

Gutachten des Deutschen Notarinstituts**Abruf-Nr.: 191150****letzte Aktualisierung: 02. September 2022****WEG § 10; UmwG § 20****Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten; Übergang des Zuweisungsrechts bei Verschmelzung der aufteilenden Bauträger-GmbH****I. Sachverhalt**

Im Jahre 2000 hat die F. Wohnbau GmbH Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt; diese Urkunde enthält zugleich die Gemeinschaftsordnung. Gemäß dieser sind Sondernutzungsrechte an oberirdischen Pkw-Stellplätzen zur Vergabe vorbehalten, die durch Eintritt der entsprechenden Zuweisungsbedingung entstehen können; in der Urkunde heißt es auszugsweise:

„[...] Auf dem Grundstück befinden sich oberirdische Pkw-Stellplätze, die im beigegeführten Sondernutzungsplan dargestellt und als Stellplatz Nr. 1 bis einschließlich Nr. 9 gekennzeichnet sind. Bei der Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung von Raumeigentum wird festgelegt, ob und gegebenenfalls welcher Stellplatz dem betreffenden Erwerber und künftigen Raumeigentümer zur alleinigen unentgeltlichen Nutzung zusteht. Der die Teilungserklärung erstellende derzeitige Eigentümer kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, wobei mit Zugang beim Grundbuchamt die Zuordnungsbedingung wirksam wird. Diese Sondernutzungsrechte sind bereits unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, daß der jeweils allein berechnigte Raumeigentümer in einer der vorgenannten notariellen Urkunden bestimmt wird und diese dem Grundbuchamt zugegangen sind. Die anderen Raumeigentümer sind von der Nutzung der PKW-Stellplätze ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden; mit Eintritt der Bedingung wird der Ausschluß der Raumeigentümer vom Mitgebrauch wirksam. [...]“

Die seinerzeit aufteilende F. Wohnbau GmbH existiert in dieser Form heute nicht mehr, vielmehr ist die Gesellschaft laut Handelsregister aufgrund Verschmelzungsvertrags vom 12.01.2007 sowie des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom selben Tag mit dem Vermögen des Alleingesellschafters F. verschmolzen. Das Unternehmen wird als Einzelfirma unter der Firma G. F. e. K. geführt. Die Verschmelzung wurde erst mit Eintragung der Einzelfirma wirksam; die Einzelfirma wurde am 7.2.2007 in das Handelsregister eingetragen. Das Einzelunternehmen G. F. e. K. dürfte somit der Gesamtrechtsnachfolger der F. Wohnbau GmbH sein. Von den ursprünglich

neun Wohnungen wurden zwischenzeitlich alle bis auf drei verkauft. Von diesen verbleibenden drei Wohnungen möchte Herr F. nun die Wohnung Nr. 2 erstmals verkaufen und dieser mit Verweis auf die vorstehend zitierten Bestimmungen der Teilungserklärung den oberirdischen Stellplatz Nr. 4 zuordnen (nach Angabe ist dieser bislang noch keiner Wohnung zugeordnet worden). Als Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist im Grundbuch das Einzelunternehmen G. F. e. K. eingetragen (nicht Herr F.).

II. Fragen

Ist die Befugnis zur Zuordnung der Sondernutzungsrechte im Wege der Verschmelzung auf das Einzelunternehmen bzw. Herrn F. übergegangen? Kann Herr F. allein den Stellplatz Nr. 4 wirksam der Wohnung Nr. 2 im Rahmen des Kaufvertrags zuordnen?

III. Zur Rechtslage

1. Vorbemerkung

Die aufgeworfene Rechtsfrage betrifft im Wesentlichen die Auslegung einer bereits beurkundeten Teilungserklärung. Bei der Auslegung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen kommt es üblicherweise nicht auf den Willen der Verfasser der Teilungserklärung an, sondern allein auf den Wortlaut und Sinn der betroffenen Regelung, wie er sich für einen unbefangenen Leser als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen oder in Bezug Genommenen ergibt (BGH v. 13.10.1983, BGHZ 88, 302, 306; BayObLG v. 7.7.1988, DNotZ 1989, 426; BayObLG v. 23.3.1983, BayObLGZ 1983, 73, 78 f. m. w. N.). Wie die hier in Frage stehende Auslegungsproblematik einmal von einem Gericht entschieden werden wird, kann das Deutsche Notarinstitut (DNotI) nicht vorwegnehmen, sondern nur einige Aspekte darlegen, die bei der Auslegung ggf. zu beachten sind. Nur das im Einzelfall zur Entscheidung berufene Gericht kann darüber nach Ausschöpfung aller Beweismittel entscheiden und für die Parteien ein verbindliches Auslegungsergebnis feststellen. Wir bitten daher, die nachfolgenden Ausführungen unter diesen Einschränkungen zu sehen.

2. Gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten

a) Definition des Sondernutzungsrechts

Sondernutzungsrechte sind nach allgemeiner Definition Gebrauchs- oder Nutzungsrechte an einem Teil des Gemeinschaftseigentums zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer (positive Komponente), verbunden mit dem Ausschluss des Mitgebrauchsrechts der übrigen Wohnungseigentümer (negative Komponenten) (BGH NJW-RR 2018, 776, 777 Tz. 8; BGH NJW 2012, 676, 677 Tz. 10; BeckOGK-WEG/Falkner, Std.: 1.3.2022, § 10 Rn. 357 ff.; Falkner, ZNotP 2017, 251).

b) Gestreckte Begründung eines Sondernutzungsrechts

Nach einhelliger Auffassung ist es rechtlich zulässig, die Begründung von Sondernutzungsrechten zugunsten eines Wohnungseigentümers von einer späteren Zuweisung durch den teilenden Eigentümer abhängig zu machen, sofern die betroffenen Flächen genau bestimmt sind (BGH DNotZ 2012, 684; BayObLG NJW-RR 1986, 93; NJW-RR 1989, 721; OLG Düsseldorf NJW-RR 1987, 1492; BeckOGK-WEG/Falkner, § 10 Rn. 392 ff.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 2913a; Falkner, ZNotP 2017, 251).

Denkbar sind dabei im Grunde zwei unterschiedliche Vertragsgestaltungen. Entweder sind alle Wohnungseigentümer bis auf den Bauträger nach der Gemeinschaftsordnung von vornherein (Möglichkeit 1) oder lediglich aufschiebend bedingt (§ 158 Abs. 1 BGB) auf Zuweisung des Sondernutzungsrechts durch den Bauträger (Möglichkeit 2) vom Mitgebrauch ausgeschlossen (vgl. BayObLG ZWE 2002, 78; OLG Stuttgart NZM 2002, 884; KG RNotZ 2007, 151; BayObLG DNotZ 1986, 479; Falkner, ZNotP 2017, 251, 256; BeckOGK-WEG/Falkner, § 10 Rn. 392 ff.).

In beiden Fällen ist der Ausschluss der Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch der betroffenen Teile, Räume und Flächen bereits in der Teilungserklärung angelegt (negative Komponente) (BayObLG NJW-RR 1986, 94; OLG Hamm ZMR 2000, 124). Die nachträgliche Zuweisung des Sondernutzungsrechts an einen Wohnungseigentümer stellt dann nur noch die Begründung der positiven Komponente des Sondernutzungsrechts dar. Da sich hierdurch nur die von vornherein angelegte Beschränkung verwirklicht, sind die übrigen Wohnungseigentümer bzw. die dinglich Berechtigten durch die nachträgliche Zuweisung nicht in ihrer Rechtsstellung betroffen, sodass ihre Mitwirkung (§§ 877, 876 BGB bzw. § 19 GBO) entbehrlich ist (BGH DNotZ 2012, 684; BayObLG NJW-RR 1986, 94; OLG Stuttgart ZMR 2012, 715 f.; OLG Düsseldorf ZMR 2012, 715).

Die dritte, in der notariellen Praxis geläufige Variante ist das sog. „Parken“ von Sondernutzungsrechten. Hier entsteht das Sondernutzungsrecht indes sofort, wird also gerade nicht zeitlich gestreckt begründet.

3. Dauer und Rechtsinhaber des Zuweisungsrechts

a) Dauer des Zuweisungsrechts

Bis zu welchem Zeitpunkt das Zuweisungsrecht ausgeübt werden kann und wer zur Ausübung befugt ist, bestimmt die Gemeinschaftsordnung (BeckOGK-WEG/Falkner, § 10 Rn. 404). Sofern in der Teilungserklärung keine zeitliche oder sachliche Grenze des Zuweisungsvorbehalts vorgesehen ist, wäre zu fragen, ob ein zeitlich und sachlich unlimitiertes Zuweisungsrecht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößt (vgl., im konkreten Fall aber ablehnend, OLG Stuttgart ZWE 2012, 488; siehe auch BeckOGK-WEG/Falkner, § 10 Rn. 406.1).

Zu einer zeitlichen Limitierung der Zuweisungsbefugnis verhält sich der geschilderte Sachverhalt nicht. Wir unterstellen, dass – wie wohl üblich – die Zuweisungsbefugnis insoweit beschränkt ist, als sie der teilende Eigentümer nur solange ausüben darf, wie er selbst Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist.

Das entspricht i. Ü. auch der Rechtsprechung des BGH, der auch ohne ausdrückliche zeitliche Begrenzung der Zuweisungsbefugnis in der Teilungserklärung davon ausgeht, dass diese mit der letzten Veräußerung einer Sondereigentumseinheit endet:

„Die Ermächtigung ist zeitlich nicht unbegrenzt. Auch ohne ausdrückliche Regelung versteht es sich, dass die Ermächtigung, die nur der teilenden Eigentümerin zugewiesen ist, mit der letzten Veräußerung von Wohnungseigentum an einen Erwerber endet. Zeitlich nachfolgende Konkretisierungen oder Änderungen des Sondernutzungsinhalts wären nicht mehr von der Ermächtigung

gedeckt. Auch mit der jeweiligen Zuweisung von Sondernutzungsrechten endet insoweit die Abänderungsbefugnis der teilenden Eigentümerin.“

(BGH NJW 2012, 676 Rn. 16)

b) Rechtsinhaber des Zuweisungsrechts

Fraglich ist, ob das Zuweisungsrecht durch die Verschmelzung der F. Wohnbau GmbH, die ursprünglich die aufteilende Eigentümerin war, erloschen ist. Das ist dann nicht der Fall, wenn das Zuweisungsrecht auf den übernehmenden Rechtsträger im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG übergegangen ist und damit fortbesteht.

§ 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG ordnet eine Gesamtrechtsnachfolge an. Mit Eintragung der Verschmelzung in das Register des übernehmenden Rechtsträgers geht das gesamte Vermögen des übertragenden Rechtsträgers auf den übernehmenden Rechtsträger über. Dieser Übergang vollzieht sich automatisch kraft Gesetzes und ist hinsichtlich Rechtsfolge und Umfang zwingend, insbesondere können nicht einzelne Vermögensgegenstände von der Rechtsfolge ausgenommen werden (vgl. BeckOGK-UmwG/Rieckers/Cloppenburg, Std.: 1.1.2022, § 20 Rn. 5-7 m. w. N.).

Zu den von der Gesamtrechtsnachfolge betroffenen Rechten dürfte u. E. auch das Zuweisungsrecht für Sondernutzungsrechte zählen. Denn die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer enthält die zwischen den Wohnungseigentümern getroffenen Vereinbarungen und gestaltet so die wechselseitigen Rechte und Pflichten aus. In diese Gemeinschaftsordnung als Bündel von Rechten und Pflichten „tritt“ der übernehmende Rechtsträger im Wege der Gesamtrechtsnachfolge ein. Um ein solches Recht handelt es sich auch bei dem Zuweisungsrecht. Hierdurch wird dessen Inhaber berechtigt, Sondernutzungsrechte – und damit Vermögenswerte – einzelnen Sondereigentumseinheiten zuzuweisen. Explizite Nachweise hierzu in Rechtsprechung oder Literatur konnten wir jedoch nicht auffinden.

Eine Ausnahme von dem Grundsatz der Gesamtrechtsnachfolge i. R. d. § 20 UmwG gilt (wie auch i. R. d. § 1922 BGB, vgl. Burandt/Rojahn/Große-Boymann, BGB, Erbrecht, 3. Aufl. 2019, § 1922 Rn. 25) nur für höchstpersönliche Rechte. Diese gehen mit Wirksamwerden der Verschmelzung unter, da sie ausschließlich der begünstigten Person zustehen und diese erlischt (BeckOGK-UmwG/Rieckers/Cloppenburg, § 20 Rn. 18).

Fraglich ist, ob das dem aufteilenden Eigentümer vorbehaltene Zuweisungsrecht ein solches höchstpersönliches Recht ist. In diesem Fall wäre es mit der Eintragung der Verschmelzung erloschen, der übernehmende Rechtsträger könnte davon keinen Gebrauch machen.

Diese Frage ist in Rechtsprechung und Literatur bisher nicht geklärt. U. E. spricht im geschilderten Sachverhalt jedoch viel dafür, nicht von einer Höchstpersönlichkeit des Zuweisungsrechts auszugehen und damit einen Übergang im Zuge der Verschmelzung auf G. F. e. K. anzunehmen.

Dafür spricht zunächst der Umstand, dass das Zuweisungsrecht vorliegend einer juristischen Person, der F. Wohnbau GmbH, eingeräumt wurde. Zwar ist die Einräumung von

höchstpersönlichen Rechten zugunsten juristischer Personen nicht von vorneherein ausgeschlossen (BeckOGK-UmwG/Rieckers/Cloppenburg, § 20 Rn. 19), sie ist jedoch eher fernliegend. Denn höchstpersönliche Rechte werden in aller Regel nur mit Rücksicht auf eine bestimmte Person und aufgrund einer persönlichen Vertrauensbeziehung eingeräumt. Dass eine solche Beziehung zu einer juristischen Person bestehen soll, die unabhängig von Wechseln im Bestand an Mitgliedern und Organen fortbesteht, erscheint unwahrscheinlich. Zudem wird das Zuweisungsrecht bei lebensnaher Betrachtung nicht in Ansehung der Person des aufteilenden Eigentümers diesem eingeräumt. Vielmehr räumt er es sich typischerweise bei einer Aufteilung nach § 8 Abs. 1 WEG selbst ein, um im Nachgang bei der Veräußerung der Sondereigentumseinheiten flexibel auf die Wünsche der Erwerber reagieren zu können. Eine besondere Vertrauens- oder Nähebeziehung ist damit nicht verbunden.

Ergebnis:

U. E. kann F. als Inhaber des Handelsgeschäfts G. F. e. K. weiterhin von dem Zuweisungsrecht hinsichtlich der Sondernutzungsrechte Gebrauch machen, da das Zuweisungsrecht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG von der F. Wohnbau GmbH auf G. F. e. K. übergegangen ist.