



## rechtsprechung

OLG Hamm

### Wohnungseigentum als herrschendes Grundstück – Folgen der Aufhebung

**Eine Grunddienstbarkeit (Garagennutzungsrecht), die wirksam zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Wohnungseigentums begründet worden ist, erlischt kraft Gesetz, wenn die Aufhebung des Wohnungseigentums im Grundbuch eingetragen wird. (amtlicher Leitsatz)**

OLG Hamm, Beschl. v. 22.3.2016 – 15 W 357/15  
BGB § 1018; WEG § 1

#### Entscheidung:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestand vereinfacht aus zwei Einheiten, wovon die eine A und die andere ihrem Bruder B gehörte. Zugunsten der Einheit von B wurde auf dem ebenfalls A gehörenden Nachbargrundstück ein Garagennutzungsrecht als Grunddienstbarkeit eingetragen. Das Wohnungseigentum wurde später aufgehoben, um das Grundstück real zu teilen. Die neu gebildeten Grundstücke wurden sodann jeweils erneut aufgeteilt, davon das von A unter vorheriger Zuschreibung ihres Garagengrundstücks. Dabei wurde das Garagennutzungsrecht vom Grundbuchamt unverändert in die neu gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher übernommen, jedoch weiterhin zugunsten des alten, zwischenzeitlich geschlossenen Wohnungseigentumsblattes. Die Erwerberin C einer der von B neu gebildeten Einheiten war nunmehr um Ordnung bemüht und beantragte die Berichtigung der Grunddienstbarkeit in Bezug auf die Bezeichnung des herrschenden Wohnungseigentums – was keine gute Idee war.

Das OLG billigte in seinem Beschluss nämlich nicht nur die Zurückweisung dieses Antrags durch das Grundbuchamt, sondern regte zugleich die Amtslöschung der eingetragenen Dienstbarkeit an. Mit Aufhebung der Aufteilung sei das herrschende Wohnungseigentum erloschen und mit ihm die Grunddienstbarkeit selbst. An die Stelle des herrschenden Wohnungseigentums treten nämlich weder das ganze Grundstück (was den Kreis der Berechtigten auch ungebührlich vergrößern würde) noch der nunmehr sondereigentumslose Miteigentumsanteil. Denn es sei anerkannt, dass Grunddienstbarkeiten zugunsten eines ideellen Anteils nicht bestellt werden könnten, wohl aber zugunsten eines Raumeigen-

tums als „*herrschendes Grundstück*“. Mit Wegfall dieses Raumeigentums sei die Nutzung des durch die Grunddienstbarkeit gewährten Vorteils jedoch unmöglich geworden. Und eine Dienstbarkeit, deren Ausübung dauerhaft unmöglich geworden sei, entfalle.

#### Anmerkung:

Die Aufhebung von Wohnungseigentum zum Zweck der Realteilung ist mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Vorab ist etwa zu prüfen, ob zugunsten einer Einheit Rechte auf anderen Grundstücken lasten. Ist dies der Fall und sollen diese Rechte nicht erlöschen, so ist von der Aufhebung der Gemeinschaft abzuraten. An ihre Stelle sollte die Realteilung des gemeinschaftlichen Grundstücks unter Aufrechterhaltung des Sondereigentums an den Wohneinheiten treten. Aus einer Gemeinschaft mache zwei! Dieser Weg wird vom Gericht ausdrücklich als rechtlich möglich bezeichnet – nur war er im vorliegenden Fall auch bei wohlwollender Auslegung der Parteivereinbarungen nicht beschränkt worden.

Das Verständnis veröffentlichter Entscheidungen, die viele, zudem mehrfach auseinander hervorgehende Grundstücke betreffen, wird nicht eben dadurch erleichtert, dass das Gericht aus Gründen der Anonymisierung JEDES Flurstück mit „x“ und JEDES der tatsächlich insgesamt 13 betroffenen Grundbuchblätter mit „xxx“ bezeichnet. Wer gern knobelt, dem sei der Beschluss jedoch dringend zur unmittelbaren Lektüre empfohlen.

Dr. Jens Jeep, Hamburg

OLG Hamm

### Notarkosten: Bewertung der Übernahme von Verträgen über Energielieferungen und Mediendienstleistungen im Grundstückskaufvertrag

**1. Die Übernahme der Verträge über Energielieferung und Mediendienstleistungen bildet ein einheitliches Rechtsverhält-**

nis mit dem Grundstückskaufvertrag, in dem der Eintritt des Käufers in diese Verträge vereinbart wird.

2. Die Übernahme solcher Verträge betrifft nicht die Beschaffenheit der Kaufsache und stellt sich als zusätzliche Leistung des Käufers dar, die nach § 47 S. 2 GNotKG dem Kaufpreis hinzuzurechnen ist.

3. Die Bewertung dieser Leistung richtet sich gem. § 36 Abs. 1 GNotKG nach dem zu schätzenden Interesse des Verkäufers, sich ohne eigenen Aufwand von seinen schuldrechtlichen Verpflichtungen aus den genannten Verträgen lösen zu können. (amtliche Leitsätze)

OLG Hamm, Beschl. v. 7.4.2016 – I-15 W 122/15

GNotKG §§ 36 Abs. 1, 42 S. 2, 52 Abs. 1, 109 Abs. 1 S. 2

### Entscheidung:

Der Entscheidung des OLG Hamm lag folgender, leicht gekürzter Sachverhalt zugrunde: Ein Verkäufer, der angrenzend zur Kaufsache ein weiteres (offenbar) bebaut Grundstück besaß, veräußerte ein Mehrfamilienhaus zu einem Kaufpreis von 171.000 €. Zudem wurden

- die Übernahme eines Fernwärmebezugsvertrags vereinbart, der eine feste Laufzeit hatte (die Bezugsverpflichtung war ergänzend durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch der Kaufsache zugunsten des Fernwärmelieferanten gesichert, die vom Käufer „ohne Anrechnung auf den Kaufpreis“ übernommen wurde) und
- die Übernahme eines Vertrags für eine Breitbandkabelversorgung vereinbart.

Verkäufer und Käufer vereinbarten ferner, dass an der Kaufsache ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des derzeit im Eigentum des Verkäufers befindlichen Nachbargrundstücks bestellt wird.

Gegenstand des Verfahrens nach § 127 GNotKG vor dem Landgericht war die Frage, ob die vom Notar nach § 47 S. 2 GNotKG für die Vertragsübernahmen veranschlagten Hinzurechnungen dem Grunde und der Höhe nach berechtigt waren, insbesondere ob die Hinzurechnungen auf der Grundlage des § 52 GNotKG bewertet werden durften. Die vom Notar eingelegte Beschwerde gegen die Entscheidung des Landgerichts, das die Vertragsübernahmen als mit dem Kaufvertrag gegenstandsgleich im Sinne des § 109 Abs. 1 GNotKG eingeordnet, den Ansatz einer Hinzurechnung nach § 47 S. 2 GNotKG für diese Vertragsübernahmen aber versagt hatte, bezog sich lediglich auf die kostenrechtliche Einordnung der Vertragsübernahmen unter Hinnahme der vom Landgericht angenommenen Hinzurechnung für die Grunddienstbarkeit.

Das OLG Hamm hat in seinem Beschluss die Vertragsübernahmen als mit dem Kaufvertrag gleichen Gegenstand im Sinne der §§ 86 Abs. 2, 109 Abs. 1 S. 1 GNotKG betrachtet, weil die Vertragsübernahmen in einem Abhängigkeitsverhältnis zum Kaufvertrag stünden. Im Gegensatz zur Entscheidung des Landgerichts hält das OLG Hamm eine Hinzurechnung nach § 47 S. 2 GNotKG für veranlasst, bestimmt den Wert der Zurechnung aber nicht nach § 52 GNotKG, sondern nach § 36 Abs. 1 GNotKG. Im Einzelnen führt es dazu Folgendes aus:

*Im Gegensatz zum Landgericht ist der Senat der Auffassung, dass die vereinbarten Vertragsübernahmen nach § 47 S. 2 GNotKG zu einer Erhöhung des Geschäftswert führen müssen, die allerdings so geringfügig anzusetzen ist, dass es im Ergebnis nicht zu einer*

*Erhöhung der aus diesem Geschäftswert zu berechnenden Gebühren kommt. Nach § 47 S. 2 GNotKG wird bei der Bewertung eines Kaufvertrages dem Kaufpreis u. a. der Wert der vom Käufer übernommenen Leistungen hinzugerechnet. Durch diese Vorschrift soll in die Wertberechnung ein über den Kaufpreis hinausgehender Leistungsaustausch zwischen den Vertragsparteien einfließen. Zu berücksichtigen sind deshalb nur solche Vermögensvorteile, die der Verkäufer für sich oder Dritte fordern kann, sofern sie nicht bereits bei der Kaufpreisbildung Berücksichtigung gefunden haben (Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, 19. Aufl., § 47 Rn 24). Diese Abgrenzung muss deshalb nach den individuellen Vereinbarungen der Kaufvertragsparteien getroffen werden. Eine vom Käufer übernommene zusätzliche Leistung kann daher regelmäßig nicht im Hinblick auf solche Vereinbarungen angenommen werden, die die Beschaffenheit der Kaufsache im Sinne des § 434 BGB betreffen. Denn es muss angenommen werden, dass die vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache ihren Ausdruck in dem vereinbarten Kaufpreis gefunden hat. Beschaffenheit im kaufvertraglichen Sinn sind jedoch nicht nur die physikalischen Eigenschaften der Sache, sondern auch die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen der Sache zur Umwelt, sofern sie zumindest ihren Grund im tatsächlichen Zustand der Sache haben und ihr für eine gewisse Dauer anhaften. Diese weite Begriffsfassung führt die Rechtsprechung auch unter Geltung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes fort (BGH NJW 2011, 1217). Deshalb kann eine Beschaffenheitsvereinbarung auch im Hinblick auf Rechtsverhältnisse getroffen sein, die im Verhältnis zu Dritten im Hinblick auf die Sache geschlossen sind. Dies gilt beispielhaft für bestehende Nutzungsrechte Dritter, die von dem Käufer übernommen werden, unabhängig davon, ob sich die Übernahme für den Käufer günstig oder ungünstig auswirkt. In welcher rechtlichen Form diese Übernahme erfolgt, ist für die Bewertung als kaufvertragliche Beschaffenheitsvereinbarung unerheblich. Es kann deshalb für die Bewertung keinen Unterschied ergeben, ob das Nutzungsrecht eines Dritten durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit am verkauften Grundstück dinglich gesichert ist (vgl. OLG Zweibrücken MittRhNot 1979, 139 – Bimsausbeutungsrecht), ob der Käufer kraft Gesetzes in ein bestehendes Mietverhältnis eintritt (§ 566 BGB) oder außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Vorschrift ein Eintritt des Käufers in ein bestehendes Mietverhältnis vereinbart wird (OLG Stuttgart FGPrax 1997, 215: Verkauf einer vermieteten Gewerbeimmobilie vor deren Überlassung an den Mieter). Die vorliegend vereinbarten Vertragsübernahmen können indessen nicht als Beschaffenheitsvereinbarung bewertet werden. Denn die bestehenden Vertragsverhältnisse über Energielieferung und Mediendienstleistungen haben keinen sachlichen Bezug zum Zustand des Grundstücks, sondern dienen ausschließlich der Deckung des persönlichen Lebensbedarfs der Nutzer des Grundstücks.*

*Zu bewerten ist nach § 47 S. 2 GNotKG der über den Kaufpreis hinausgehende wirtschaftliche Vorteil, der dem Verkäufer infolge der Vertragsübernahme zufließt. Nicht zu bewerten ist demgegenüber der Leistungsaustausch innerhalb des Vertragsverhältnisses, in das der Käufer eintritt, der als solcher gerade nicht Gegenstand der kaufvertraglichen Vereinbarung ist.<sup>1</sup> § 50 GNotKG ist bereits nach seinem Wortlaut auf die hier in Frage stehenden Leistungsverträge nicht anwendbar. Eine Anwendung des § 52 Abs. 1 GNotKG scheidet ebenfalls aus. Diese Vorschrift bezieht zwar schuldrechtliche Verträge über einen Leistungsaustausch in ihren Anwendungsbereich ein. Deren Anwendung ließe jedoch die be-*

<sup>1</sup> So aus Sicht des Senats zutreffend Korintenberg/Tiedtke, GNotKG, 19. Aufl., § 47 Rn 28 für den dort behandelten Beispielfall des vereinbarten Eintritts des Käufers eines Grundstücks in einen bestehenden Architektenvertrag.



sondere Bewertungsaufgabe im Rahmen des § 47 S. 2 GNotKG unberücksichtigt, die – wie ausgeführt – nur auf den persönlichen Vorteil des Verkäufers infolge der Vertragsübernahme, nicht jedoch auf den Leistungsaustausch selbst zielt.

Dieser Vorteil kann nur darin bestehen, dass der Verkäufer die finanziellen Nachteile vermeiden will, die sich ergeben könnten, wenn ungeachtet des Eigentumsübergangs seine schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Energielieferungsvertrag bzw. dem Mediendienstleistungsvertrag fortbestünden, er sich also beispielsweise nur durch eine Abstandszahlung von Verträgen lösen könnte, deren Leistung für ihn wirtschaftlich sinnlos geworden sind. Der so bestimmte wirtschaftliche Vorteil für den Verkäufer kann nur nach Maßgabe des § 36 Abs. 1 GNotKG nach billigem Ermessen bestimmt werden. Realistischer Ausgangspunkt dieser Bewertung kann nur die vertragliche Vergütung sein, die der Verkäufer für die Dauer der Restlaufzeit der Verträge bis zu einem möglichen Kündigungszeitpunkt zu zahlen hätte, aus der dann im Wege der Schätzung ein Bruchteil für eine denkbare Abstandszahlung für eine vorzeitige Vertragsauflösung anzunehmen ist. In diesem Zusammenhang bedarf es nicht einer weiteren Sachverhaltsaufklärung (§ 26 FamFG) im Hinblick darauf, ob der von der Beteiligten zu 2) [Anm.: richtig wohl Beteiligte zu 4. = Verkäufer] als große Immobiliengesellschaft geschlossene Energielieferungsvertrag und der Mediendienstleistungsvertrag ihrem Inhalt nach der Beteiligten zu 2) [Anm.: richtig wohl Beteiligte zu 4. = Verkäufer] nicht ohnehin bereits einen Anspruch auf Zustimmung des Vertragspartners zu einer Vertragsübernahme durch einen Grundstückserwerber einräumen. Regelmäßig wird der Vertragspartner auch ein besonderes Interesse gerade an dem Fortbestand des Vertrages mit dem Grundstückserwerber haben. Unabhängig von solchen konkreten Bemessungskriterien kann nach Auffassung des Senats die obere Grenze des realistischen Schätzungsrahmens einen Bruchteil von 10 % der bis zu einem möglichen Vertragsende zu zahlenden Leistungsvergütung nicht übersteigen. Bezogen auf die Ausgangsbeträge von € 6.638,40 und € 26.500 beläuft sich dieser Betrag auf lediglich € 3.328,84. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach den § 129 Abs. 2 GNotKG, § 70 Abs. 2 FamFG liegen nicht vor. Der Senat sieht sich bei der Beurteilung der Gegenstandsähnlichkeit von Kaufvertrag einerseits und den beiden Vertragsübernahmen andererseits nicht in einer Divergenz zu abweichenden Stellungnahmen in Rechtsprechung und Literatur. Die Bestimmung des Geschäftswertes für die Hinzurechnung der Vertragsübernahmen ist eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung.

#### Anmerkung:

Dass es sich bei den Vertragsübernahmen nicht um Beschaffensvereinbarungen handelt, ist an sich nicht weiter problematisch und hätte einer Vertiefung wohl nicht bedurft. Insbesondere wurde ganz offensichtlich das Fernwärmebezugsrechtsverhältnis nicht abschließend durch die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit ausgestaltet; diese war offenbar nur ein Sicherungsrecht.

Zutreffend hinterfragt das OLG Hamm, ob die beiden Vertragsübernahmen zusammen mit dem Kaufvertrag ein Rechtsverhältnis im Sinne des § 109 Abs. 1 GNotKG bilden oder ob mehrere Rechtsverhältnisse vorliegen, weil die Annahme zweier zu trennender Rechtsverhältnisse nicht zu einer Hinzurechnung, sondern zu einer separaten Bewertung beider Rechtsverhältnisse führt.<sup>2</sup> Im vorliegenden Fall erkennt das OLG Hamm

zutreffend, dass es sich bei den Vertragsübernahmen um einen klassischen Regelungsannex zu einem Grundstückskaufvertrag handelt, die von § 109 Abs. 1 GNotKG verlangte Zweckrelation also gegeben ist,<sup>3</sup> so dass diese Vereinbarungen kostenrechtlich als ein Rechtsverhältnis aufzufassen sind und damit der Anwendungsbereich für die Hinzurechnung nach § 47 S. 2 GNotKG eröffnet ist.

Der vom OLG Hamm so eingeordneten „Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung“ in Bezug auf die Bewertung der Hinzurechnung kann aus mehreren Gründen nicht gefolgt werden.

a) Nach § 47 S. 2 GNotKG gilt: „Der Wert der vorbehaltenen Nutzungen und der vom Käufer übernommenen oder ihm sonst infolge der Veräußerung obliegenden Leistungen wird hinzugerechnet.“ Im vorliegenden Fall kommt bei der Bewertung der Vertragsübernahmen allein die Anwendung der zweiten Alternative des § 47 S. 2 GNotKG in Betracht – der Wert der vom Käufer übernommenen Leistungen ist also maßgeblich. Das OLG Hamm setzt diesen Wert dem Wert einer Abstandszahlung gleich, die der Verkäufer mutmaßlich aufzuwenden hätte, um eine vorzeitige Vertragsbeendigung zu erreichen. Diese Gleichsetzung ist vom Gesetzeswortlaut nicht gedeckt. Die vom OLG Hamm aufgestellte Behauptung, im Rahmen der Bewertung des § 47 S. 2 GNotKG sei auf den persönlichen Vorteil des Verkäufers infolge der Vertragsübernahme abzustellen, beruht wohl auf einer Fehlinterpretation des von ihm zitierten Kommentars und lässt sich bereits nicht aus dem Wortlaut der Vorschrift ableiten, dessen Wortlaut zu einer Auslegung auch gar nicht herausfordert und an sich auch gar nicht zulässt. Die Annahme des OLG Hamm ist dem GNotKG auch teleologisch und systematisch fremd, weil

(1) zur Bewertung immer auf das urkundsgegenständliche Rechtsverhältnis abzustellen ist und

(2) bei mehreren Wertinteressen in der Regel das höhere Wertinteresse wertbestimmend ist.

Zu (1): Das GNotKG stellt immer auf das urkundsgegenständliche Rechtsverhältnis ab, unabhängig davon ob mehrere solcher Rechtsverhältnisse kostenrechtlich durch § 109 GNotKG zu einem einzigen zusammengefasst werden, vgl. § 86 Abs. 2 GNotKG. Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen waren die Vertragsübernahmen. Somit sind die Vertragsübernahmen und die für den Käufer damit verbundenen (zum Kaufpreis zusätzlichen) Leistungen, hier das zu bewertende Rechtsverhältnis, nicht der Wert ersparter Aufwendungen des Verkäufers, denn dazu war vertraglich gar keine Vereinbarung getroffen worden.

Zu (2): Die Vereinbarung der Vertragsübernahmen mögen für den Verkäufer wichtig gewesen sein, um nicht in der Verpflichtung in Bezug auf für ihn unnütz werdende Leistungen zu verbleiben. Andererseits führen die Vertragsübernahmen für den Käufer dazu, dass er die ihm als Vertragsteil des übernommenen Vertrags obliegenden Leistungen seinerseits erbringen muss. (Auch) Das ist Gegenstand der Beurkundung geworden. Ersparnis- und Mehrbelastungsüberlegung sind daher Kehrseiten einer Medaille und der Gesetzgeber hat sich nicht dazu entschlossen, dass es hier zu einem Wertvergleich kommt (vgl. dagegen §§ 43 S. 2, 47 S. 3, 97 Abs. 3 GNotKG), sondern dass

<sup>2</sup> Allg. M., vgl. Leipziger GNotKG-Kommentar/Heinze, 2. Aufl., § 47 Rn 39; Fackelmann/Heinemann/Fackelmann, § 47 Rn 53, 75.

<sup>3</sup> Vgl. Leipziger GNotKG-Kommentar/Otto, 2. Aufl., § 109 Rn 11, 14, 21a.

allein auf die dem Käufer obliegenden Leistungen abzustellen ist.<sup>4</sup> Eine ergänzende Heranziehung des Ersparnisgedankens ist im vorliegenden Fall also verboten. Hätte ihn der Gesetzgeber erlaubt, hätte er zusätzlich regeln müssen, welchem der beiden Werte bei Divergenz der Vorzug gegeben werden muss. Nach den Wertungen der §§ 43 S. 2, 47 S. 3, 97 Abs. 3 GNotKG wäre dies (wohl) der höhere Wert gewesen. Diese Einordnung wird durch die Betrachtung des § 47 S. 2, 1. Alt. GNotKG bestärkt, denn dort wird auf den Nutzungsvorteil auf Verkäuferseite abgestellt (und nicht auf den „Verlust“ bzw. das „Minus“ auf Käuferseite).

b) Die verfehlte kostenrechtliche Einordnung der Vertragsübernahmen durch das OLG Hamm führt – konsequent – zur Nichtanwendung des § 52 GNotKG, weil Abstandszahlungen nicht nach dieser Vorschrift bewertet werden können. Bei richtiger kostenrechtlicher Einordnung (vgl. oben a)) kommt es auf die dem Käufer obliegenden Leistungen an, die mangels Einschlägigkeit nicht nach § 99 GNotKG,<sup>5</sup> sondern nach der Aufangnorm des § 52 GNotKG zu bewerten sind (so dass die etwas abenteuerlichen Überlegungen des OLG Hamm zur Erreichbarkeit einer Vertragsaufhebung und zur Schätzung des Wertes der Abstandssumme hier unkommentiert bleiben sollen). Bei bestimmter Dauer erfolgt die Bewertung nach § 52 Abs. 2 S. 1 GNotKG, bei unbestimmter Dauer nach § 52 Abs. 3 S. 2 GNotKG jeweils in Verbindung mit § 52 Abs. 6 S. 2 GNotKG. Nur in krassen, unbillig erscheinenden Fällen ist es angezeigt, bei unbestimmter Dauer des übernommenen Vertrags eine zeitliche Beschränkung bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin im Rahmen des § 52 Abs. 6 S. 3, 2. Alt. GNotKG („in anderer Weise bedingtes Recht“) anzunehmen.<sup>6</sup>

Volker Heinze, Glauchau

<sup>4</sup> Leipziger GNotKG-Kommentar/Heinze, 2. Aufl., § 47 Rn 51.

<sup>5</sup> Vgl. Leipziger GNotKG-Kommentar/Zapf, 2. Aufl., § 52 Rn 22.

<sup>6</sup> Vgl. Leipziger GNotKG-Kommentar/Zapf, 2. Aufl., § 52 Rn 78; Körtgenberg/Schwarz, GNotKG, 19. Aufl., § 52 Rn 88; Bormann/Diehn/Sommerfeldt/Diehn, GNotKG 2. Aufl., § 52 Rn 30.

OLG München

### Zur Grundbuchberichtigung bei „vertauschten“ Wohnungen in einer Wohnanlage

**Soll die Berichtigung des Grundbuchs hinsichtlich der Eigentümerstellung auf Grund Berichtigungsbewilligung(en) vollzogen werden, erfordert dies die schlüssige Darlegung, dass das Grundbuch derzeit unrichtig ist und durch die bewilligte Berichtigung auch wirklich richtig wird. Die notwendigen Angaben unterliegen der Form des § 29 GBO. Ist ein schlüssiger Vortrag gebracht, so hat das Grundbuchamt grundsätzlich von dessen Richtigkeit auszugehen und kann keine weiteren Beweise verlangen. Die Grenze bildet das Legalitätsprinzip, d. h., der Eintragungsantrag darf nur bei auf Tatsachen begründeter sicherer Kenntnis davon abgelehnt werden, dass eine Unrichtigkeit nicht vorliegt und/oder die begehrte Eintragung das Grundbuch nicht richtig machen würde. (amtliche Leitsätze)**

OLG München Beschl. v. 28.4.2016 – 34 Wx 378/15

GBO §§ 19, 22, 29, 39

#### Entscheidung:

Der Beteiligte zu 1. ist gerichtlich bestellter Nachtragsliquidator der XP GmbH. Als Bauträger errichtete diese Ende der 80er Jahre

eine Hotelanlage, bestehend aus sechs Gebäuden mit insgesamt 57 Appartement-Wohnungen, Gemeinschaftsanlagen, 19 Tiefgaragenstellplätzen sowie 38 weiteren Pkw-Stellplätzen im Freien.

Mit Teilungserklärung vom 27.10.1988 begründete sie an dem Grundstück Wohnungs-/Teileigentum. Die Teilungserklärung wurde am 27.12.1988 im Grundbuch vollzogen. Die Beteiligten zu 2. – 4. sind die derzeitigen Wohnungseigentümer, die dasselbe durch Kaufvertrag von dem Bauträger erworben haben.

In der Teilungserklärung sind die den streitgegenständlichen Wohnungen zugeordneten Miteigentumsanteile richtig und zutreffend, während im Aufteilungsplan die zugeordneten Nummern der Wohnungen wie folgt falsch bezeichnet waren:

Erst nach der seinerzeitigen Eigentumsumschreibung auf die Käufer wurde das Vertauschen der Wohnungsnummern im Aufteilungsplan bemerkt.

Das im Grundbuch mit Nr. 14 bezeichnete Wohnungseigentum ist in Abt. III – lfd.-Nr. 2 zu Gunsten der Beteiligten zu 5. (Bank) mit einer Grundschuld (ohne Brief) belastet.

Die zunächst unter dem 24.1.2013 zum Vollzug vorgelegte notarielle Urkunde vom 31.10.2012 betrifft die Grundbuchberichtigung sowie die Auflassung in Form des Tauschs von Sondereigentum. Mit Urkunde vom 7.2.2013 hat der Beteiligte zu 2. – damals allein durch einen Sequester – die Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe von 80.015 € an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 (anstelle von Nr. 14) bezeichneten Wohnung bewilligt und beantragt. Das Grundbuchamt wies diese Eintragungsanträge am 18.6.2013 zurück; die Beschwerde blieb erfolglos.<sup>1</sup> Nach der damaligen Entscheidung des OLG München scheiterte eine Berichtigung des Grundbuchs schon an der mangelnden Mitwirkung des Beteiligten zu 2. als Betroffenen (§ 19 GBO), allein die Bewilligung des Sequesters sei nicht ausreichend gewesen.

Zu notarieller Urkunde vom 8.10.2014 genehmigte nunmehr der Beteiligte zu 2. als im Grundbuch eingetragener Eigentümer der mit der Grundschuld belasteten Wohnung Nr. 14 in Kenntnis der Vorurkunde sämtliche darin vom Sequester abgegebenen Erklärungen vorbehaltlos und unwiderruflich. Insbesondere bewilligte und beantragte er die Eintragung der Auflassung gemäß Ziff. III. der Vorurkunde und beantragte überdies die Eintragung der Sicherungshypothek im Grundbuch.

Das Grundbuchamt wies erneut den Antrag zurück und half der Beschwerde nicht ab. Auf die Beschwerde hat das OLG München die Entscheidung des Grundbuchamtes aufgehoben.

Nach Ansicht des OLG liegt bei einer irrtümlichen Falschbezeichnung der Wohnungsnummern im Aufteilungsplan ein Fall der *falsa demonstratio non nocet* vor, in dem sowohl der Verpflichtungsvertrag gem. § 311b Abs. 1 BGB als auch die Auflassung gem. §§ 873, 925 BGB formgültig mit dem Inhalt zustande kommen, von dem die Parteien übereinstimmend ausgegangen sind. Das Grundbuch der irrtümlich bezeichneten Wohnungen sei in diesem Fall unrichtig, da der Bauträger XP GmbH sein Eigentum nicht verloren habe. Eine Berichtigung könne entweder durch Berichtigungsbewilligung gem. § 19 GBO oder durch Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs gem. § 22 GBO erfolgen.

#### Anmerkung:

Die irrtümliche Verwechslung oder versehentlich falsche Bezeichnung eines Grundstückes und dessen Auflassung ist ein Fall der

<sup>1</sup> OLG München v. 12.3.2014 – 34 Wx 467/13, RNotZ 2014, 434.