

lerin im vorliegenden Verfahren ein Sondernutzungsrecht nur an den beiden Stellplätzen Nrn. 57 und 58 geltend macht, kann im übrigen dahingestellt bleiben, ob ihr ein solches auch an den Stellplätzen Nrn. 59 und 60 zusteht.

bb) Die Behauptung des Antragsgegners in der Begründung der Rechtsbeschwerde, die Stellplätze seien nicht entsprechend dem Aufteilungsplan errichtet worden, insbesondere nicht in einer den sachenrechtlichen Bestimmungen entsprechenden Weise markiert, kann nicht berücksichtigt werden. Aus dem maßgebenden Sitzungsprotokoll über die mündliche Verhandlung vor dem Landgericht und aus den Akten ergibt sich der behauptete Sachvortrag nicht. Nach § 43 Abs. 1 Satz 1 WEG i.V.m. § 27 Satz 2 FGG, § 561 Abs. 1 ZPO unterliegt der Überprüfung des Rechtsbeschwerdegerichts nur das Vorbringen, das aus den Gründen der Beschwerdeentscheidung oder der Sitzungsniederschrift über die mündliche Verhandlung ersichtlich ist. Dabei können jedoch auch vom Beschwerdegericht nicht ausdrücklich festgestellte, sich aber aus den Akten ohne weiteres ergebende Tatsachen herangezogen werden; neue Tatsachen in bezug auf die Sache selbst können im Rechtsbeschwerdeverfahren jedoch nicht mehr eingeführt werden (*Keidel/Kuntze/Winkler* FGG 12. Aufl. Rdnr. 42, 43, *Jansen* FGG 2. Aufl. Rdnr. 38, je zu § 27).

Daß der Aufteilungsplan 17 Stellplätze ausweist, in der Teilungserklärung aber nur an 16 von ihnen Sondernutzungsrechte begründet worden sind, läßt nur den Schluß zu, daß ein Stellplatz dem Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer offensteht (vgl. § 13 Abs. 2, §§ 14, 15 Abs. 2, 3 WEG).

cc) Es trifft nicht zu, daß das Landgericht den Erwerb der Sondernutzungsrechte durch die Antragstellerin nicht festgestellt habe. Ein im Grundbuch eingetragenes und damit zum Inhalt des Sondereigentums gemachtes Sondernutzungsrecht wird mit dem Wohnungseigentumsrecht erworben. Einer besonderen auf das Sondernutzungsrecht bezogenen Einigung und Eintragung in das Grundbuch bedarf es nicht, weil es Inhalt des Sondereigentums und kein selbständiges dingliches Recht ist (BGHZ 73, 145/148). Das Landgericht hat durch Bezugnahme auf den Beschluß des Amtsgerichts, der seinerseits auf das Urteil des Landgerichts Bezug nimmt, festgestellt, daß die Antragstellerin die Wohnung A 17 gekauft hat und seit 30. 12. 1985 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen ist und mit dieser Wohnung das Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nrn. 57—60 verbunden ist.

10. WEG § 10 Abs. 4 (*Bindung des Erwerbers von Wohnungseigentum an den Verwaltervertrag*)

Der Erwerber eines Wohnungseigentums ist an einen von den Wohnungseigentümern vor seinem Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossenen Verwaltervertrag gebunden. Er haftet hieraus aber nicht für Verwaltervergütungen, die vor dem Erwerb entstanden und fällig geworden sind.

BayObLG, Beschluß vom 6. 10. 1986 — BReg. 2 Z 88/85 — mitgeteilt von *E. Karmasin*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Die Antragstellerin ist die Verwalterin einer Wohnanlage. Sie verlangt von den Antragsgegnern eine Gebühr von 200 DM nebst Mehrwertsteuer für die Zustimmung zum Erwerb einer Wohnung.

Mit Eigentümerbeschuß vom 21. 6. 1979 wurde der Verwaltungsbeirat ermächtigt, mit der Antragstellerin einen Verwaltervertrag abzuschließen. Am 5. 7. 1979 wurde der Verwaltervertrag unterzeichnet.

Nach der Gemeinschaftsordnung ist zur Veräußerung eines Wohnungseigentums die Zustimmung der Verwalterin erforderlich. Für diese Zustimmung erhält sie nach § 7 des Verwaltervertrags einen Auslagenersatz von pauschal 200 DM + Mehrwertsteuer; Käufer und Verkäufer haften hierfür gesamtschuldnerisch.

Die Antragsgegner erwarben mit Kaufvertrag vom 26. 11. 1982 eine Wohnung. Die Antragstellerin erteilte die Zustimmung. Sie macht gegen die Antragsgegner den Auslagenersatz gemäß § 7 des Verwaltervertrags geltend. Im ersten Rechtszug hat sie beantragt, die Antragsgegner zur Zahlung von 226 DM nebst 6% Zinsen hieraus seit 16. 5. 1983 und 10 DM Mahnkosten zu verpflichten. Das Amtsgericht hat den Antrag mit Beschluß vom 24. 7. 1984 abgewiesen und der Antragstellerin die Verfahrenskosten auferlegt. Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Landgericht mit Beschluß vom 30. 7. 1985 mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die vom Amtsgericht angeordnete Kostenerstattung entfällt. Gegen den Beschluß des Landgerichts richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin.

Aus den Gründen:

Das Rechtsmittel ist unbegründet.

1. ...

Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

2. Als Anspruchsgrundlage kommt hier (nur) der Verwaltervertrag in Betracht. Zwar wirkt der Verwaltervertrag auch für und gegen den neuen Wohnungseigentümer; das ergibt die entsprechende Anwendung des § 10 Abs. 4 WEG. Jedoch haftet der neue Wohnungseigentümer nicht für Verbindlichkeiten aus dem Verwaltervertrag, die vor seinem Eintritt entstanden und fällig geworden sind. Um eine solche Verbindlichkeit handelt es sich hier.

(1) Nach § 10 Abs. 4 WEG wirken Rechtshandlungen in Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, wenn sie auf Grund eines mit solcher Mehrheit gefaßten Beschlusses vorgenommen werden, auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die gegen den Beschluß gestimmt oder an der Beschlußfassung nicht mitgewirkt haben. Der Abschluß des Verwaltervertrags ist eine Rechtshandlung in diesem Sinne. Denn die Ermächtigung zu seiner Vornahme ist in dem Eigentümerbeschuß vom 21. 6. 1979 enthalten. Über den Abschluß eines Verwaltervertrags konnten die Wohnungseigentümer — ebenso wie über die Bestellung des Verwalters — durch Mehrheitsbeschluß entscheiden (§ 26 Abs. 1 Satz 1 WEG; *Bärmann/Pick/Merle* WEG 5. Aufl. Rdnr. 31, 61, *Weitnauer* WEG 6. Aufl. Rdnr. 9, je zu § 26). Für die Frage der Bindung eines erst nach Abschluß des Verwaltervertrags in die Wohnungseigentümergeinschaft eintretenden Erwerbers an den Verwaltervertrag für die Zeit nach dem Eintritt erscheint eine entsprechende Anwendung des § 10 Abs. 4 WEG geboten (*Merle*, Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 WEG S. 49/50; *Weitnauer* § 10 Rdnr. 20, § 26 Rdnr. 20a; *Palandt* BGB 45. Aufl. WEG § 10 Anm. 6). Nur auf diese Weise läßt sich ohne eine rechtsgeschäftliche Eintrittserklärung des Erwerbers sein Eintritt in den Verwaltervertrag ohne Schwierigkeiten lösen. Der bei einer entsprechenden Anwendung des § 10 Abs. 4 WEG ohne weiteres kraft Gesetzes erfolgende Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Verwaltervertrag steht auch in Übereinstimmung mit seiner Bindung an den Bestellungsbeschluß (§ 10 Abs. 3 WEG).

(2) Die entsprechende Anwendung des § 10 Abs. 4 WEG führt aber nicht dazu, daß der neue Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten haftet, die in der Person seines Vorgängers bereits entstanden und fällig geworden sind (*Weitnauer aaO*). Zwar begründet der vor dem Eintritt des Wohnungseigentümers abgeschlossene Verwaltervertrag auch Verpflichtungen des neuen Wohnungseigentümers. So haftet er z.B. für die ab seinem Eintritt entstehenden und fällig werdenden Verwaltervergütungen. Nicht aber haftet er für Rückstände seines Vorgängers, so z.B. nicht für eine früher entstandene und fällig gewordene Forderung auf Verwaltervergütung.

Der Anspruch des Verwalters auf die hier geltend gemachte Sondervergütung ist vor dem Eintritt des Antragsgegners in die Wohnungseigentümergeinschaft entstanden und fällig geworden, nämlich bereits mit der (dem Erwerb des Antragsgegners zeitlich vorausgegangenen) Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums. Der Verwaltervertrag kann daher keine Verpflichtung des Antragsgegners begründen, diese Forderung zu erfüllen.

11. EGBGB Art. 187, 189; GBO § 71 (*Eintragung einer altrechtlichen Dienstbarkeit*)

1. Die eingetragene altrechtliche Dienstbarkeit nimmt am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil.

2. Zur Behandlung eines nach Inkrafttreten des BGB, aber vor Anlegung des Grundbuchs bestellten Quellenbenutzungsrechts zugunsten eines Berechtigten „und seiner Besitznachfolger“ als altrechtliche Grunddienstbarkeit.

(*Leitsätze nicht amtlich*)

LG Bayreuth, Beschluß vom 15.5.1986 — 2 T 4/86 — mitgeteilt von Notar *Friedrich Schmidt*, Bayreuth

Anmerkung der Schriftleitung:

Sachverhalt und Gründe der Entscheidung decken sich hinsichtlich der in den Leitsätzen angesprochenen Fragen mit dem nachfolgend abgedruckten Beschluß des LG Bayreuth vom 22.10.1986 (mit Anm. *Schmidt*).

12. BGB § 892; EGBGB Art. 187, 189; GBO § 71 (*Gutgläubiger Grundstückserwerb bei altrechtlichen Dienstbarkeiten*)

Wird eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zu Unrecht gelöscht, kann sich hieran ein gutgläubiger, lastenfreier Grundstückserwerb anschließen.

(*Leitsatz nicht amtlich*)

LG Bayreuth, Beschluß vom 22.10.1986 — 2 T 8/86 — mitgeteilt von Notar *Friedrich Schmidt*, Bayreuth

Aus dem Tatbestand:

Die Eheleute H. waren Eigentümer eines landwirtschaftlichen Anwesens in W. Zu diesem Anwesen gehörte unter anderem auch das Grundstück mit der Plannummer 44.

Mit notariellem Vertrag vom 5. September 1905 verkauften sie aus dem in der Steuergemeinde W. vorgetragenen Anwesen unter anderem die folgenden Plannummern: die Plannummer 46 (Haus-Nr. 11) an die Eheleute M., die Plannummer 47^{1/2} an die Eheleute B. sowie die Plannummern 47^{1/2}a und 47^{1/2}b an H.G. In der gleichen Urkunde wurden von den Vertragspartei Geh- und Fahrrechte als Grunddienstbarkeiten sowie ein Recht folgenden Inhalts bestellt:

„Zwischen den Plannummern 47^{1/2}, 47^{1/2}a und 47^{1/2}b befindet sich eine Quelle. Die Besitzer dieser Plannummern räumen dem Verkäufer das Recht ein, für sich und seine Besitznachfolger diese Quelle zu benützen und diese Grundstücke jederzeit zu betreten.“

Im Vollzug dieser Urkunde wurde am 10. November 1905 ins Hypothekenbuch eingetragen:

„Benutzungs- und Betretungsrecht an der zwischen den Plannummern 47^{1/2}, 47^{1/2}a, b befindlichen Quelle, bzw. an dem Grundstück für die Landwirtheleute H. in W. und ihrer Besitznachfolger, unter Bezugnahme auf die Urkunden vom 5. September 1905 und 29. Januar 1906 des Notariats W.“

Mit Anlegung der Grundbücher im Amtsgerichtsbezirk Bayreuth wurde dieses Recht bei der Plannummer 47^{1/2} in das Grundbuch von W., in Abteilung II unter laufender Nummer 1 eingetragen. In der Folgezeit wurde das Grundbuch umgeschrieben oder das Grundstück übertragen. Im Februar 1973 wurde das betreffende Recht an dem Grundstück Flurstück-Nr. 47/2 (der früheren Plannummer 47^{1/2}) mit folgendem Inhalt in das Grundbuch von W. in der Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 eingetragen:

„Benutzungsrecht an der zwischen dem Grundstück und den Plannummern 47^{1/2}a, b befindlichen Quelle sowie Recht das Grundstück jederzeit zu betreten, für die Landwirtheleute H. in W. und ihren Rechtsnachfolgern“ ...

Diese Eintragung wurde am 24. Januar 1980 von Amts wegen als inhaltlich unzulässig gelöscht, da die Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit für eine bestimmte Person und deren Rechtsnachfolger oder Erben unzulässig sei.

Mit Kaufvertrag vom 18. November 1983 verkauften die Eheleute V., die ihrerseits mit notarieller Urkunde vom 3. Juni 1971 das im Grundbuch von W. vorgetragene Grundstück Flurstück-Nr. 47/2 (früher Plannummer 47^{1/2}) erworben hatten — ihren Grundbesitz, bestehend aus den Flur-Nrn. 102/3, 102/4, 47/2 an die Beschwerdeführerin. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 6. Dezember 1984.

Unter Ziffer VIII dieses Kaufvertrages ist niedergelegt:

„Auch übernimmt der Verkäufer keine Gewährleistung für Freiheit des Vertragsgrundbesitzes von altrechtlichen aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Dienstbarkeiten, er erklärt lediglich, daß ihm das Bestehen solcher Dienstbarkeiten nicht bekannt ist.“

Mit Antrag vom 28. August 1985 begehrten die Eheleute H., die mit Übergabevertrag vom 8. November 1954 das Eigentum an dem Grundstück Flurstück 44 (W., Haus-Nr. 10) erworben hatten — unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift der Urkunde des königlichen Notariats W. vom 5. September 1905 die Eintragung einer altrechtlichen Dienstbarkeit zugunsten ihres Grundstücks Flur-Nr. 44.

Am 15. November 1985 wurde zugunsten dieses Grundstücks daraufhin aufgrund einer Eintragungsverfügung des Rechtspflegers vom gleichen Tag in das Grundbuch von W. eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts eingetragen:

„Quellbenutzungs- und Grundstücksbetretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 44 Gemarkung W. Unter Bezugnahme auf die Urkunden vom 5. September 1905 und 29. Januar 1906 des Notariats W. und den Antrag vom 28. August 1985 gemäß Artikel 184, 187 EGBGB, Artikel 10 Bayer. Übergangsgesetz, eingetragen am 15. November 1985.“

Gegen diese Eintragungsverfügung legte die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr. 47/2 mit Schreiben vom 26. November 1985 Beschwerde ein mit dem Antrag, das Grundbuchamt anzuweisen, die Löschung der Eintragung vom 15. November 1985 vorzunehmen. Am 21. Februar 1986 stellte sie weiter den Hilfsantrag, das Grundbuchamt anzuweisen, von Amts wegen einen Widerspruch gegen die erwähnte Eintragung zu vermerken.

Der Rechtspfleger beim Grundbuchamt und der Grundbuchrichter haben der Beschwerde nicht abgeholfen.

Aus den Gründen:

Das zulässige Rechtsmittel hat nur hinsichtlich des Hilfsantrages Erfolg.

1. Das Rechtsmittel ist zulässig. Dabei kann offen bleiben, ob sich das Rechtsmittel gegen die Eintragung als solche richtet oder ob mit ihm ihre Löschung oder die Eintragung