

20 W 290/05

2/9 T 514/04

Landgericht Frankfurt am Main

655 UR II 248/04

Amtsgericht Frankfurt am Main

OBERLANDESGERICHT FRANKFURT AM MAIN

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache

...

hat der 20. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main auf die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 23.05.2005

am 16.04.2007

b e s c h l o s s e n :

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde zu tragen.

Außergerichtliche Kosten werden im Verfahren der weiteren Beschwerde nicht erstattet.

Wert des Verfahrens der weiteren Beschwerde: 1.500,-- EUR.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind die Wohnungs- und Teileigentümer der sich aus dem Rubrum ergebenden Liegenschaft. Der Antragsteller ist Eigentümer der Wohnung Nr. ..., während der Antragsgegner seit dem 12.06.2002 als Eigentümer der Wohnung Nr. ... im Grundbuch eingetragen ist. Für die Wohnungseigentümergeinschaft bestehen Dienstbarkeiten zur Benutzung der in der benachbarten Liegenschaft Nr. ... befindlichen Doppelparker Nr. .../... bis .../....

Für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander gilt die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 25.02.1993, auf deren Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 57 ff. d. A.). Nach § 3 der Gemeinschaftsordnung war der teilende Eigentümer unter anderem befugt, im Zuge der Veräußerung den Erwerbern Nutzungsrechte hinsichtlich der Doppelparker einzuräumen. Vorbehaltlich einer abweichenden Regelung steht nach den Regelungen der Gemeinschaftsordnung mehreren Nutzungsberechtigten das Nutzungsrecht als Gesamtberechtigten zu, wobei jeder den gerade freien Platz nach Belieben nutzen darf.

Zu Gunsten der jetzt dem Antragsgegner gehörenden Wohnung ist im Grundbuch (Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von ..., Blatt ...) im Bestandsverzeichnis unter Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung vom 02.06.1995 eingetragen:

„... das Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz im Doppelparker .../... im Haus Nr. ... ist hier zugeordnet ...“.

Am 11.02.1998 wurde ein Vertrag notariell beurkundet, den sämtliche seinerzeit eingetragenen Wohnungseigentümer der Liegenschaft genehmigten und demzufolge die Wohnungseigentümergeinschaft dem Antragsteller das Sondernutzungsrecht an einem der beiden Pkw-Stellplätze in dem Doppelparker .../... gegen ein Entgelt von 20.000,-- DM einräumte. In § 4 der Urkunde erklärten die Wohnungseigentümer die grundbuchrechtliche Eintragungsbewilligung, wonach das Bestehen des Sondernutzungsrechts an dem Pkw-Abstellplatz Nr. ... im Grundbuchblatt der Einheit des Antragstellers einzutragen sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Urkun-

de des Notars Dr. N1 vom 11.02.1998 (Bl. 6 ff. d. A.) Bezug genommen.

Im Grundbuchblatt der Einheit des Antragstellers (Amtsgericht Frankfurt am Main, Grundbuch von ..., Blatt ...) wurde daraufhin im Bestandsverzeichnis folgendes eingetragen:

„Das Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz in dem Doppelparker .../... (Abstellplatz Nr. ...) in der Garage Haus ... ist hier zugeordnet...“

Eine weitere Eintragung im Grundbuchblatt der jetzt dem Antragsgegner gehörenden Einheit wurde nicht vorgenommen.

Der Antragsteller hat von dem Antragsgegner die Unterlassung der Nutzung des Stellplatzes Nr. ... in dem Doppelparker verlangt und hat sich insoweit auf die Vereinbarung vom 11.02.1998 berufen, wonach ihm dieser Stellplatz im Doppelparker oben zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen worden sei.

Der Antragsgegner ist dem entgegengetreten. Er hat die Ansicht vertreten, die Urkunde vom 11.02.1998 beinhalte keine zur Einräumung eines Sondernutzungsrechts ausreichende Vereinbarung. Die Regelung sei zudem zu unbestimmt. Eine Bindung des Antragsgegners liege nicht vor, da die Regelung jedenfalls nicht im Grundbuch gewahrt worden sei.

Das Amtsgericht hat durch Beschluss vom 20.09.2004 (Bl. 135 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten verwiesen wird, dem Unterlassungsantrag des Antragstellers entsprochen und dem Antragsgegner – sinngemäß – aufgegeben, die Nutzung des oberen Stellplatzes des in der Liegenschaft ... belegenen Doppelparkers Nr. .../... zu unterlassen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Wohnungseigentümer hätten berechtigterweise der notariellen Urkunde vom 11.02.1998 dem Antragsteller den zweiten Stellplatz in dem Doppelparker zugewiesen und hierbei abweichend von der Gemeinschaftsordnung eine konkrete Zuordnung des oberen Stellplatzes Nr. ... vereinbart, wobei auch der damaligen Eigentümer der Einheit des Antragsgegners diese Vereinbarung genehmigt habe. Sie sei auch ausreichend im Grundbuch gewahrt worden, so dass sie gemäß § 10 Abs. 2 WEG gegen den Antragsgegner als Sondernachfolger wirke.

Gegen diesen Beschluss hat der Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt. Hinsichtlich der Einzelheiten seines Vorbringens wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 29.11.2004 (Bl. 175 ff. d. A.) Bezug genommen. Der Antragsteller ist der sofortigen Beschwerde entgegengetreten und hat den amtsgerichtlichen Beschluss verteidigt.

Durch den angefochtenen Beschluss (Bl. 191 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten ebenfalls Bezug genommen wird, hat das Landgericht den amtsgerichtlichen Beschluss abgeändert und den Antrag des Antragstellers zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass eine den Antragsgegner nach § 10 Abs. 2 WEG bindende Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht vorliege. Die Regelung in der Vereinbarung vom 11.02.1998 müsse der erst im Jahr 2002 als Wohnungseigentümer eingetragene Antragsgegner nicht gegen sich gelten lassen, weil sie nicht gemäß § 10 Abs. 2 WEG im Grundbuch gewahrt worden sei. Zur Verdinglichungswirkung sei nämlich die Eintragung an jedem von der Vereinbarung betroffenen Wohnungseigentum erforderlich. Bei einer nachträglichen Änderung sei diese im Grundbuchblatt des Wohnungseigentums einzutragen, an dessen Inhalt sich etwas verändere. Der Ausschluss des Antragsgegners von der Nutzung des Stellplatzes Nr. ... ergebe sich aber nicht aus dem Grundbuch von ..., Blatt

Dort fänden sich lediglich Bezugnahmen auf die Eintragungsbewilligungen vom 25.02./23.04.1993 sowie vom 02.06.1995. Eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 11.02.1998 fehle.

Gegen diesen am 08.06.2005 zugestellten Beschluss hat der Antragsteller mit am 15.06.2005 eingegangenem Schriftsatz sofortige weitere Beschwerde eingelegt. Er rügt die Rechtsanwendung durch das Landgericht und ist der Auffassung, der Antragsgegner sei nach § 10 Abs. 2 WEG an die Ausübungsregelung vom 11.02.1998, die auch im Grundbuch gewahrt sei, gebunden. Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 14.06.2005 (Bl. 202 ff. d. A.) verwiesen.

Der Antragsteller beantragt,

im Sinne der erstinstanzlichen Entscheidung (Amtsgericht Frankfurt, Az. 655 UR II 248/04 WEG) zu beschließen und dem Antragsgegner aufzugeben, die Nutzung des in der Liegenschaft ..., ... im Haus Nr. ... gelegenen Pkw-Stellplatzes Nr. ... oben in dem Doppelparker Nr. .../... zu un-

terlassen,

für den Fall der Zuwiderhandlung dem Antragsgegner ein Ordnungsgeld in Höhe von bis zu 250.000,-- EUR oder für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden könne, Ordnungshaft bis zu sechs Monaten anzudrohen.

Der Antragsgegner beantragt,
die sofortige weitere Beschwerde zurückzuweisen.

Er verteidigt den angefochtenen Beschluss. Wegen der Einzelheiten seines Vorbringens im Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 03.08.2005 (Bl. 210 ff. d. A.) verwiesen.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers ist gemäß § 45 Abs. 1 WEG statthaft und auch ansonsten zulässig. Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Der angefochtene Beschluss beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts, auf die hin er durch den Senat als Rechtsbeschwerdegericht lediglich zu überprüfen ist, §§ 43 Abs. 1 WEG, 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO.

Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht angenommen, dass der Antragsgegner die „Vereinbarung“ vom 11.02.1998, an der er nicht mitgewirkt hat, nicht gegen sich gelten lassen muss. Dabei kann dann auch offen bleiben, ob darin überhaupt eine wirksame Vereinbarung der Wohnungseigentümer zu sehen wäre und welchen Inhalt diese hätte. Nach § 10 Abs. 2 WEG wirken nämlich Vereinbarungen, durch die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur dann, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Dies ist hier nicht der Fall.

Grundsätzlich ist die Vereinbarung über die Einräumung von Sondernutzungsrechten in den Wohnungsgrundbüchern aller Wohnungseigentumseinheiten einzutragen (vgl.

BayObLG NJW-RR 1986, 93 m. w. N.; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 15 Rz. 33; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Aufl., Rz. 2915). Das Sondernutzungsrecht hat nämlich zwei Komponenten: Dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung wird (positiv) die Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt, alle übrigen Wohnungseigentümer werden (negativ) von der ihnen kraft Gesetzes (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WEG) an sich zustehenden Befugnis zum Mitgebrauch ausgeschlossen. Dabei kann dem Eintragungserfordernis grundsätzlich dadurch genügt werden, dass zwar nicht das konkrete Sondernutzungsrecht ins Grundbuch eingetragen wird, wohl aber entsprechend § 7 Abs. 3 WEG auf die in der Vereinbarung oder Teilungserklärung enthaltene und das jeweilige Sondernutzungsrecht betreffende Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird (vgl. BayObLG NJW-RR 1997, 206; OLG München FGPrax 2006, 245; KG FGPrax 1996, 178; WuM 2007, 41; Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2915; Weitnauer/Lüke, a.a.O., § 15 Rz. 33; Meikel/Ebeling, Grundbuchrecht, Band 3, 9. Aufl., § 3 WGV Rz. 10). Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind nämlich grundsätzlich ins Grundbuch einzutragen, wobei – wie erwähnt – hierfür die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung genügt, §§ 7 Abs. 1, Abs. 3, 8 Abs. 2 WEG, 3 Abs. 2 WGV (vgl. dazu auch Weitnauer/Lüke, a.a.O., § 7 Rz. 31, 32). Der gemäß §§ 7 Abs. 1 Satz 2, 8 Abs. 2 WEG, 3 Abs. 1c WGV zwingend vorgeschriebene Vermerk im Bestandsverzeichnis, dass das Miteigentum durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist, worauf das Amtsgericht ausweislich Seite 10 seines Beschlusses offensichtlich abstellen wollte, sagt zu Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums noch nichts aus, unabhängig von der Frage, ob ansonsten – wie das Landgericht meint – widersprüchliche Eintragungen vorlägen. Ist dann allerdings ein Wohnungseigentümer durch eine bereits eingetragene Vereinbarung vom Mitgebrauchsrecht ausgeschlossen, so ist die Eintragung einer diesbezüglichen Veränderung im Wohnungsgrundbuch seines Wohnungseigentums nicht erforderlich; das ist daraus herzuleiten, dass der Inhalt des Sondereigentums dieses Wohnungseigentümers durch die Begründung oder Übertragung des Sondernutzungsrechts nicht mehr verändert wird (vgl. hierzu BayObLG NJW-RR 1986, 93; Rpfleger 1990, 63). Die nachträgliche Änderung, Übertragung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechts ist dann nur noch im Grundbuchblatt des betroffenen Wohnungseigentums einzutragen, an dessen Inhalt sich etwas verändert; dies ist erforderlich, damit die Wirkungen des § 10 Abs. 2 WEG eintreten (vgl. hierzu BayObLG NJW-RR 1986, 93; Rpfleger 1985, 292; Ertl DNotZ 1988, 4 unter VI. 4. e); Rpfleger 1979, 81 unter III. 5. a); Meikel/Morvilius, Grundbuchrecht, Band 1, 9. Aufl., Einleitung C 124; Mei-

kel/Ebeling, a.a.O., § 3 WGV Rz. 28, 29; Bauer/von Oefele, GBO, 2. Aufl., AT Rz. V. 334). Vorliegend ändert sich an dieser Rechtslage jedenfalls im Ergebnis nichts dadurch, dass es nicht um das Recht der ausschließlichen Nutzung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums geht, sondern um das Ausübungsrecht hinsichtlich der den Wohnungseigentümern zustehenden Grunddienstbarkeit. Dies hat das Landgericht unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung (vgl. ergänzend die Nachweise bei Meikel/Morvilius, a.a.O., Einleitung C 109; Demharter, GBO, 25. Aufl., Anhang zu § 3 Rz. 28) zutreffend und von der weiteren Beschwerde unbeanstandet auf Seite 5 des angefochtenen Beschlusses ausgeführt.

Wie das Landgericht festgestellt hat, ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von ..., Blatt ..., das das Wohnungseigentum des Antragsgegners betrifft, der Ausschluss von der Nutzung des Stellplatzes Nr. ... nicht verzeichnet. Dort finden sich lediglich die Bezugnahmen auf die Eintragungsbewilligungen vom 25.02./23.04.1993. Darüber hinaus findet sich dort die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 02.06.1995, nach der dem Wohnungseigentum des Antragsgegners – wie dieser in den Vorinstanzen jeweils unwidersprochen vorgetragen hat und sich tatsächlich aus den Grundbuchakten ergibt -, gemäß § 3 Ziffer 1 der Miteigentümerordnung das Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz im Doppelparker .../... zugewiesen worden ist. Danach hatte der seinerzeitige Eigentümer die Eintragung des Bestehens des so bezeichneten Sondernutzungsrechtes im Grundbuch und dessen Übertragung an den Rechtsvorgänger des Antragsgegners bewilligt. Damit korrespondiert die oben (Ziffer I.) zitierte Eintragung im Bestandsverzeichnis des betroffenen Grundbuchs.

Nach den obigen Rechtsausführungen hätte eine durch die Vereinbarung vom 11.02.1998 begründete nachträgliche Änderung, Einschränkung bzw. Übertragung dieses Sondernutzungsrechts in diesem Grundbuchblatt eingetragen werden müssen, um die Wirkung des § 10 Abs. 2 WEG gegenüber dem Antragsgegner herbeiführen zu können. Es handelt sich dabei um das betroffene Wohnungseigentum, an dessen Inhalt sich etwas zum Nachteil – nämlich die wegfallende Nutzungsmöglichkeit (auch) des Stellplatzes Nr. ... – verändert. Dafür hätte, wie ebenfalls bereits ausgeführt - eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 11.02.1998 genügt. Diese findet sich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von ..., Blatt ..., jedoch nicht. Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 02.06.1995 (bzw. diejenigen vom 25.02./23.04.1993) rechtfertigt eine Nutzung beider Abstellplätze Nr. .../...

in der Weise, wie es in § 3 Ziffer 1b) der Gemeinschaftsordnung geregelt ist. Entgegen der Rechtsauffassung der weiteren Beschwerde hat das Landgericht in diesem Zusammenhang rechtsfehlerfrei ausgeführt, dass die Aufnahme im Bestandsverzeichnis des Wohnungseigentums des Antragsgegners, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt sei, in diesem Zusammenhang nicht ausreichend sein kann, da die Bezugnahme auf die konkrete Bewilligung, aus der die hier verfahrensgegenständliche – nachträgliche - Einschränkung des Sondernutzungsrechts deutlich wird, nämlich diejenige vom 11.02.1998, gerade fehlt. Die lediglich im Bestandsverzeichnis des – das Wohnungseigentum des Antragstellers betreffenden - Grundbuchs von ..., Blatt ..., eingetragene Bezugnahme auf diese Eintragungsbewilligung genügt nach den obigen Ausführungen nicht, um die Wirkungen des § 10 Abs. 2 WEG zu begründen.

Damit kann sich der Antragsteller im vorliegenden Verfahren auf die Vereinbarung vom 11.02.1998 im Hinblick auf den von ihm geltend gemachten Anspruch nicht berufen. Andere Gesichtspunkte, auf die der Unterlassungsanspruch gestützt werden könnte, sind nicht dargetan und auch nicht ersichtlich.

Es entspricht billigem Ermessen, dass der Antragsteller die Gerichtskosten seines ohne Erfolg eingelegten Rechtsmittels zu tragen hat, § 47 Satz 1 WEG.

Gründe, ausnahmsweise die Erstattungsfähigkeit außergerichtlicher Kosten anzuordnen, hat der Senat nicht gesehen, § 47 Satz 2 WEG. Der bloße Umstand, dass der Antragsteller unterlegen ist, reicht hierfür grundsätzlich nicht, zumal in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen ist, dass die Vorinstanzen in der Sache unterschiedlich entschieden haben.

Die Wertfestsetzung beruht auf der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Landgericht, § 48 Abs. 3 WEG.