



Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 10980
letzte Aktualisierung: 15.7.2011

OLG München, 18.5.2011 - 34 Wx 220/11

BGB §§ 876, 877; WEG § 8; ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2

Keine Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern zur Begründung von Wohnungseigentum in Gestalt der Teilung durch Eigentümer

Die Begründung von Wohnungseigentum in Form der Teilung durch den Eigentümer unterliegt auch mit Rücksicht auf die Rangklassenprivilegierung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nicht dem Zustimmungserfordernis von Grundpfandrechtsgläubigern (Anschluss an KG vom 30.11.2010 – 1 W 455/10, 1 W 468/10 – und OLG Oldenburg vom 5.1.2011 – 12 W 296/10, je ZfIR 2011, 254).

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 220/11
Lenggries Blatt 5207-4 AG Wolfratshausen - Grundbuchamt



In der Grundbuchsache

wegen Zwischenverfügung (Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger zur Aufteilung von Wohnungseigentum)

erlässt das Oberlandesgericht München -34. Zivilsenat- durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, die Richterin am Oberlandesgericht Paintner und den Richter am Oberlandesgericht Hinterberger am 18. Mai 2011 folgenden

Beschluss

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Wolfratshausen - Grundbuchamt - vom 5. April 2011 - Ziffer 2. - aufgehoben.

Gründe:

I.

Den beiden Beteiligten gehört zur Hälfte ein Grundstück. Dieses ist in der Dritten Abteilung mit Grundpfandrechten belastet. Mit notariellem Vertrag vom 16.3.2011 teilten sie den Grundbesitz in Wohnungseigentum dergestalt auf, dass mit je einem halben Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 jeweils mit Nebenräumen verbunden wird. Auf den namens der Antragsberechtigten gestellten Vollzugsantrag vom 23.3.2011 hat das Grundbuchamt am 5.4.2011 unter Fristsetzung eine Zwischenverfügung - soweit hier erheblich - folgenden Inhalts erlassen:

Die Zustimmungen der Gläubiger der Rechte in Abt. III sind vorzulegen, da die Gläubiger durch die Privilegierung der Wohngeldansprüche in der Zwangsversteigerung zumindest mittelbar betroffen sind, ...

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beteiligten. Verwiesen wird auf die dieser Auffassung entgegenstehende Rechtsprechung (KG vom 30.11.2010 = ZWE 2011, 81 = ZfIR 2011, 254).

Das Grundbuchamt hat am 28.4.2011 nicht abgeholfen. Der Rechtsprechung des Kammergerichts (ihm folgend OLG Oldenburg vom 5.1.2011 = ZfIR 2011, 254) könne nicht beigetreten werden. Das Grundpfandrecht bleibe zwar als Gesamtrecht an allen Wohnungseigentumseinheiten bestehen. Es werde jedoch rechtlich beeinträchtigt, weil im Fall der Zwangsversteigerung dem Recht die Ansprüche der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG vorgenommen werden. Solche Ansprüche müsse ein Grundpfandrechtsgläubiger ohne Aufteilung nicht befürchten; vielmehr schiebe sich erst durch die Aufteilung in Wohnungseigentum diese Rangklasse vor die Ansprüche des Grundpfandrechtsgläubigers. Eine Verlagerung der Problematik auf einen späteren Zeitpunkt komme nicht in Betracht. Für die Zustimmung nach § 19 GBO genüge die

mittelbare Beeinträchtigung. Die Gläubiger der Rechte in der Dritten Abteilung seien, abstrakt betrachtet, rechtlich betroffen, da sich ihre Rangposition verschlechtern könnte. Ob dies sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sei, sei unerheblich.

II.

Die Beschwerde ist nach § 18 Abs. 1 Satz 1, § 71 Abs. 1, §§ 72, 73 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 GBO i.V.m. § 15 Abs. 2 GBO zulässig. Die Beschränkung der Beschwerde auf im ersten Rechtszug ergangene Endentscheidungen in § 58 Abs. 1 FamFG hat auf die Rechtsmittelfähigkeit von Zwischenverfügungen des Grundbuchamts nach § 18 Abs. 1 GBO keine Auswirkungen (vgl. auch OLG Hamm RNotZ 2011, 243/244).

1. Die Beschwerde erweist sich als begründet. Das Grundbuchamt ist anzuhalten, unter Abstandnahme von seinen Bedenken gemäß der Rechtsauffassung des Senats erneut über den Eintragungsantrag zu entscheiden.

a) Bis zum Inkrafttreten des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (in der Fassung durch Art. 2 Nr. 1 Buchst. a des Gesetzes vom 26.3.2007 BGBl. I S. 370) war es herrschende Meinung, dass die Zustimmung von Globalgrundpfandgläubigern bei der Aufteilung in Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG nicht erforderlich ist (BGHZ 49, 250; Weitnauer/Briesemeister WEG 9. Aufl. § 3 Rn. 74; Schöner/Stöber Grundbuchrecht 14. Aufl. Rn. 2849; Bärmann/Armbrüster WEG 11. Aufl. § 2 Rn. 23; siehe zu allem auch Kesseler NJOZ 2010, 1466). Denn die Aufteilung in Wohnungseigentum lässt das Haftungsobjekt als Ganzes unverändert. Die Summe aller Wohnungseigentumsrechte ist mit dem ungeteilten Grundstückseigentum identisch (Rapp in Beck'sches Notarhandbuch 5. Aufl. Rn. 41).

b) Nach der mit der WEG-Novelle einher gehenden Neufassung von § 10 Abs. 1 ZVG mit der Rangklassenprivilegierung der Wohnungseigentümer in Nr. 2 stellt sich die Frage, ob die Aufteilung in Wohnungseigentum im Hinblick auf § 876, § 877 BGB (direkt oder entsprechend angewandt) der Zustimmung von Grundpfandgläubigern bedarf. Dies wird insbesondere von Kesseler (NJOZ 2010, 1466; ders. ZNotP 2010, 335;

Timme/Kesseler WEG § 3 Rn. 30; auch Palandt/Bassenge BGB 70. Aufl. § 3 WEG Rn. 1) bejaht. Der Gläubiger befindet sich durch die Aufteilung in einer vollstreckungsrechtlich nachteiligen Situation. Er müsse sich nämlich nunmehr im Rahmen der Zwangsverwertung nicht nur die etwa vor ihm stehenden dinglichen Rechte, die ohnehin auf dem Grundstück lastenden öffentlichen Lasten und die Kosten des Verfahrens vorgehen lassen, sondern auch die Forderungen, die sich aus den zwischen den Miteigentümern bestehenden Beziehungen ergeben; diese mögliche Beeinträchtigung sei direkte Folge der Aufteilung in Wohnungseigentum.

c) Demgegenüber hält die Rechtsprechung (KG und OLG Oldenburg jeweils ZfIR 2011, 254; ferner Schneider ZNotP 2010, 299; Heinemann ZfIR 2011, 255 f.) auch nach der Novellierung daran fest, dass die Zustimmung Dritter im Sinn von § 877 i.V.m. § 876 Satz 1 BGB bei Teilung des Grundstücks durch den Eigentümer nicht notwendig ist. Das Eigentumsrecht erfahre durch die Aufteilung zu Gesamtrechten keine Änderung; eine Schmälerung der Haftungsgrundlage trete nicht ein. Die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG sei sachenrechtlich nicht der zutreffende Anknüpfungspunkt für ein eventuelles Zustimmungserfordernis Drittberechtigter.

d) Der Senat tritt der letztgenannten Ansicht bei. Allein die Aufteilung beinhaltet keine Inhaltsänderung des Eigentums gemäß § 877 i.V.m. § 876 BGB. Die dingliche Rechtsstellung muss in rechtlicher, nicht bloß in tatsächlicher Hinsicht beeinträchtigt sein (siehe OLG Oldenburg aaO.; ebenso schon BGHZ 91, 343/346; BayObLGZ 1957, 102/115; 1958, 273/278; Weitnauer/ Briesemeister § 3 Rn. 74). Nach der Konzeption des WEG handelt es sich bei der Vorratsteilung um eine Teilung des Vollrechts; die Summe der Teile sind mit dem Volleigentum identisch. Auf der Teilung beruht deshalb keine Rechtsbeeinträchtigung der Grundpfandrechtsgläubiger. Erst die auf dem Gesetz beruhende Rangklassenordnung führt im Falle der Zwangsversteigerung bei Wohngeldrückständen zu einer Beeinträchtigung der Grundpfandrechtsgläubiger, wobei die Begründung von Wohnungseigentum hierfür zwar eine notwendige, keinesfalls aber zugleich eine hinreichende Bedingung darstellt (vgl. Heinemann ZfIR 2011, 255/256). Bestätigt wird diese Sichtweise aus der Regelung in § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG für den gesetzlichen Vorrang öffentlicher Grundstückslasten. Die der Entstehung einer öffentlichen Grundstückslast zugrunde liegende Rechtshandlung begründet nur den mittelbaren Anlass für die Rangverschlechterung der Grundpfandrechtsgläubiger. Die

eintretende Benachteiligung in Form der Rangänderung ist Folge einer gesetzlichen Wertentscheidung für die Einordnung bestimmter Ansprüche. Diese setzen zwar (z.B.) das Wohnungseigentum voraus und sind bei ungeteiltem Eigentum nicht denkbar, bedürfen jedoch zusätzlicher Tatbestände, um überhaupt erst zu entstehen.

e) Dies deckt sich mit der Überlegung, dass nach der Vorstellung des Gesetzgebers unverändert sich die Summe aller Wohnungseigentumsrechte mit dem Recht am ungeteilten Grundstück als identisch darstellt (Staudinger/Rapp BGB Bearb. 2005 § 8 WEG Rn. 3). Es mag sein, dass das Gesetz diese Identität in Einzelpunkten "aufgeweicht" hat, weil nur im nach §§ 3, 8 WEG aufgeteilten Eigentum privilegierte Wohngeldansprüche überhaupt denkbar sind. Anders als im unaufgeteilten Eigentum sind Gläubiger von Grundpfandrechten oder einer Reallast beispielsweise im Rahmen des § 5 Abs. 4 Sätze 3 und 4 WEG in bestimmten Fällen bei der Veränderung von Sondernutzungsrechten nicht beteiligt, obwohl sich deren Betroffenheit (§ 19 GBO) nicht ausschließen lässt. Auch insoweit sind dem Wohnungseigentum mögliche Rechtsfolgen immanent, die das "gewöhnliche" Grundstückseigentum so nicht kennt. Dessen ungeachtet hat sich an der Bewertung von Wohnungseigentum als echtem - gleichwertigem - Eigentum nichts geändert (siehe auch Schneider in Riecke/Schmid WEG 3. Aufl. § 1 Rn. 21 m.w.N.).

f) Schließlich ergäbe die Notwendigkeit der Gläubigerzustimmung nach aktuellem Rechtszustand auch einen unauflösbar Widerspruch in der Behandlung von Altgläubigern je nach dem Zeitpunkt der Aufteilung. Wurde die Teilung zu einem Zeitpunkt vorgenommen, als sich die gesetzliche Rangklassenprivilegierung in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG noch nicht abzeichnetet hatte, war nämlich deren Zustimmung nicht erforderlich. Die Verschlechterung ergab sich von selbst durch die gesetzliche Änderung zum 1.7.2007. Hingegen gestaltet sich die Situation solcher Gläubiger, die ihr Recht nach der sich abzeichnenden Gesetzesänderung erworben hatten oder noch erwerben, bei einer zukünftigen Aufteilung auch ohne Zustimmungserfordernis schon deshalb besser, weil diese sich auf die neue Rechtslage einstellen konnten oder können.

2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Lorbacher

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Paintner

Richterin
am Oberlandesgericht

Hinterberger

Richter
am Oberlandesgericht

Leitsatz:

BGB §§ 876, 877
WEG § 8
ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2

Die Begründung von Wohnungseigentum in Form der Teilung durch den Eigentümer unterliegt auch mit Rücksicht auf die Rangklassenprivilegierung von Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nicht dem Zustimmungserforden von Grundpfandrechtsgläubigern (Anschluss an KG vom 30.11.2010 - 1 W 455/10, 1 W 468/10 - und OLG Oldenburg vom 5.1.2011 - 12 W 296/10, je ZfIR 2011, 254).

OLG München, 34. Zivilsenat
Beschluss vom 18.5.2011
34 Wx 220/11