

letzte Aktualisierung: 6.6.2016

KG Berlin, Beschl. v. 19.8.2015 - 1 W 512/15

**WEG §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 u. 3
Entbehrlichkeit der Zustimmung dinglich Berechtigter zur nachträglichen Zuweisung von
Sondernutzungsrechten**

Ist durch den Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer – einschließlich des teilenden Eigentümers – bereits die negative Komponente des Sondernutzungsrechts an einem PKW-Stellplatz zum dinglichen Inhalt der Wohnungs- und Teileigentumsrechte geworden, so ist für die nachträgliche Zuordnung dieses Sondernutzungsrechts an einen anderen als den aufteilenden Eigentümer eine Zustimmung der dinglich Berechtigten an den „verlierenden“ Einheiten nicht erforderlich. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)



Kammergericht

Beschluss

Geschäftsnummer: 1 W 512/15
44 FH 2■■ N-4 Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg

19 08 2015

In der Grundbuchsache betreffend

das im Grundbuch des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg von Friedrichshain Blatt 2 ■■ N verzeichnete Wohnungseigentum

Beteiligte:

-Verfahrensbewillmächtigter:

Notar Dr. W■■■ -F■■■■■ M■■■■ ,
P■■■■■ P■■ 9. 1■■ B■■■■ -

hat der 1. Zivilsenat des Kammergerichts auf die Beschwerde der Beteiligten vom 25. März 2015 gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg – Grundbuchamt – vom 10. März 2015 durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Seifert und die Richterinnen am Kammergericht Dr. Rieger und Muratori am 19. August 2015 beschlossen:

Die Zwischenverfügung wird aufgehoben.

Gründe:

Die Beschwerde ist gem. § 71 Abs. 1 GBO zulässig und hat auch in der Sache Erfolg. Das von dem Grundbuchamt mit der Zwischenverfügung aufgezeigte Eintragungshindernis besteht nicht. Die Zwischenverfügung war deshalb insoweit nicht veranlasst (§ 18 Abs. 1 S. 1. HS GBO).

Das Grundbuchamt hat beanstandet, dass im Zusammenhang mit der Regelung in § 4 Abs. 1 c) der Teilungserklärung vom 13. Februar 2014 (UR-Nr. W 4■ /2■■ des Notars Dr. G■■■■ W■■■■■ aus B■■■■), wonach hinsichtlich der Sondernutzungsrechte an Stellplätzen die alleinige Nutzungs- und Zuordnungsbefugnis der Beteiligten zu 1 als teilender Eigentümerin zustehe, für die nachträgliche Zuordnung von Sondernutzungsrechten auf einen anderen Eigentümer die Zustimmung der an den anderen Einheiten, welche im Eigentum der teilenden Eigentümerin stehen, dinglich Berechtigten in der Form des § 29 GBO vorzulegen sei.

Das mit der Zwischenverfügung behauptete Hindernis steht der beantragten Eintragung einer Zuordnung des Sondernutzungsrechts nicht entgegen.

Einer zusätzlichen Bewilligung dinglich Berechtigter an etwaigem bei der Beteiligten zu 1. noch verbliebenem Wohn-/ bzw. Teileigentum bedarf es nicht, weil diese durch die beantragte Eintragung nicht in ihren Rechten beeinträchtigt werden. Die Zuweisung des Sondernutzungsrechts am Außenstellplatz Nr. 13 der Wohnung 46 durch die Beteiligte zu 1 als teilende Eigentümerin ist wirksam.

Eine Zustimmung der dinglich Berechtigten an den Einheiten, welche noch im Eigentum der teilenden Eigentümerin stehen, ist entbehrlich, weil durch den Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer - einschließlich der teilenden Eigentümerin - in § 4 Abs. 1 c) der Teilungserklärung („Diese Flächen sind somit der Nutzung durch die Eigentümergemeinschaft entzogen.“) bereits die negative Komponente des Sondernutzungsrechts am Stellplatz dinglicher Inhalt der Wohnungs- und Teileigentumsrechte, die sämtliche noch der teilenden Eigentümerin zustehen, geworden ist. Die Zuweisung des Stellplatzes an das zur Veräußerung an die Beteiligten zu 2 und 3 anstehende Teileigentum (Wohnung Nr. 46) verschlechtert die Rechtsstellung dinglicher Gläubiger der teilenden Eigentümerin nicht, sondern stellt lediglich eine Konkretisierung der unter § 4 Abs. 1 c) der Teilungserklärung verdinglichten rechtlichen Situation dar (vgl. BGH ZMR 2012, 883 ff; NJW 2012, 676 f; Senatsbeschluss v. 29.12.2011 - 1 W 762/11 -; BayObLG NJW-RR 1986, 93 f; OLG Hamm NZM 1998, 673 f; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 15. Aufl., RdNr. 2913a). Dass der Stellplatz entweder einer Wohn-/Teileigentumseinheit als Sondernutzungsrecht zugewiesen wird oder das Nutzungsrecht bei Nichtzuweisung letztlich auf alle Wohnungseigentümer übergeht, ist von Anfang an aufschiebend

bedingt (§ 158 BGB) in der betreffenden Regelung der Teilungserklärung angelegt. Das Recht auf Zuweisung eines Stellplatzes der teilenden Eigentümerin ist wesensnotwendig mit ihrer Stellung als Miteigentümerin verknüpft. Sie besitzt es nur, solange sie noch als Eigentümerin in einem der Teileigentumsgrundbücher eingetragen ist. Das Zuweisungsrecht ist ihr ohne Bindung an ein bestimmtes Teileigentum eingeräumt worden. Die bei der teilenden Eigentümerin verbliebenen Teileigentüme sind durch die in der Teilungserklärung gewählte rechtliche Konstruktion derart „beschränkt“ ausgestaltet, dass sie alle den Ausschluss von der Nutzung später zuzuweisender Stellplätze bereits beinhalten. Kommt es zur Ausübung des Zuweisungsrechts der teilenden Eigentümerin, tritt kein Rechtsverlust mehr bei den verbleibenden Teileigentümen ein. Eigentumsübergänge an Teileigentümen sind bei der gewählten Vertragsstruktur von Anfang an angelegt. Theoretisch könnte die teilende Eigentümerin sämtliche bei ihr verbliebenen Teileigentüme ohne Zuweisung eines Stellplatzes an Erwerber übertragen. Dann ginge das Nutzungsrecht an diesen auf alle Wohnungseigentümer über, ohne dass eine Zustimmung der dinglich Berechtigten an der letzten bei der teilenden Eigentümerin verbliebenen Einheit erforderlich wäre. Bei der sukzessiven Zuweisung der Stellplätze in der Form der in der Teilungserklärung vorbehaltenen Einräumung von Sondernutzungsrechten wie im vorliegenden Fall kann nicht anderes gelten.

Seifert

Dr. Rieger

Muratori