteigentumsanteil an dem aus den Flurstücken 28/14, 678 und 679 bestehenden Grundstück der Flur 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1. Weiter ist im Bestandsverzeichnis ein Sondernutzungsrecht an einer im Lageplan mit der Nr. 1 markierten Gartenfläche im Bestandsverzeichnis eingetragen. Sie ist weiter Eigentümerin des im Grundbuch von ... (Ort)

Blatt 848 eingetragenen Wohnungseigentums bestehend aus einem 48,34/100 bestehenden Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück und dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2. Im Bestandsverzeichnis ist hier ein Sondernutzungsrecht an einer im Lageplan mit der Nr. 2 gekennzeichneten Gartenfläche eingetragen. Die Antragstellerin zu 2 ist Eigentümerin des im Grundbuch von ... (Ort) Blatt 933 (vormals Blatt 466) verzeichneten Grundstücks Flur 3, Flurstück 681.

Mit notariellem Vertrag vom 29. September 2021 (Urkundenrolle Nr. 1975/2021 des Notars ... (Vorname) (Name) in Frankfurt (Oder)) vereinbarten die Beteiligten einen Tausch in der Weise, dass das Eigentum an dem Grundstück Flur 3, Flurstück 681 auf die Antragstellerin zu 1 und das Eigentum an dem Flurstück 679 der Flur 3 als Teilfläche des aus den Flurstücken 28/14, 678 und 679 bestehenden Grundstücks der Flur 3 auf die Antragstellerin zu 2 übergeht. In § 5 der notariellen Urkunde erklärten die Antragstellerinnen die jeweilige Auflassung der vertauschten Grundstücke.

Mit am 27. August 2024 beim Grundbuchamt eingegangenen Antrag beantragte der Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerinnen die jeweilige Eigentumsumschreibung. Mit Verfügung vom 13. September 2024 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass vor einer Eigentumsumschreibung das Wohnungseigentum an dem Flurstück 679 und das Sondernutzungsrecht für die Wohnung 1 aufgehoben werden müssten.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat hierauf im Schreiben vom 24. September 2024 die Auffassung vertreten, die Abschreibung eines realen Grundstücksteils eines Wohnungseigentumsgrundstücks sei ohne Aufhebung sämtlicher Sondereigentumsrechte möglich. Die Zustimmung der Eigentümer zur Verfügung über das Gemeinschaftseigentum genüge.

Mit Verfügung vom 24. Oktober 2024 hat das Grundbuchamt an seiner Rechtsauffassung festgehalten. Wohnungseigentum bestehe vorliegend an einem Grundstück im Rechtssinn bestehend aus den Flurstücken 28/14, 678 und 679 der Flur 3. Rechtlich zulässig sei die Teilung des Wohnungseigentumsgrundstücks, wenn eine reale Grundstücksfläche vorhanden und nicht bebaut sei. In diesen Fällen handele es sich um eine Grundstücksteilung mit teilweiser Aufhebung des Wohnungseigentums. Zum Grundbuchvollzug seien daher die Teilungserklärung der Miteigentümer, die Einigung der Wohnungseigentümer über die teilweise Aufhebung in Auflassungsform sowie die Eintragung erforderlich. Es bedürfe auch einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Sondernutzungsrechts. Mit weiterer Verfügung vom 7. Januar 2025 hat das Grundbuchamt weiter darauf hingewiesen, dass sich der Urkunde nicht entnehmen lasse, dass die Aufhebung des Wohnungseigentums erfolgen solle. Weil sich hierdurch der Umfang des begünstigten Wohnungsrechts ändere, müsse auch das Sondernutzungsrecht durch Vereinbarung aufgehoben werden.

Mit Beschluss vom 25. Februar 2025 hat das Grundbuchamt dann unter Wiederholung seiner rechtlichen Hinweise den Antrag auf Umschreibung des Eigentums zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung wenden sich die Antragstellerinnen mit ihrer Beschwerde vom 13. März 2025, der das Grundbuchamt durch weiteren Beschluss vom 20. März 2025 nicht abgeholfen hat.

II.

Die Beschwerde der Antragstellerinnen ist zulässig (§§ 71 Abs. 1, 73 GBO), aber unbegründet. Das Grundbuchamt hat im Ergebnis zutreffend den Antrag auf Umschreibung des Eigentums an den beiden jeweiligen Tauschgrundstücken abgewiesen.

Das Grundbuchamt hat den Antrag auf Umschreibung des Eigentums an dem Flurstück 679 und damit den Antrag insgesamt mit Recht zurückgewiesen.

Für die Entscheidung über die Beschwerde kann dahinstehen, ob die Auffassung des Grundbuchamts zutrifft, dass vor einer Umschreibung ausdrücklich das Wohnungseigentum an dem Flurstück 679 aufgehoben werden muss. Ob dies erforderlich ist, ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung umstritten. Das Oberlandesgericht Köln vertritt in seinem Beschluss vom 4. Juli 2023, Az. 2 W 82/23 (u. a. DNotZ 2024, 677; in diesem Sinne auch KG NJOZ 2012, 604, 605), die Auffassung, dass die Abschreibung eines realen Grundstücksteils ohne Aufhebung sämtlicher Sondereigentumsrechte möglich ist, wenn sich die abzuschreibende Grundstücksfläche nicht im räumlichen Bereich von Sondereigentum befindet, vielmehr als Verfügung über Gemeinschaftseigentum nur der Zustimmung aller Eigentümer bedürfe (a. A. indes OLG Saarbrücken Rpfleger 1988, 479).

Welcher Auffassung hinsichtlich dieser Frage zu folgen ist, kann offen bleiben, weil der Umschreibung des Eigentums an dem Flurstück 679 in jedem Fall entgegensteht, dass das im Grundbuch von ... (Ort) Blatt 847 eingetragene Sondernutzungsrecht für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 diese Fläche betrifft.

Bei diesem Sondernutzungsrecht handelt es sich um ein sog. verdinglichtes Sondernutzungsrecht. Ein Sondernutzungsrecht ist „verdinglicht“, wenn es nach §§ 5 Abs. 4 Satz 1, 10 Abs. 3 WEG durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht wurde. Hierzu bedarf es der Einigung aller Wohnungseigentümer bzw. einer diese Vereinbarung ersetzenden Erklärung des Grundstückseigentümers bei der einseitigen Aufteilung gem. § 8 Abs. 1 WEG, jeweils in der Form des § 29 GBO, und der Eintragung in das Grundbuch (Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 10 Rn. 122). Es handelt sich dann nicht mehr um einen lediglich schuldrechtlichen Anspruch des Berechtigten auf Alleingebrauch (BGH ZWE 2020, 328 Rn. 30; NJW 1979, 548). Das Sondernutzungsrecht mit seinem konkreten Inhalt und Umfang wird durch die Eintragung zum Inhalt des Sondereigentums und erlangt damit „dingliche“ Wirkung (BGH NJW 2000, 3643).

Die Wohnungseigentümer können den Inhalt eines Sondernutzungsrechtes jederzeit wieder durch eine Vereinbarung ändern. Bei einem verdinglichten Sondernutzungsrecht muss die Inhaltsänderung des Sondereigentums zusätzlich noch im Grundbuch eingetragen werden, wenn sie gegen Sonderrechtsnachfolger wirken soll (BGH NJW 2000, 3643; Hügel/Elzer, WEG, §

Das im verfahrensgegenständlichen Grundbuch von ... (Ort) Blatt 847 eingetragene Sondernutzungsrecht, das dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 zugeordnet ist, ist Inhalt des eingetragenen Sondereigentums. Das Sondernutzungsrecht ist als Teil des Sondereigentums auch Teil des mit diesem verbundenen Miteigentumsanteils, zu dem das Sondereigentum gehört und das nicht ohne diesen veräußert werden kann (§ 6 Abs. 1 WEG). Das Eigentum an dem Flurstück 679 insgesamt, also einschließlich des im Grundbuch von ... (Ort) Blatt 847 gebuchten Miteigentumsanteils, kann danach nicht ohne Aufhebung des Sondernutzungsrechts übertragen werden. Der verfahrensgegenständliche Tauschvertrag enthält keinerlei Regelungen zur Aufhebung des Sondernutzungsrechts. Eine Abschreibung des Flurstücks unter Beibehaltung des Sondernutzungsrechts ist nicht möglich, weil das Sondernutzungsrecht als Teil des Sondereigentums wiederum Teil des eingetragenen Wohnungseigentums ist und nicht von dem damit verbundenen Miteigentumsanteil getrennt werden kann. Eine Löschung dieser Eintragung ist aber ebenfalls nicht möglich, weil es an einer entsprechenden eindeutigen Aufhebungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft, die vorliegend allein aus der Antragstellerin zu 1 besteht, fehlt.

Da eine eindeutige Regelung über eine Aufhebung des Sondernutzungsrechts von der Antragstellerin zu 1 weder in der notariellen Urkunde vom 29. September 2021 noch anderweitig ausdrücklich getroffen worden ist, noch das Erlöschen des Sondernutzungsrechts zwingende gesetzliche Folge der Übertragung des Eigentums des von diesem Recht betroffenen Grundstücks ist, steht der Übertragung des Eigentums an dem Flurstück 679, wie das Grundbuchamt zutreffend angenommen hat, die fehlende Aufhebung des Sondernutzungsrechts entgegen. Eine solche lässt sich auch nicht im Wege der Auslegung mit einem für das Grundbuchverfahren erforderlichen Maß an Gewissheit dem Wortlaut der genannten Urkunde nicht entnehmen. Insbesondere § 5 der genannten notariellen Urkunde enthält allein die Erklärung der beiden vertragsbeteiligten Antragstellerinnen über den Übergang des Eigentums an den vertauschten Grundstücken. Eine Erklärung der Antragstellerin zu 1 für die Wohnungseigentümergeinschaft lässt sich der Urkunde indes nicht entnehmen.

Das Grundbuchamt hat damit den Antrag auf Umschreibung des Eigentums im Ergebnis zutreffend zurückgewiesen.

Die Kostenfolge ergibt sich hinsichtlich der Gerichtskosten aus dem Gesetz (Nr. 14510 Unterabschnitt 1, Abschnitt 5, Hauptabschnitt 4 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 GNotKG); eine Entscheidung über die Erstattung außergerichtlicher Kosten ist nicht veranlasst.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf § 36 Abs. 1 GNotKG.

Sie sind hier: [Gerichtsentscheidungen](#) [\(/\)](#)

Service

[Landesportal Brandenburg \(https://www.brandenburg.de\)](https://www.brandenburg.de)

[Serviceportal Brandenburg \(https://service.brandenburg.de\)](https://service.brandenburg.de)

Service

[Landesportal Brandenburg \(https://www.brandenburg.de\)](https://www.brandenburg.de)

[Serviceportal Brandenburg \(https://service.brandenburg.de\)](https://service.brandenburg.de)

2025 | Landesregierung Brandenburg

| [Barrierefreiheit \(/seite/barrierefreiheit\)](/seite/barrierefreiheit)

[Kontakt \(/seite/kontakt\)](/seite/kontakt) | [Impressum \(/seite/impressum\)](/seite/impressum) | [Datenschutz \(/seite/datenschutz\)](/seite/datenschutz)