

Dokumentnummer: 10866
letzte Aktualisierung: 4.3.2009

OLG Hamm, 21.10.2008 - I-15 Wx 140/08

WEG (SNR) § 15 Abs. 1

Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts

1) Sondernutzungsrechte können durch Zuweisungserklärung des teilenden Alleineigentümers nur dann wirksam begründet werden, wenn zuvor die negative Komponente des Sondernutzungsrechts durch Bezugnahme auf eine dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechende Regelung der Teilungserklärung und Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums bestimmt worden ist.

2) An die Eintragung eines Sondernutzungsrechts im Grundbuch kann sich bei Veräußerung des Wohnungseigentums ein gutgläubiger Erwerb anknüpfen.



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I-15 Wx 140/08 OLG Hamm

7 T 77/08 LG Bochum

Grundbuch von Wiemelhausen Blatt
(AG Bochum)

NK: WEG § 15, BGB § 892

Leitsatz:

Stichworte: gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts

- 1) Sondernutzungsrechte können durch Zuweisungserklärung des teilenden Alleineigentümers nur dann wirksam begründet werden, wenn zuvor die negative Komponente des Sondernutzungsrechts durch Bezugnahme auf eine dem Bestimmtheitsgrundsatz entsprechende Regelung der Teilungserklärung und Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums bestimmt worden ist.
- 2) An die Eintragung eines Sondernutzungsrechts im Grundbuch kann sich bei Veräußerung des Wohnungseigentums ein gutgläubiger Erwerb anknüpfen.

In der Grundbuchsache

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 21.10.2008 auf die weitere Beschwerde der Beteiligten vom 23.04.2008 gegen den Beschluss des Einzelrichters der 7. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 07.04.2008

b e s c h l o s s e n :

Der Beschluss des Landgerichts vom 07.04.2008 wird aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Behandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten sind Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage X-Straße 23 b in C2.

1.

Die Wohnungseigentumsanlage war von den ursprünglichen Alleineigentümern I3, H und T4 als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch Teilungserklärung vom 09.06.1999 (Urkunden Nr. 154, 326 und 333/1999 des Notars W in C2) nach § 8 WEG in zunächst sieben Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt worden, später entstand aufgrund der Teilung vom 26.03.2001 des ursprünglich 276/1.000 Miteigentumsanteile umfassenden und mit dem Wohnungseigentum Nr. 7 verbundenen Miteigentums zusätzlich das Wohnungseigentum Nr. 8. Die Wohnungsgrundbücher 8291 bis 8297 sind am 18.11.1999 angelegt worden. Als Eigentümer waren jeweils zunächst am 18.11.1999 die Herren I3, H und T4 in Gesellschaft bürgerlichen Rechts und danach am 15.03.2000 die J GmbH in E2 eingetragen worden.

Die Teilungserklärung enthält u.a. folgende Regelungen:

„§ 18 Änderung der Teilungserklärung

Der Eigentümer behält sich vor, die Teilungserklärung abzuändern, und zwar auch in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum und die

Gemeinschaftsordnung, soweit das Sondereigentum der anderen Miteigentümer und deren Rechte, die Bestandteil ihres Sondereigentums sind (also insbesondere auch die Sondernutzungsrechte und die Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums), nicht beeinträchtigt werden. Der Vorbehalt besteht so lange fort, als der Eigentümer noch Eigentümer nur eines Wohnungs- oder Teileigentums ist.

§ 21 Sondernutzungsrechte

Der Eigentümer ordnet dem jeweiligen Eigentümer des im Dachgeschoss des Hauses befindlichen Raumes Nr. 7 das Sondernutzungsrecht an dem im beigefügten Sondernutzungsplan gelb gekennzeichneten Treppenpodesten zu. ... Er behält sich vor, Gebäudeteile und Grundstücksflächen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, einzelnen Miteigentumsanteilen als Sondernutzungsrechte zur alleinigen Nutzung für Terrassen, Stellplätze und andere Nutzungsarten zuzuordnen. Die Zuordnung eines Stellplatzes zu einem Miteigentumsanteil erfolgt bei Verkauf der Eigentumswohnung durch den Eigentümer mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer ..."

Unter dem 19.4.2000 gaben I3, dieser auch namens des H, und T4 vor dem Grundbuchamt die Erklärung ab, dass dem im Grundbuch von Wiemelhausen Blatt XXXX eingetragenen Grundbesitz das Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan, der ihrer Erklärung als Anlage beigefügt ist, eingezeichneten Stellplatzfläche Nr. 9 zugeordnet werde, und bewilligten und beantragten die Eintragung im Grundbuch. Der Antrag ging am 28.4.2000 beim Grundbuchamt ein, das **am 13.6.2000** das Sondernutzungsrecht antragsgemäß in das Grundbuch von Wiemelhausen Blatt XXXX eintrug.

Die Eigentumswohnungen wurden wie folgt veräußert:

- Die Wohnungen Nr. 1 und 2 wurden an Herrn I3 veräußert, die Eigentumsumschreibungen erfolgten am 28.02.2005,
- die Wohnung Nr. 3 wurde an Frau V und Herrn V2 veräußert, die Eigentumsumschreibung erfolgte am **08.05.2000**,
- die Wohnung Nr. 4 wurde an Frau I veräußert, die Eigentumsumschreibung erfolgte am 06.12.2000,
- die Wohnung Nr. 5 wurde an Herrn T veräußert, die Eigentumsumschreibung erfolgte am 06.04.2001,

- die Wohnung Nr. 6 wurde am 13.01.2004 an Herrn L3 veräußert, nach dessen Tod im März 2004 erfolgte die Eigentumsumschreibung auf die Erben Frau L2, Frau I2 und Herrn L am 18.05.2004.
- die Dachgeschosswohnung Nr. 7 wurde – nach der Teilung der Wohnung - an die Beteiligten verkauft und aufgrund der Auflassung vom 17.08.2001 am 09.10.2001 im Grundbuch eingetragen.

2.

Am 17.01.2008 trug das Grundbuchamt im Wohnungsgrundbuch Blatt 8297 zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft bestehend aus

- B, geboren am ... (Wiemelhausen Blätter XXXX und XXXX)
- B, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX und XXXX)
- V2, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- V, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- I, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- S, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- S1, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- S 3, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- G, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- S4, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)
- H, geboren am ... (Wiemelhausen Blatt XXXX)

einen Amtswiderspruch gemäß § 53 Abs. 1 GBO gegen die am 13.06.2000 vorgenommene Eintragung des Sondernutzungsrechts der Beteiligten an dem Pkw-Stellplatz Nr. 9 ein.

Gegen diese Eintragung haben die Beteiligten am 7.2.2008 Beschwerde eingelegt, die das Landgericht mit dem angefochtenen Beschluss zurückwies.

II.

Die weitere Beschwerde ist nach §§ 78, 80 GBO statthaft und auch sonst zulässig. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten folgt aus der Zurückweisung ihrer Erstbeschwerde.

In der Sache führt das Rechtsmittel zur Aufhebung der angefochten Entscheidung und Zurückverweisung an das Landgericht, das noch weitere Ermittlungen durchzuführen hat.

Gegen den am 17.01.2008 eingetragenen Amtswiderspruch war das Rechtsmittel der Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO statthaft. Die Einschränkung des § 71 Abs. 2 S. 1 GBO für Beschwerden gegen eine Eintragung greift hier nicht, weil diese Beschränkung nach allgemeiner Meinung nur Eintragungen betrifft, die unter dem Schutz öffentlichen Glaubens des Grundbuchs stehen, Amtswidersprüche einen gutgläubigen Erwerb aber nicht vermitteln, sondern nur verhindern können (BayObLGZ 1986, 294 = Rpfleger 1986, 471; Bauer/von Oefele/Budde, GBO, 2. Aufl., § 71 Rn 35 und 46). Sofern sich die Beschwerde der Beteiligten aufgrund der weiteren Ermittlungen als begründet erweisen sollte, ist daher das Grundbuchamt anzuweisen, den in der zweiten Abteilung des Grundbuchs Blatt 8297 gegen die Eintragung des Sondernutzungsrechts am Kfz-Stellplatz Nr. 9 eingetragenen Amtswiderspruch zu löschen.

Das Grundbuchamt durfte am 17.01.2008 noch nicht gegen die Eintragung des Sondernutzungsrechts einen Amtswiderspruch eintragen, weil ein Amtswiderspruch nur bei einer fortdauernden materiellen Unrichtigkeit des Grundbuchs als Folge eines (Verfahrens-)Fehlers des Grundbuchamtes in Betracht kommt, hier aber noch geklärt werden muss, ob im Zeitpunkt der Eintragung des Widerspruchs noch eine Grundbuchunrichtigkeit vorlag.

1.

Das Landgericht ist ohne Rechtsfehler und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats davon ausgegangen, dass unter dem Sondernutzungsrecht für einen Wohnungs- oder Teileigentümer eine nach § 10 Abs. 1 Satz 2, § 15 Abs. 1 WEG vereinbarte Nutzungsregelung verstanden wird, die einem bestimmten Wohnungseigentümer hinsichtlich eines Teiles des gemeinschaftlichen Eigentums das ausschließliche Recht zum Gebrauch einräumt, den anderen Wohnungseigentümern also insoweit ihr Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG nimmt (Senat FGPrax 1998, 49 = NZM 1998, 673; BayObLG Rpfleger 1990, 63). Die Begründung von Sondernutzungsrechten führt zu einer Än-

derung des Inhaltes des Sondereigentums bei allen Wohnungseigentumsrechten. Das Sondernutzungsrecht hat zwei Komponenten: Dem Wohnungseigentümer einer bestimmten Wohnung wird (positiv) die Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt, alle übrigen Wohnungseigentümer werden (negativ) von der ihnen als Miteigentümern zustehenden Befugnis zum Mitgebrauch ausgeschlossen (vgl. Senat a.a.O., BayObLGZ 1985, 378).

Die Begründung von Sondernutzungsrechten kann durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG geschehen, im Falle der Vorratsteilung nach § 8 WEG können Sondernutzungsrechte vom teilenden Alleineigentümer auch einseitig durch entsprechende Regelung in der Teilungserklärung begründet werden. Sind die übrigen Wohnungseigentümer bereits in der Teilungserklärung vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen worden (negative Komponente) und hat sich der teilende Eigentümer durch Zuordnungserklärung vorbehalten, Sondernutzungsrechte bestimmten Wohnungseigentümern zuzuordnen, so stellt sich diese Regelung der Teilungserklärung im Hinblick auf die negative Komponente des Sondernutzungsrechts als aufschiebende Bedingung im Sinne des § 158 Abs. 1 BGB dar. Das Ereignis, mit dessen Eintritt der Ausschluss wirksam sein soll, ist die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers (vgl. BayObLGZ 1985, 378, 381). Die Regelung in der Teilungserklärung bewirkt, dass die Wohnungseigentümer bis auf den durch die Zuordnungserklärung Begünstigten mit Eintritt der Bedingung vom Mitgebrauch des betreffenden gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind. Ihr Sondereigentum wird durch die Begründung des Sondernutzungsrechts zugunsten des Begünstigten nicht mehr (zusätzlich) verändert. Deshalb ist die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer der Wohnanlage sowie der Grundpfandgläubiger in diesem Fall bei der Eintragung des Sondernutzungsrechtes im Grundbuch entbehrlich (vgl. Senat a.a.O.; BayObLG a.a.O. und Rpfleger 1990, 63; OLG Düsseldorf Rpfleger 1988, 63).

Voraussetzung einer solchen ohne die Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer und der dinglich Berechtigten gemäß § 19 GBO möglichen Eintragung von Sondernutzungsrechten zugunsten bestimmter Wohnungseigentümer durch eine Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers ist, dass die negative Komponente des Sondernutzungsrechtes dinglicher Inhalt der Wohnungs- und Teileigentumsrechte

geworden ist. Dazu gehört es, dass in der Teilungserklärung eine Vereinbarung getroffen worden ist, die einen bestimmten Inhalt hat. Vereinbarungen, die jegliche Bestimmtheit vermissen lassen, können keine Grundlage sein, den gesetzlichen Inhalt des Sondereigentums der vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossenen Wohnungseigentümer nach § 13 Abs. 2, § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 WEG für den Fall des Bedingungseintritts nach § 158 Abs. 1 BGB zu verändern (BayObLG MDR 1981, 56).

Im vorliegenden Fall fehlt es an einer hinreichenden Bestimmtheit. Die Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen werden in ihrer Anzahl, in ihrer räumlichen Lage auf dem Grundstück und in ihrer Ausdehnung nicht näher konkretisiert. In der Teilungserklärung selbst kann mithin die Grundlage für die Begründung eines Sondernutzungsrechts für die Beteiligten nicht gesehen werden. Daher ist das Sondernutzungsrecht zu Unrecht am 13.06.2000 zugunsten des Eigentümers der Eigentumswohnung Nr. 7 im Grundbuch eingetragen worden.

2.

Vorliegend besteht aber die vom Landgericht wie vom Grundbuchamt nicht beachtete Besonderheit, dass das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz schon vor dem Erwerb des Wohnungseigentums der Beteiligten im Grundbuch eingetragen war. Es war daher zu prüfen, ob sich aufgrund dieser Eintragung im Grundbuch ein gutgläubiger Erwerb des Sondereigentums mit dem im Grundbuch eingetragenen Inhalt, zu dem ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 9 gehört, angeschlossen hat. Denn ein Widerspruch nach § 53 Abs. 1 GBO darf nur dann eingetragen werden, wenn die Unrichtigkeit im Zeitpunkt der Eintragung des Amtswiderspruchs noch besteht. Ändert sich zwischenzeitlich die Rechtslage so, dass ihr der Grundbuchinhalt nicht mehr widerspricht, ist kein Amtswiderspruch mehr zulässig. Diese Rechtslage kann u.a. durch einen gutgläubigen rechtsgeschäftlichen Erwerb eingetreten sein (BayObLG Rpfleger 1995, 29; OLG Frankfurt Rpfleger 1979, 418; OLG Köln Rpfleger 1982, 463; Bauer/von Oefele/Meincke, a.a.O., § 53 Rn 54).

Die Frage, ob der Schutz des guten Glaubens sich beim rechtsgeschäftlichen Erwerb eines Wohnungseigentums auch auf Bestand und Umfang eines Sondernutzungsrechts erstreckt, ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung anerkannt, in der Lite-

ratur aber umstritten (BayObLG DNotZ 1990, 381 = WuM 1989, 538; OLG Frankfurt FGPrax 1997, 214; OLG Stuttgart OLGZ 1986, 35 = NJW-RR 1986, 318; Bärmann/Wenzel, WEG, § 10 Rn 115, 127 f.; Bauer/von Oefele/Budde, a.a.O., § 71 Rn 45, jeweils m.w.N. zur Literatur). Der Senat, der die Anwendbarkeit des materiellen Grundstücksrechts im Fall einer zu Unrecht erfolgten Löschung einer gem. § 10 Abs. 2 WEG im Grundbuch eingetragenen Vereinbarung bereits bejaht hat (OLGZ 1994, 1 = NJW – RR 1993, 1295) folgt dieser Rechtsprechung auch für die hier gegebene Konstellation eines zu Unrecht im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts. Denn da die Eintragung des Sondernutzungsrechts zu einer Inhaltsänderung der Sondereigentumsrechte führt (s.o.) und sich die Fiktion von der Richtigkeit der Eintragung im Grundbuch auf den Bestand und den Umfang des eingetragenen Rechts sowie auf die Vollständigkeit der Grundbucheintragung erstreckt, ist es konsequent, die schriftliche Möglichkeit eines Gutgläubenserwerbs zu bejahen (OLG Frankfurt a.a.O.; Bärmann/Wenzel, a.a.O., § 10 Rn 128).

Ob vorliegend von einem gutgläubigen Erwerb ausgegangen werden kann, lässt sich anhand der Akte nicht beantworten, weil die Vorinstanzen – von ihrem Standpunkt aus zu Recht – die von einer etwaigen Löschung des Amtswiderspruchs betroffenen Wohnungseigentümer nicht zu dem Verfahren hinzugezogen hat.

Die hierfür erforderlichen Ermittlungen sind von Amts wegen anzustellen (§ 12 FGG), sie können nicht vom Senat durchgeführt werden, weil er nicht eine Tatsacheninstanz ist.

In rechtlicher Hinsicht ist anzumerken, dass die Vermutungswirkung des § 892 BGB auch im Rahmen des Amtswiderspruchsverfahrens für den Erwerber streitet und von der Gutgläubigkeit auszugehen ist, sofern nicht Bösgläubigkeit im Sinne des BGB § 892 mit Sicherheit feststeht (BayObLG NJW-RR 1986, 380 = DNotZ 1986, 357f).

mitgeteilt von Richter am OLG Engelhardt, Hamm