

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 160293

letzte Aktualisierung: 26. März 2018

WEG § 10; BGB §§ 892, 876, 877

Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts; maßgeblicher Zeitpunkt

I. Sachverhalt

V ist Eigentümer mehrerer Sondereigentumseinheiten in einer in Wohnungseigentum aufgeteilten Anlage.

Am 30.5.2017 schließt er mit K einen notariellen Kaufvertrag bzgl. der im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichneten Eigentumswohnung.

Am 26.7.2017 schließen K und V einen zweiten Kaufvertrag bzgl. einer weiteren, in derselben Anlage belegenen Eigentumswohnung (Nr. 3 laut Aufteilungsplan). Anlässlich dieser Beurkundung weist V mit Zustimmung des K im Rahmen eines Nachtrags zur Teilungserklärung der Wohnung Nr. 4 ein Sondernutzungsrecht an einem Raum im Dachspitz zu. In der ursprünglichen Teilungserklärung ist weder das vertragsgegenständliche Sondernutzungsrecht noch ein entsprechender Zuweisungsvorbehalt zugunsten des V vorgesehen. Der vorgenannte Nachtrag soll daher zur erstmaligen Begründung eines Sondernutzungsrechts führen. Die erforderliche Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer war gegeben. Versehentlich unterlassen wurde jedoch die Einholung der Zustimmung eines dinglich Berechtigten nach §§ 877, 876 BGB (Wohnungsberechtigter), weil die Beteiligten irrtümlich davon ausgingen, dass dieser durch die Änderung nicht betroffen sei.

Am 7.8.2017 wurde das Sondernutzungsrecht entsprechend dem Antrag des V gleichwohl in das Grundbuch eingetragen.

Am 16.8.2017 wird K als neuer Eigentümer der Wohnung Nr. 4 (samt Sondernutzungsrecht) im Grundbuch eingetragen, am 26.10.2017 erfolgt die Eintragung der Auflassung bzgl. Wohnung Nr. 3.

Von der fehlenden Zustimmung hatte K zu keinem Zeitpunkt positive Kenntnis.

II. Fragen

1. Hat K das Sondernutzungsrecht (ggf. gutgläubig) erworben?
2. Die Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs von Sondernutzungsrechten unterstellt – welches ist der für die Gutgläubigkeit des Erwerbers maßgebliche Zeitpunkt?

III. Zur Rechtslage

1. Nachträgliche Begründung und Erwerb von Sondernutzungsrechten

In einer bereits bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft kann eine entsprechende Zuweisung eines Sondernutzungsrechts grundsätzlich nicht mehr durch einseitige Erklärung des aufteilenden Eigentümers erfolgen, sofern ein entsprechender Vorbehalt nicht bereits in der ursprünglichen Teilungserklärung vorgesehen und mittels entsprechender Verweisung im Grundbuch eingetragen worden ist (ausf. zu möglichen Gestaltungen vgl. DNotI-Report 2016, 117 ff.). Ein Zuweisungsvorbehalt besteht im vorliegenden Fall nicht. Allerdings haben sämtliche Wohnungseigentümer durch Vereinbarung das Sondernutzungsrecht begründet.

Wie jede andere Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG kann das Sondernutzungsrecht ins Grundbuch eingetragen werden und erhält dadurch einen verdinglichten Charakter (§ 10 Abs. 3 WEG). Es handelt sich jedoch nicht um ein dingliches Recht, vielmehr bedeutet die dingliche Wirkung ausschließlich, dass das schuldrechtliche Nutzungsrecht durch die Grundbucheintragung auch gegenüber jedem Sonderrechtsnachfolger der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten fortbesteht. Das Sondernutzungsrecht wird zum Inhalt des Sondereigentums, indem es durch seine positive und seine negative Komponente den Gebrauch des Wohnungseigentums bestimmt. Üblicherweise werden Sondernutzungsrechte aufgrund ihrer herausgehobenen wirtschaftlichen Bedeutung auch auf dem Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchblatt selbst vermerkt, obgleich auch eine Bezugnahme auf die zugrunde liegende Eintragungsbewilligung (Teilungserklärung) ausreichend wäre, § 7 Abs. 3 WEG, § 3 Abs. 2 WGV (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 2915).

Gem. §§ 877, 876 BGB bedarf die wirksame Begründung des mit dinglicher Wirkung ausgestatteten Sondernutzungsrechts dabei auch der Zustimmung etwaiger durch die Inhaltsänderung betroffener Drittberechtigter. Letzteres wurde vorliegend nicht beachtet. Somit ist festzuhalten, dass das Sondernutzungsrecht grundsätzlich bereits durch die Vereinbarung der Miteigentümer als ein schuldrechtliches entstanden ist, es aber nicht gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern wirkt, deren Zustimmung nicht eingeholt worden ist.

2. Gutgläubiger Erwerb von Sondernutzungsrechten

Die ganz überwiegende Auffassung in Literatur und Rechtsprechung geht grundsätzlich davon aus, dass verdinglichte Sondernutzungsrechte, die im Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums vermerkt sind, gem. § 892 BGB (analog) gutgläubig erworben werden können. Im Grundsatz wird diese Möglichkeit hierbei sowohl für den Erst- wie auch für den Zweiterwerb von Sondernutzungsrechten bejaht (ausf. zum Meinungsstand jeweils m. zahlreichen w. N.: Schneider, in: Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl. 2017, § 13 Rn. 136 ff.; BeckOK-WEG/Dötsch, Stand: 1.10.2017, WEG § 15 Rn. 291 ff.). Hierfür spricht auch die neuere Rechtsprechung des BGH, wonach sich der Gutgläubenschutz des § 892 BGB ausdrücklich nicht nur auf den Erwerb des dinglichen Rechts als solchen, sondern auch auf dessen Inhalt einschließlich des Bestands und des Umfangs eingetragener Sondernutzungsrechte erstreckt (BGH ZWE 2017, 169 Tz. 19).

Vorliegend ist das verdinglichte Sondernutzungsrecht mangels Zustimmung des übergangenen dinglich Berechtigten gem. §§ 876, 877 BGB nicht wirksam als solches entstanden.

Ein klassischer „Ersterwerb“ auf Grundlage der in der Teilungserklärung vorbehaltenen Zuweisung des neu entstandenen Sondernutzungsrechts bei der erstmaligen Veräußerung kommt vorliegend mangels einer entsprechenden Regelung in der ursprünglichen Teilungs-

erklärung, die als im Grundbuch (mittelbar) verzeichneter Anknüpfungspunkt für den guten Glauben des Erwerbers dienen könnte, nicht in Betracht.

Mit der Eintragung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch am 7.8.2017 – und damit noch vor Vollendung des Eigentumsübergangs an der betreffenden Sondereigentumseinheit – wies das Grundbuch hinsichtlich der Wohnung Nr. 4 jedoch einen der materiellen Rechtslage widersprechenden Inhalt des Sondereigentums aus und war damit unrichtig i. S. v. § 892 BGB. Damit käme ein gutgläubiger (Zweit-)Erwerb, wie von Ihnen zutreffend angenommen, grundsätzlich in Betracht.

3. Anwendung auf den vorliegenden Sachverhalt: Maßgeblicher Zeitpunkt

Fraglich ist jedoch, auf welchen Zeitpunkt für das Vorliegen der Grundbuchunrichtigkeit und der diesbezüglichen Gutgläubigkeit des Dritterwerbers abzustellen ist.

Da eine diesbezügliche Sonderbehandlung in Bezug auf das Sondernutzungsrecht, soweit ersichtlich, weder in der einschlägigen Literatur noch in der Rechtsprechung diskutiert wird, gehen wir davon aus, dass im Ausgangspunkt die im Zusammenhang mit der Anwendung von §§ 892f. BGB anerkannten, allgemeinen Rechtsgrundsätze gelten.

Gemäß § 892 Abs. 1 BGB müssen Grundbuchunrichtigkeit und guter Glaube grundsätzlich im Zeitpunkt der Vollendung des Erwerbstatbestandes vorliegen, ferner darf in diesem Zeitpunkt kein entsprechender Widerspruch in das Grundbuch eingetragen sein (vgl. § 892 Abs. 1 BGB). Hinsichtlich der Gutgläubigkeit ist zu bemerken, dass die positive Kenntnis hierbei nach allgemeiner Auffassung nicht lediglich in Bezug auf die der Grundbuchunrichtigkeit zugrunde liegenden Tatsachen gegeben sein muss, sondern der Erwerber darüber hinaus auch die zutreffenden rechtlichen Schlussfolgerungen auf die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Eintragung ziehen muss. Einschränkungen sind insoweit nur dann zu beachten, wenn der Erwerber die Kenntnisnahme der für die Beurteilung der Rechtslage erheblichen Umstände grundlos verweigert oder sich in Kenntnis dieser Umstände grundlos der erkennbar zutreffenden rechtlichen Beurteilung verschließt. Damit kann im Ergebnis trotz entsprechender Tatsachenkenntnis auch ein begründeter Rechtsirrtum die Kenntnis der Grundbuchunrichtigkeit ausschließen.

Da das Sondernutzungsrecht rechtsdogmatisch als Inhalt des Wohnungseigentums eingeordnet wird, ist maßgeblicher Bezugspunkt für den gutgläubigen Rechtserwerbs der Eigentumsübergang an der zugehörigen Sondereigentumseinheit. Dieser vollzieht sich gemäß §§ 873 Abs.1, 925 Abs. 1 BGB durch dingliche Einigung (Auflassung) und Eintragung in das Grundbuch. Abzustellen ist daher grundsätzlich auf den der Auflassung regelmäßig nachfolgenden Zeitpunkt der Grundbucheintragung (§§ 873, 925 Abs.1 BGB).

Ist zum Rechtserwerb die Eintragung im Grundbuch erforderlich, sieht § 892 Abs. 2 BGB eine Vorverlagerung des für die Gutgläubigkeit maßgeblichen Zeitpunkts auf den Eingang des betreffenden Eintragungsantrags beim Grundbuchamt vor. Diese Vorschrift dient ihrem Sinn und Zweck nach jedoch allein dem Schutz des Erwerbers, der den Zeitpunkt der Eintragung nach Antragsstellung nicht mehr beeinflussen kann und sich ansonsten der Gefahr ausgesetzt sähe, aufgrund zufallsabhängiger Verzögerungen im Grundbuchverfahren nachträglich eine erwerbsschädliche positive Kenntnis zu erlangen (vgl. BeckOGK-BGB/Hertel, 1.12.2017, § 892 Rn. 84 ff.; zum Schutzzweck auch BeckOK-BGB/H.-W. Eckert, Stand: 15.6.2017, BGB § 892 Rn. 14). Ändert sich die Buchlage zwischen Antragstellung und Eintragung zugunsten des Erwerbers, ist eine für den Erwerber nachteilige Rechtsanwendung folgerichtig ausgeschlossen. Zur Feststellung der Gutgläubigkeit ist in diesem Fall

systemkonform auf denjenigen Zeitpunkt abzustellen, in dem sich die Grundbuchlage geändert hat (so ausdrücklich BeckOGK-BGB/Hertel, § 892 Rn. 88; wohl auch MünchKommBGB/Kohler, 7. Aufl. 2017, § 892 Rn. 45 m. w. N.).

Eine entsprechende Anwendung auf das objektive Tatbestandsmerkmal der Grundbuchunrichtigkeit zum Nachteil des Erwerbers ist vor diesem Hintergrund konsequenterweise ebenfalls ausgeschlossen. Für die objektive Tatbestandsseite ist daher nach allgemeiner Auffassung stets der letzte Zeitpunkt maßgeblich. Ist das Grundbuch, wie im vorliegenden Fall, erst nach Antragstellung, aber vor Vollzug der Rechtsänderung, die zu gutgläubigem Erwerb führen soll, unrichtig geworden, ist daher die Grundbuchlage bei Eigentumsumschreibung im Grundbuch als letztmöglicher zeitlicher Anknüpfungspunkt ausschlaggebend (hierzu etwa BeckOK-BGB/H.-W. Eckert, § 892 Rn. 7; MünchKommBGB/Kohler, § 892 Rn. 45; BGH NJW 2003, 202, 203; BGH NJW 1969, 93, 94; BayObLG FGPrax 2003, 201).

Für den vorliegenden Sachverhalt bedeutet dies Folgendes: Nach den Sachverhaltsangaben war der Erwerber von der Antragstellung bis zur Eintragung in keinem Zeitpunkt bösgläubig, i.S.e. positiven Kenntnis der Grundbuchunrichtigkeit. Bei seiner Eintragung als Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit (Wohnung Nr. 4), war dieser das Sondernutzungsrecht laut Grundbucheintrag als Inhalt des Wohnungseigentums zugewiesen. Ein hierauf bezogener Widerspruch war im Grundbuch nicht verzeichnet. Hält man mit der ganz h.M. in Literatur und Rechtsprechung einen gutgläubigen Erwerb generell für möglich, ist ein solcher u. E. damit im Ergebnis zu bejahen.