

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 1018, 1025; WEG §§ 1, 3 – Sondereigentumseinheit als herrschendes Grundstück; Teilung; Abspaltung eines Miteigentumsanteils und Verbindung mit neu geschaffenem Sondereigentum

NotaktVV § 3 – Verwendung der Bezeichnung „UR-Nr.“ statt „UVZ-Nr.“; Prüfungsbefugnis des Grundbuchamts

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

BGB § 1822 Nr. 10; WEG § 10 Abs. 3 – Überlassung von Wohnungseigentum an einen Minderjährigen; Erfordernis einer familiengerichtlichen Genehmigung; Haftung für rückständige Kosten und Lasten

Literaturhinweis

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 1018, 1025; WEG §§ 1, 3 Sondereigentumseinheit als herrschendes Grundstück; Teilung; Abspaltung eines Miteigentumsanteils und Verbindung mit neu geschaffenem Sondereigentum

I. Sachverhalt

Eine WEG bestand baulich aus einem Mehrfamilienhaus (Einheiten 1-7) an der Straße und einem Einfamilienhaus (Einheit 8) auf dem hinteren Teil des Grundstücks. Nahezu der gesamte hintere Teil des Grundstücks der WEG ist als Sondernutzungsrecht der Einheit 8 zugeordnet. Der Eigentümer der Einheit 8 hat auf dieser ihm als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Fläche ein weiteres Einfamilienhaus errichtet. Die Teilungserklärung wurde mit Zustimmung aller Eigentümer dahingehend abgeändert, dass die ME-Anteile der Einheit 8 halbiert wurden (je 200/1000). Der eine

200/1000-Anteil ist mit dem Sondereigentum der bisherigen Einheit 8 verbunden, der zweite 200/1000-Anteil mit dem neu gebauten Haus bzw. Sondereigentum 9. In der Änderungsurkunde waren Auffassung, Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum bzgl. Haus 9 etc. enthalten.

An einem angrenzenden Grundstück ist zugunsten der Einheit Nr. 8 (und nur für die „alte“ SE-Einheit Nr. 8) ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit eingetragen. Dieses Recht muss künftig aber auch die Einheit Nr. 9 nutzen können.

II. Frage

Ist infolge der Teilung des ME-Anteils der bisherigen Einheit Nr. 8 künftig auch die Einheit Nr. 9 neben der Einheit Nr. 8 (neu) Grunddienstbarkeitsberechtigte – ähnlich einer Grundstücksteilung des herrschenden Grundstücks?

III. Zur Rechtslage

1. Vorbemerkung: Grunddienstbarkeit zugunsten einer Wohnungseigentumseinheit

Zunächst ist festzuhalten, dass eine Grunddienstbarkeit

auch zugunsten einer Wohnungs- oder Teileigentums-einheit bestellt werden kann. Nach § 1018 BGB ist Berechtigter einer Grunddienstbarkeit der jeweilige Eigentümer eines anderen *Grundstücks*. Anerkanntermaßen kommen als herrschendes „Grundstück“ i. S. d. § 1018 BGB auch grundstücksgleiche Rechte in Betracht, namentlich Wohnungseigentumseinheiten (BGH DNotZ 1990, 493; BayObLGZ 1990, 124, 127; OLG Stuttgart NJW-RR 1990, 659; OLG Hamm MDR 1981, 142; Meikel/Grziwotz, GBO, 12. Aufl. 2021, Einl. B Rn. 327; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 1123). Herrschendes „Grundstück“ i. S. d. § 1018 ist dann die jeweilige Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit, zu deren Gunsten die Grunddienstbarkeit bestellt wurde (Staudinger/Weber, BGB, 2017, § 1018 Rn. 46), wobei präzisierend zu ergänzen ist, dass der BGH das jeweilige Raumeigentum als herrschendes „Grundstück“ ansieht (BGH DNotZ 1990, 493, 494) und Sondernutzungsrechte dem wesentlich gleichstellt, wenn sie auch nicht selbstständig berechtigt oder belastet sein können (BGH ZWE 2020, 328 Rn. 39). Ein *Miteigentumsanteil* kann gerade nicht herrschendes Grundstück i. S. d. § 1018 BGB sein (OLG Hamm, Beschl. v. 22.3.2016, Az. I-15 W 357/15 – juris; Staudinger/Weber, § 1018 Rn. 45; Meikel/Grziwotz, Einl. B Rn. 327 jeweils m. w. N.). Die Eigenschaft als herrschendes „Grundstück“ ergibt sich insofern bei der Wohnungs- oder Teileigentumseinheit allein aus der Tatsache, dass mit dem Miteigentumsanteil reales Sondereigentum verbunden ist (OLG Hamm, Beschl. v. 22.3.2016, Az. I-15 W 357/15 – juris, Rn. 27). Dieser Gegenstand des Sondereigentums i. S. d. § 5 Abs. 1 WEG ist insofern herrschendes „Grundstück“ i. S. d. § 1018 BGB.

2. Rechtsfolgen der „Aufteilung“ einer berechtigten Sondereigentumseinheit auf die bestellte Grunddienstbarkeit

Es stellt sich die Frage, welche Folgen eintreten, wenn eine Grunddienstbarkeit zugunsten einer Sondereigentumseinheit bestellt ist und diese herrschende Sondereigentumseinheit unterteilt wird. Die Aufteilung soll dergestalt erfolgen, dass Teile des Miteigentumsanteils, mit dem die Sondereigentumseinheit verbunden ist, mit neu geschaffenen Sondereigentum verbunden werden sollen, das auf der bisherigen Sondernutzungsfläche errichtet wurde.

a) Ausgangspunkt: Rechtsfolgen der Aufteilung eines herrschenden Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum

Im Ausgangspunkt ist die Situation zu betrachten, wenn ein herrschendes Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wird. Wird das Grundstück eines

Dienstbarkeitsberechtigten in Wohnungseigentum geteilt, so besteht die Grunddienstbarkeit gem. § 1025 S. 1 BGB für die einzelnen Teile mit Schutz des Eigentümers des belasteten Grundstücks gegen eine beschwerlichere Ausübung fort (BayObLG MittBayNot 1983, 168; OLG Stuttgart NJW-RR 1990, 659; BeckOGKWEG/Müller, Std.: 1.6.2022, § 2 Rn. 43). Die fortbestehende Grunddienstbarkeit bleibt einheitliches Recht der nun mehreren Berechtigten (Grüneberg/Herrler, BGB, 81. Aufl. 2022, § 1025 Rn. 1; Staudinger/Weber, § 1025 Rn. 3 ff.). Es entstehen nach zutreffender h. M. nicht mehrere selbstständige Dienstbarkeiten, sondern kraft Gesetzes eine Gesamtgrunddienstbarkeit (BayObLGZ 1965, 267; BayObLG NJW-RR 1990, 1043, 1044; Staudinger/Weber, § 1025 Rn. 5; MünchKommBGB/Mohr, 8. Aufl. 2020, § 1025 Rn. 2; Grüneberg/Herrler, § 1025 Rn. 1; Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl. 2001, § 1025 Rn. 1; BeckOGKBGB/Kazele, Std.: 1.5.2022, § 1025 Rn. 23; a. A. BeckOK-BGB/Reischl, Std.: 1.11.2021, § 1025 Rn. 3).

Vorliegend ist aber kein Grundstück im Rechtssinne herrschendes Grundstück, sondern eine einzelne Wohnungseigentumseinheit. Es stellt sich daher die Frage, ob sich diese Rechtsfolge ohne Weiteres auf den Fall übertragen lässt, dass ein Miteigentumsanteil, der mit Sondereigentum verbunden ist, „aufgeteilt“ wird.

b) Unterteilung von Sondereigentumseinheiten

Die Grunddienstbarkeit zugunsten einer Sondereigentumseinheit besteht nach § 1025 S. 1 BGB für die einzelnen Teile fort, wenn die ursprüngliche Sondereigentumseinheit in einzelne Sondereigentumseinheiten unterteilt wird (vgl. Staudinger/Weber, § 1025 Rn. 3 a. E.). Eine solche Unterteilung liegt aber nur vor, wenn solche Räume dem geteilten Sondereigentum zugeordnet werden, die bereits bislang zum Sondereigentum des unterteilten Wohnungs- oder Teileigentums gehörten (Müller, in: Hügel, Wohnungseigentum, 5. Aufl. 2021, § 2 Rn. 124). Nicht möglich ist es, im Wege der Unterteilung einer einzelnen Sondereigentumseinheit in mehrere Einheiten (§ 8 WEG) Räume des früheren Gemeinschaftseigentums in die Unterteilung einzubeziehen und zum Gegenstand von Sondereigentum zu machen (Müller, in: Hügel, § 2 Rn. 124).

Vorliegend liegt keine solche Teilung von Sondereigentum vor. Die Einheit 8 soll nämlich *nicht* sachenrechtlich in diesem Sinne unterteilt werden. Stattdessen wurde auf einer Fläche des Gemeinschaftseigentums, an der ein Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit 8 besteht, ein Gebäude errichtet und an diesem wurde Sondereigentum begründet. Mit der Errichtung des Gebäu-

des steht dieses zunächst im Gemeinschaftseigentum, § 1 Abs. 5 WEG (vgl. Müller, in: Hügel, § 2 Rn. 44). Diese „Unterteilung“ (nur des Miteigentumsanteils) ist nicht als Unterteilung nach § 8 WEG zu begreifen, wonach der einzelne Teileigentümer ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer die Unterteilung erreichen kann. Stattdessen ist sie dogmatisch als Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und Neuverbindung mit dem abgespaltenen Miteigentumsanteil anzusehen.

c) Auswirkungen der Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum auf eine Grunddienstbarkeitsberechtigung

Unklar ist, ob sich in der hier beschriebenen Situation die zugunsten der Sondereigentumseinheit Nr. 8 bestellte Grunddienstbarkeit an dem Miteigentumsanteil, der mit dem Sondereigentum am neu zu errichtenden Wohnhaus verbunden wird, fortsetzt. Soweit ersichtlich, ist in der Literatur und Rechtsprechung zu dieser Frage bislang nicht ausdrücklich Stellung bezogen worden. Eine Erstreckung der Grunddienstbarkeit wäre denkbar, wenn auf diese Fallgestaltung § 1025 S. 1 BGB (analog) anwendbar wäre. Nach dieser Vorschrift besteht die Grunddienstbarkeit für die einzelnen Teile fort, wenn das Grundstück des Berechtigten geteilt wird. Die Norm gilt – wie oben gesehen – analog auch, wenn Sondereigentum *unterteilt* wird. Unterteilt wurde hier zwar nicht das Sondereigentum selbst, aber die damit verbundene Sondernutzungsfläche, die der BGH – wie bereits oben erwähnt – für Zwecke der Dienstbarkeiten Sondereigentum weitgehend gleichstellt (BGH ZWE 2020, 328 Rn. 39).

Ob man § 1025 S. 1 BGB analog auch auf die vorliegende Konstellation anwendet, wenn nur ein Miteigentumsanteil abgespalten und mit neu geschaffenem Sondereigentum verbunden wird, hängt maßgeblich davon ab, was man als „herrschendes Grundstück“ im Sinne dieser Norm im Falle einer Wohnungseigentumseinheit begreift. Wie bereits oben ausgeführt, geht der BGH davon aus, dass herrschendes „Grundstück“ das Raumeigentum ist (BGH DNotZ 1990, 493, 494). Denkt man dies *formal* fort, dürfte § 1025 BGB auf die vorliegende Konstellation keine Anwendung finden. Denn unterteilt wird nicht das Raumeigentum (= der Gegenstand des Sondereigentums), sondern nur der mit dem Raumeigentum verbundene Miteigentumsanteil.

Das OLG München hatte einen Fall zu entscheiden, in dem eine Sondereigentumseinheit (Hinterhaus) aus einer Wohnungseigentümergeinschaft „abgespalten“ und sodann im Wege der Realteilung dem bisherigen

Eigentümer der bislang im Gemeinschaftseigentum stehende Grundstücksteil zum Alleineigentum übertragen wurde (OLG München FGPrax 2017, 114). Die Sondereigentumseinheit war herrschendes Grundstück einer Grunddienstbarkeit. Das OLG München kam zu dem Ergebnis, dass die Grunddienstbarkeit auch zugunsten des neu geschaffenen Grundstücks fortbestehe. Hierbei argumentiert das Gericht maßgeblich mit der Identität des (vormaligen) Sondereigentums und des aktuellen Alleineigentums (OLG München FGPrax 2017, 114, 116). Gleichzeitig verweist das Gericht – insoweit nicht ganz konsistent – darauf, dass „in rechtlicher Sicht das Miteigentum am Gesamtgrundstück im Vordergrund steht, das durch das WEG lediglich eine besondere Ausgestaltung erfahren hat“. Die Dienstbarkeit gehe als wesentlicher Bestandteil des Miteigentumsanteils auf den Erwerber des Alleineigentums am Teilgrundstück über.

Die Entscheidung des OLG München zeigt aber noch etwas anderes und verdeutlicht insofern, dass man die oben genannte BGH-Entscheidung nicht lediglich formal verstehen darf, sondern im Kontext des Telos des § 1025 BGB. Dieser soll es dem Grundstückseigentümer ermöglichen, seine Sache beliebig katastermäßig zu vermessen und grundbuchrechtlich zu unterteilen, ohne dabei die Rechtsposition, die ihm die Dienstbarkeit vermittelt, zu verlieren. Die Realteilung eines Grundstücks ist für die bestehenden Rechte grundsätzlich bedeutungslos. So verhält es sich auch bei der Aufteilung von Wohnungseigentum. Problematisch ist vorliegend allerdings, dass nicht nur *Sondereigentum* geteilt wird, sondern auch ein Teil des Grundstücks betroffen ist, an dem lediglich ein *Sondernutzungsrecht* besteht. Analog zu den Überlegungen des OLG München und der vom BGH vorgenommenen Gleichbehandlung des Sondernutzungsrechts mit Sondereigentum (BGH ZWE 2020, 328 Rn. 39) dürfte dies jedoch keinen Unterschied machen. Denn letztlich geht es darum, welchen tatsächlichen Herrschaftsbereich dem Berechtigten sein Wohnungseigentum vermittelt. Und dazu gehört auch die zum Inhalt des Sondereigentums gemachte Vereinbarung, die die übrigen Eigentümer von der Nutzung der entsprechenden Fläche regelmäßig ausschließt. Wird aus diesem räumlichen Herrschaftsbereich des Eigentümers ein Teil „herausgelöst“, kommt dies funktional der Realteilung i. S. d. § 1025 BGB derart nahe, dass eine analoge Anwendung u. E. geboten scheint.

3. Folgen einer möglichen Nutzungsintensivierung

Nicht abschließend beurteilen können wir – da reine Tatfrage – ob ein Fall der unzulässigen Nutzungsintensivierung vorliegt. Denn die Ausübung ist

nach Teilung im Zweifel nur in der Weise zulässig, dass sie für den Eigentümer des belasteten Grundstücks nicht beschwerlicher wird (§ 1025 S. 1 Hs. 2 BGB). Für die Beantwortung des Fortbestands der Dienstbarkeit ist diese Beurteilung jedoch ohne Belang. Denn eine Überschreitung des gem. § 1025 S. 1 Hs. 2 BGB zulässigen Maßes führt nur zu Abwehransprüchen des Eigentümers des dienenden Grundstücks (MünchKommBGB/Mohr, § 1025 Rn. 3; Staudinger/Weber, § 1025 Rn. 9) und nicht zum Erlöschen der Dienstbarkeit.

4. Ergebnis

U. E. besteht im vorliegenden Fall die Grunddienstbarkeit zugunsten der neu geschaffenen Sondereigentumseinheit fort. Die konkrete Fallgestaltung wird jedoch weder in der Literatur diskutiert, noch ist sie von der Rechtsprechung entschieden, so dass eine gewisse Rechtsunsicherheit besteht. Auch wenn man eine analoge Anwendung des § 1025 S. 1 BGB bejaht, können dem Eigentümer des dienenden Grundstücks Abwehransprüche zustehen, wenn der Mitgebrauch des Gehund Fahrrechts durch den Eigentümer der Einheit Nr. 9 eine unzulässige Nutzungsintensivierung darstellen sollte.

NotAktVV § 3

Verwendung der Bezeichnung „UR-Nr.“ statt „UVZ-Nr.“; Prüfungsbefugnis des Grundbuchamts

I. Sachverhalt

Im Januar 2022 wurde ein Kaufvertrag über Wohnungseigentum und zur Finanzierung des Kaufpreises eine Grundschuld beurkundet. Am 19.1.2022 wurde die Eintragung der Auflassungsvormerkung und der Grundschuld beantragt. Die Urkunden tragen – versehentlich – noch eine Urkundenrollennummer statt einer Urkundenverzeichnisnummer. Das Grundbuchamt lehnt die Eintragung ab, da die Urkunden eine UR- und keine UVZ-Nummer aufweisen und bittet um glaubigste Abschriften mit UVZ-Nummer.

II. Frage

Darf das Grundbuchamt mit dieser Begründung die Eintragung verweigern?

III. Zur Rechtslage

Das **BeurkG** selbst enthält **keine Regelungen** über die äußere Form einer notariellen Niederschrift. Diese waren bislang vielmehr in den §§ 28-31 DONot enthalten. Nach § 28 Abs. 2 DONot hatte die Notarin

bzw. der Notar auf der Urschrift jeder Urkunde sowie auf jeder Ausfertigung oder Abschrift die Nummer der Urkundenrolle und die Jahreszahl anzugeben. Seit dem 1.1.2022 ist diese Vorschrift abgelöst durch § 3 NotAktVV, wobei § 28 Abs. 2 DONot bis auf eine grammatikalische Verbesserung wörtlich in § 3 Abs. 3 NotAktVV aufgegangen ist. Es fragt sich, **welche Rechtsfolge** ein Verstoß gegen diese Vorschrift nach sich zieht.

Im **Geltungsbereich der DONot** war sogar ein völliges Fehlen der Urkundennummer auf einer Ausfertigung **unbeachtlich**. Nach allgemeiner Ansicht war die DONot weder Gesetz noch Rechtsverordnung, sondern lediglich Verwaltungsvorschrift (vgl. BGH DNotZ 1980, 181, 182; DNotZ 1972, 551, 552; Eickelberg, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG/DONot, 8. Aufl. 2020, Vorbem. zu §§ 1-34 DONot Rn. 45). Dabei war die DONot keine Verwaltungsvorschrift des Bundes, sondern der einzelnen Bundesländer, welche die DONot alle fast gleichlautend erlassen haben. Aus der Rechtsnatur der DONot als reiner Verwaltungsanordnung ergab sich, dass die Nichtbeachtung der Regeln der DONot für die Gültigkeit des notariellen Amtsgeschäfts ohne Bedeutung war (vgl. BGH NJW 1960, 2336; Eickelberg, Rn. 22). Verstöße gegen die DONot führten also weder zur Unwirksamkeit einer notariellen Urkunde noch beeinträchtigten sie ihren Beweiswert. Insbesondere durfte kein Gericht und kein Grundbuchamt den Beweiswert einer notariellen Urkunde allein wegen des Verstoßes gegen die DONot verneinen (Eickelberg, Rn. 45). Lediglich der Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften, namentlich gegen das BeurkG, kann derart einschneidende Konsequenzen haben (Kanzleiter, DNotZ 1972, 519, 523; Eickelberg, Rn. 45).

Es erscheint fraglich, ob sich die Rechtslage durch das **Inkrafttreten der NotAktVV** verändert hat. Neu ist insofern die **Änderung der Rechtsqualität** von einer reinen Verwaltungsvorschrift hin zu einer Verordnung des Bundes (Weingärtner, DONot/NotAktVV, 14. Aufl. 2021, § 3 NotAktVV Rn. 2). Es ließe sich somit erwägen, dass ein Verstoß nunmehr einen „äußeren Mangel“ der Urkunde darstellt und somit ihre Beweiskraft beeinträchtigt, § 419 ZPO. Ein Gericht könnte die Beweiskraft dann grundsätzlich nach freier Überzeugung würdigen. Betroffen ist davon die Beweiskraft der gesamten Urkunde und nicht nur die der fehlerhaften Teile (Berger, in: Stein/Jonas, ZPO, 23. Aufl. 2015, § 419 Rn. 1). Im Grundbuchverfahren wird teilweise sogar die weitergehende Konsequenz gezogen, dass eine äußerlich mangelhafte Urkunde insgesamt unbrauchbar ist (Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl. 2021, § 29 Rn. 567).

Gleichwohl bestehen Zweifel, ob mit der Einführung der NotAktVV derartige Rechtsfolgen einhergehen. Zu berücksichtigen ist etwa, dass die Gesetzgebungsmaterialien bei Einführung der Ermächtigungstatbestände in § 36 BNotO und § 59 BeurkG keinen Rückschluss darauf zulassen, dass mit der Verlagerung auf Bundesebene eine Änderung der Rechtslage verbunden sein sollte.

Nach unserer Auffassung verbleibt es bei der unter alter Rechtslage anerkannten **Unbeachtlichkeit von Verstößen für die Wirksamkeit von notariellen Urkunden**. Die Verordnungsermächtigung für die Regelungen zu Akten und Verzeichnissen und damit § 3 NotAktVV ergibt sich aus § 36 BNotO. Die BNotO regelt notarielles Berufsrecht und stellt damit keine Anforderungen an die Wirksamkeit einer notariellen Urkunde. Entsprechende Regelungen finden sich vielmehr im BeurkG. In dieses wurde die Ermächtigungsgrundlage aber gerade – und sachgerechterweise – nicht aufgenommen. Die Vergabe einer Urkundenverzeichnisnummer ist nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit einer notariellen Urkunde. Die Urkundenverzeichnisnummer ist noch nicht einmal Inhalt der notariellen Urkunde, wie ihre Vergabe zeitlich nach Abschluss des Beurkundungsvorgangs verdeutlicht. Die Nummerierung dient lediglich der leichteren „Identifizierung“ der notariellen Urkunde, ist also deren „Bezeichnung“. Es entspricht aber bereits der Denkklogik, dass die Bezeichnung eines Gegenstandes etwas anderes ist als der bezeichnete Gegenstand (hier: die notarielle Urkunde) selbst. Vor dem Hintergrund, dass die Urkundenverzeichnisnummer kein Inhalt der notariellen Urkunde ist, kann ihr Fehlen keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit oder die Beweiskraft der notariellen Urkunde haben.

Nur **im Einzelfall** wird die Urkundenverzeichnisnummer zugleich Inhalt einer Urkunde, etwa bei einer entsprechenden **Bezugnahme**, vgl. § 13a BeurkG. Auch dann ist u. E. eine Bezeichnung als „UR-Nr.“ aber unschädlich, denn es sprechen noch weitere Gründe gegen die Auffassung des Grundbuchamts, jedenfalls wenn die relevante Urkunde eine Nummernbezeichnung erhält und lediglich eine dem Grundbuchamt nicht tauglich erscheinende Abkürzung zur Bezeichnung der Urkundenverzeichnisnummer verwandt wurde. So besteht jedenfalls nach den einschlägigen Dienstvorschriften **keine Pflicht**, die Urkundenverzeichnisnummer **mit einer bestimmten Abkürzung** zu versehen. § 8 Abs. 1 S. 2 NotAktVV sieht lediglich vor, dass Eintragungen im Urkundenverzeichnis mit fortlaufenden Nummern zu versehen seien. Dies enthält – soweit ersichtlich – keine Regelungsaussage dazu, ob der Begriff „Urkundenverzeichnisnummer“ zur Kennzeich-

nung der individuellen Urkunde zu verwenden ist und ob dieser Begriff abgekürzt werden darf und, falls ja, wie. Auch § 44 Abs. 2 S. 2 GBO enthält keine näheren Vorgaben dazu, ob der Begriff „Urkundenverzeichnisnummer“ ausgeschrieben oder abgekürzt in die Grundbucheintragung aufzunehmen ist. Vielmehr enthält er insofern lediglich die Soll-Vorgabe, dass die Nummer der Urkunde bei einer Bezugnahme genannt werden soll. Auch in der einschlägigen Kommentarliteratur zu § 44 Abs. 2 S. 2 GBO konnten wir keine Stellungnahmen finden, die über die Angabe der „Urkundennummer“ hinausgehende Vorgaben für die Bezeichnung als „Urkundenverzeichnisnummer“ o. ä. verlangen würden. Zudem spricht auch die Gesetzesfassung des § 44 Abs. 2 S. 2 GBO gegen eine solche Vorgabe, da dort noch von „Urkundenrolle“ gesprochen wird und daher kein Bezug zur Neufassung der NotAktVV besteht. Auch nach Sinn und Zweck von § 44 Abs. 2 S. 2 GBO sehen wir keinen Anlass, davon auszugehen, dass eine im speziellen Kontext allgemein verständliche Abkürzung wie „U-Nr.“ oder letztlich auch „UR-Nr.“ unzulässig wären, soweit die Abkürzung – wie hier – objektiv verständlich ist.

Als **Ergebnis** ist festzuhalten: § 3 NotAktVV stellt eine ausschließlich berufsrechtliche Regelung dar. Dem Grundbuchamt steht kein Beanstandungsrecht hinsichtlich einer insofern verwendeten Abkürzung zu. Wir gehen also davon aus, dass die Verweigerung des Grundbuchamtes zu Unrecht erfolgt.

Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Abruf-Gutachten.

SGB VI § 187

Freiwillige Einzahlungen in die gesetzliche Rentenversicherung aufgrund eines vorsorgenden Ehevertrages

Abruf-Nr.:

EuGüVO Art. 26

Türkei: Beurkundung einer Scheidungsfolgenvereinbarung für türkische Eheleute

Abruf-Nr.:

Rechtsprechung

BGB § 1822 Nr. 10; WEG § 10 Abs. 3

Überlassung von Wohnungseigentum an einen Minderjährigen; Erfordernis einer familiengerichtlichen Genehmigung; Haftung für rückständige Kosten und Lasten

Wird Wohnungseigentum an einen Minderjährigen überlassen und enthält die Gemeinschaftsordnung eine Regelung zur Haftung des (Einzel-) Rechtsnachfolgers für rückständige Kosten und Lasten, ist eine familiengerichtliche Genehmigung erforderlich.

(Leitsatz der DNotI-Redaktion)

OLG Nürnberg, Beschl. v. 30.5.2022 – 15 W 1386/22

Problem

Die Eigentümerin eines Wohnungseigentums wollte dieses ihrem minderjährigen Sohn schenkweise überlassen. Angesichts der allgemein anerkannten rechtlichen Nachteilhaftigkeit des dinglichen Vollzugs der Schenkung von Wohnungseigentum (vgl. nur BGH NJW 2010, 3643, 3644) wurde eine Ergänzungspflegerin bestellt, die die gesamte notarielle Urkunde genehmigte. Denn die rechtliche Nachteilhaftigkeit führt dazu, dass die schenkende Mutter gem. §§ 1629 Abs. 2 S. 1, 1795 Abs. 2, 181 BGB von der Vertretung des Kindes ausgeschlossen ist. Angesichts der teleologischen Reduktion des Merkmals „in Erfüllung einer Verbindlichkeit“ in § 181 BGB greift diese Ausnahme nicht, wenn und soweit die schuldrechtliche *causa* (Schenkungs) durch den gesetzlichen Vertreter aufgrund der rechtlichen Vorteilhaftigkeit in Ausnahme von § 181 BGB begründet werden konnte (vgl. hierzu G. Müller, DNotZ 2013, 205, 209).

Die Besonderheit des Falls lag darin, dass in der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft, auf die gem. § 874 BGB in der Eintragungsbeurteilung Bezug genommen wurde, eine Haftung der Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für „rückständige Lasten und Kosten (...) sowie für andere Forderungen aller Art der Gemeinschaft“ vereinbart war. Das Grundbuchamt lehnte den Vollzug der Auflassung ab und bemängelte das Fehlen einer familiengerichtlichen Genehmigung.

Entscheidung

Auf die durch den Notar für die Beteiligten eingelegte Beschwerde, der das Grundbuchamt nicht abhalf, hatte das OLG Nürnberg zu entscheiden. Das

OLG Nürnberg wies die Beschwerde zurück. Das Grundbuchamt habe zu Recht eine familiengerichtliche Genehmigung gefordert. Bei der Eintragung einer Auflassung sei gem. § 20 GBO die Einigung nachzuweisen. Dies umfasse auch etwaige für deren Wirksamkeit erforderliche gerichtliche Genehmigungen. Im zu entscheidenden Fall habe die Erklärung der Auflassung – neben der Einschaltung eines Ergänzungspflegers – auch einer familiengerichtlichen Genehmigung bedurft. Dieses Erfordernis folge aus §§ 1915 Abs. 1 S. 1, 1822 Nr. 10 BGB. Die das Genehmigungserfordernis auslösende Übernahme einer fremden Verbindlichkeit liege auch vor, wenn der Minderjährige gemeinsam mit einem Dritten die Verbindlichkeit als Gesamtschuldner übernehme und der Dritte im Innenverhältnis die Schuld alleine zu tragen habe. Das Genehmigungserfordernis solle gerade der Gefahr vorbeugen, dass der Minderjährige eine fremde Verbindlichkeit im Hinblick auf die Regressmöglichkeit als *vermeintlich* risikolos übernehme.

Die Entscheidung steht damit in Einklang mit dem anerkannten Anwendungsbereich von § 1822 Nr. 10 BGB, der – wie vom OLG Nürnberg betont – bei Übernahme einer subsidiären Haftung durch den Minderjährigen greift. Liegt eine solche subsidiäre Haftung vor, ist gleichgültig, ob sich diese Haftung aufgrund Rechtsgeschäfts oder als gesetzliche Nebenfolge ergibt (vgl. G. Müller, DNotZ 2013, 205, 210 f.).

Die Entscheidung widerspricht nur scheinbar derjenigen des BGH vom 30.9.2010 (Az. V ZB 206/10 = NJW 2010, 3643). Darin hatte der BGH ausgeführt, der Erwerb einer Eigentumswohnung durch einen Minderjährigen sei zwar rechtlich nachteilhaft, unterliege jedoch keinem Genehmigungserfordernis nach § 1821 Abs. 1 BGB (Rn. 17). In dem durch den BGH entschiedenen Fall erwarben die Minderjährigen die ihnen geschenkten Eigentumswohnungen offenbar, ohne dass eine Haftung für Altverbindlichkeiten gegenüber der Gemeinschaft vorgesehen war.

Das Judikat des OLG Nürnberg liegt vielmehr auf der Linie der bisher hierzu ergangenen Rechtsprechung (vgl. bereits BGH NJW 1973, 1276, 1278; zum Erwerb von Wohnungseigentum KG ZWE 2011, 41; OLG München DNotZ 2013, 205; OLG Köln ZWE 2015, 318) und der Literatur (vgl. etwa BeckOK-BGB/Bettin, Std. 1.5.2022, § 1822 Rn. 26; BeckOGK-BGB/Schöpflin, Std. 1.3.2022, § 1822 Rn. 93; Staudinger/Veit, BGB, 2020, § 1822 Rn. 183; MünchKommBGB/Kroll-Ludwigs, 8. Auflage 2020, § 1822 Rn. 66). Die zitierte obergerichtliche Rechtsprechung erging zwar

zu Fällen, in denen der Minderjährige Miteigentum an den Eigentumswohnungen erwerben sollte und ihn daher die gesetzliche Haftung aus § 16 Abs. 2 WEG als Gesamtschuldner traf. Gerade aufgrund dieser mit der Stellung als Gesamtschuldner verbundenen subsidiären Haftung für den Anteil des anderen Miteigentümers an den Kosten und Lasten wurden die Erwerbsvorgänge der Genehmigungspflicht des § 1822 Nr. 10 BGB unterworfen.

In dem der Entscheidung des OLG Nürnberg zugrunde liegenden Sachverhalt erwirbt der Minderjährige zwar Alleineigentum, es wird jedoch ebenfalls eine gesamtschuldnerische Haftung des Minderjährigen begründet. Die Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach Rechtsnachfolger eines Eigentümers als Gesamtschuldner neben dem bisherigen Eigentümer u.a. für rückständige Lasten und Kosten haften (nunmehr § 7 Abs. 3 S. 2 WEG, wobei die fehlende Eintragung gem. § 48 Abs. 3 S. 3 WEG bis zum 31.12.2025 unschädlich ist), begründet eine subsidiäre Haftung des Minderjährigen. Ihm steht im Innenverhältnis ein Regressanspruch gegen den früheren Eigentümer gem. § 426 Abs. 1 S. 1 BGB für die Zeiträume zu, in denen dieser Eigentümer war. Der Schutz vor der Übernahme solcher fremder Verbindlichkeiten, bei der auf den Regressanspruch vertraut zu werden droht, ist Zweck der Genehmigungspflicht des § 1822 Nr. 10 BGB.

Praxishinweis

Für die Rechtslage ab dem 1.1.2023 ist zu beachten, dass eine Genehmigungspflicht beim unentgeltlichen Erwerb von Wohnungseigentum durch Minderjährige ungeachtet der vorstehend skizzierten Fragen nach der subsidiären Haftung für fremde Verbindlichkeiten aus § 1850 Nr. 4 BGB k.F. (i. V. m. §§ 1799 Abs. 1, 1813 Abs. 1 BGB k. F.) folgen wird. Ein solcher unentgeltlicher Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum bedarf dann stets einer familiengerichtlichen Genehmigung.

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter **www.dnoti.de**

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225

E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notar a. D. Dr. Julius Forschner

Redaktion: Notarassessor Dr. Wendelin Mayer

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Druckerei Franz Scheiner
Mainleite 5, 97340 Marktbreit