

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 34wx373_11
letzte Aktualisierung: 27.10.2011

OLG München, 20.9.2011- 34 Wx 373/11

GBO § 18

Zurückweisung statt Zwischenverfügung; nicht behebbares Eintragungshindernis (fehlende Grundstücksvereinigung, fehlende Abschreibung eines Grundstücksteils)

Sofortige Zurückweisung eines Eintragungsantrags statt fristsetzender Zwischenverfügung bei fehlenden rechtlichen Voraussetzungen für die begehrte Eintragung (hier: fehlende Vereinigung von Grundstücken bei Aufteilung in Wohnungseigentum, fehlende Abschreibung eines Grundstücksteils, für das eine Grunddienstbarkeit bestellt werden soll).

Oberlandesgericht München

Az.: 34 Wx 373/11

Prien a. Chiemsee, Blatt 7923 und 7936 AG Rosenheim - Grundbuchamt



In der Grundbuchsache

wegen Eintragung einer Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung im Grundbuch

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 20. September 2011 folgenden

Beschluss

- I. Die Beschwerde der Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Rosenheim - Grundbuchamt -vom 1. August 2011 wird zurückgewiesen.

- II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens beträgt 500.000 €.

Gründe:

I.

Zu notarieller Urkunde vom 25.7.2011 teilte die Beteiligte als Eigentümerin zweier Grundstücke diesen als "Gemeinschaftsgrundstück" bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung oder an abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienlichen Räumlichkeiten entsprechend den der Teilungserklärung beigefügten Aufteilungsplänen verbunden wird. Zugleich wurde die Gemeinschaftsordnung errichtet. Die Grundstückseigentümerin bestellte ferner an dem "Gemeinschaftsgrundstück" als dienendem Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer Teilfläche aus einem näher beschriebenen anderen Grundstück ein Stellplatznutzungsrecht als Grunddienstbarkeit. Die Beteiligte bewilligte und beantragte die Eintragung der Grunddienstbarkeit, der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum sowie der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch.

Den am 29.7.2011 gestellten notariellen Vollzugsantrag hat das Grundbuchamt mit Beschluss vom 1.8.2011 zurückgewiesen. Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt:

1. Die Urkunde verwende zwei unterschiedliche Grundstücksflächen mit dem gleichen Begriff, sei also in sich widersprüchlich.
2. Solle sich die Teilungserklärung auf die beiden Grundstücke in ihrer derzeitigen Größe beziehen, wäre hierfür noch eine Vereinigung dieser Grundstücke erforderlich, in der Teilungserklärung sei eine solche indessen nicht enthalten.
3. Berechtigter einer Grunddienstbarkeit könne nach § 1018 BGB nur der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks, nicht einer Teilfläche eines Grundstücks sein.
4. Ferner seien in der Abgeschlossenheitsbescheinigung die Tiefgaragenstellplätze nicht mit aufgeführt.

Weil sich der Antrag auf eine unzulässige Eintragung richte, sei er sofort

zurückzuweisen.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde vom 11.8.2011. Sie wird in der Sache darauf gestützt, dass keine Gelegenheit gegeben worden sei, die Eintragungshindernisse zu beseitigen. Die Vermessung der Grundstücke habe bereits stattgefunden; die erforderlichen Erklärungen und Anträge könnten verfahrensrechtlich aufgrund der der Notarin erteilten Vollzugsvollmacht abgegeben werden.

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 18.8.2011 nicht abgeholfen. Die Teilungserklärung weise hinsichtlich der Dienstbarkeit und des betroffenen Grundbesitzes zwei gravierende Mängel auf, die in absehbarer Zeit nicht behoben werden könnten. Das jeweils bestellte Recht sei so nicht eintragungsfähig. Eine Zwischenverfügung scheidet deshalb aus.

II.

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Beschwerde gegen die Zurückweisung der Eintragungsanträge (§ 71 Abs. 1, § 73 Abs. 1 und 2, § 15 Abs. 2 GBO) hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Das Grundbuchamt ist zutreffend davon ausgegangen, dass der Vollzugsantrag jedenfalls zwei Mängel (siehe zu I. 2. und 3.) aufweist, die die sofortige Zurückweisung - ohne rangwahrende Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 GBO) - zwingend zur Folge hatten.

a) Wohnungseigentum und Teileigentum können nach § 1 Abs. 4 WEG nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird. Soll das Wohnungs- und Teileigentum an mehreren bislang rechtlich selbständigen Grundstücken, um solche handelt es sich hier, begründet werden, bedarf es der vorherigen Zusammenführung zu einem Grundstück im Rechtssinne; dies geschieht entweder durch Vereinigung gemäß § 890 Abs. 1 BGB oder Bestandteilszuschreibung gemäß § 890 Abs. 2 BGB (Schneider in Riecke/Schmid

WEG 3. Aufl. § 1 Rn. 186). Dies war zwar bis zu einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 30.7.1973 strittig, ist nun aber positivrechtlich geregelt (vgl. dazu Schmidt ZWE 2007, 280/281; siehe auch BayObLGZ 1970, 163). Ein Grundstück im Rechtssinne ist ein im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer selbständigen laufenden Nummer gebuchter, räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche (Schneider in Riecke/Schmid § 1 Rn. 185 m.w.N.). Betroffen sind hier indessen zwei in unterschiedlichen Grundbüchern mit naturgemäß selbständigen Nummern gebuchte Grundstücke.

Es spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle, ob die in Abschnitt 8 der Teilungserklärung enthaltene Notarvollmacht ("...zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderliche Anträge zu stellen, abzuändern oder zurückzunehmen und in Form einer Eigenurkunde verändernde, ergänzende oder berichtigende Erklärungen abzugeben") eine etwaige Erklärung des Notars zur Vereinigung der beiden Grundstücke abdeckt (vgl. dazu BayObLG Rpfleger 1972, 18; 1996, 332). Denn sie liegt bislang nicht vor.

b) Nach § 1018 BGB kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf. Soll für den jeweiligen Eigentümer eines realen Grundstücksteils eine Grunddienstbarkeit bestellt werden, erfordert dies eine Abschreibung gemäß § 7 Abs. 1 GBO (OLG Frankfurt Rpfleger 2002, 515/516; Palandt/Bassenge BGB 70. Aufl. § 1018 Rn. 3). Auch hierzu liegen bislang weder ein Eintragungsantrag noch eine Eintragungsbewilligung vor (vgl. Demharter GBO 27. Aufl. § 7 Rn. 4). Dahinstehen kann, ob die erteilte Vollmacht entsprechende Erklärungen abdeckt.

2. Zutreffend ist ferner, dass deshalb nicht behebbare Eintragungshindernisse im Sinn von § 18 Abs. 1 GBO bestehen. Denn das jeweils bestellte Recht ist so nicht eintragungsfähig. Liegen aber die zu dieser Eintragung zunächst vorrangig erforderlichen Erklärungen betreffend die Vereinigung/Bestandteilszuschreibung bzw. die Abschreibung nicht vor, scheidet eine Zwischenverfügung nach herrschender und vom Senat in ständiger Rechtsprechung gebilligter Ansicht aus (siehe etwa Senat vom 5.2.2010, 34 Wx 116/09 = FGPrax 2010, 68; auch BayObLGZ 1984, 136/137 f.; 1991, 97/102; Hügel/Zeiser GBO 2. Aufl. § 18 Rn. 17; Demharter § 18 Rn. 6, § 77 Rn. 14). Es

kann in diesem Zusammenhang auch dahinstehen, ob eine vom Grundbuchamt beabsichtigte sofortige Antragszurückweisung einen vorherigen rechtlichen Hinweis entsprechend § 139 ZPO geboten hätte (dazu OLG Schleswig FGPrax 2010, 282 m. Anm. Lorbacher). Denn ein derartiges Versäumnis wäre durch das Abhilfeverfahren (§ 75 GBO) behoben.

Einer Kostenentscheidung bedarf es nicht.

3. Die Geschäftswertfestsetzung nach § 131 Abs. 3 KostO i.V.m. § 30 Abs. 1 KostO folgt der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Grundbuchamt. Im Hinblick auf die gesetzliche Limitierung in § 131 Abs. 1 Nr. 1 KostO bedarf es keiner Erörterung, ob daneben auch die beantragte Eintragung der Grunddienstbarkeit mitbewertet werden müsste. Insofern käme nämlich allenfalls ein höherer - für die hiesige Gebührenerhebung aber nicht bedeutsamer - Geschäftswert in Frage.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil deren Voraussetzungen (§ 78 Abs. 2 GBO) nicht vorliegen.

Lorbacher
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Paintner
Richterin
am Oberlandesgericht

Hinterberger
Richter
am Oberlandesgericht

Leitsatz:

BGB §§ 890, 1018
GBO § 7 Abs. 1, § 18 Abs. 1
WEG § 1 Abs. 4, § 8

Sofortige Zurückweisung eines Eintragungsantrags statt fristsetzender Zwischenverfügung bei fehlenden rechtlichen Voraussetzungen für die begehrte Eintragung (hier: fehlende Vereinigung von Grundstücken bei Aufteilung in Wohnungseigentum, fehlende Abschreibung eines Grundstücksteils, für das eine Grunddienstbarkeit bestellt werden soll).

OLG München, 34. Zivilsenat
Beschluss vom 20.9.2011
34 Wx 373/11