

BGB § 1010; WEG §§ 10 Abs. 2, 15 Abs. 1

Buchungsfähigkeit von Mehrfachparkern im Alleineigentum des aufteilenden Bauträgers

Zu der Problematik, ob für sich nicht sondereigentumsfähige Stellplätze in Mehrfachparkern bereits vor dem ersten Verkauf einer Einheit im Alleineigentum des Bauträgers der rechtlichen Verselbständigung durch Bildung von Miteigentumsanteilen hinsichtlich des gesamten Tiefgaragenteileigentums und Zuweisung der Stellplatznutzung im Einzelnen über § 1010 BGB zugänglich ist. Insbesondere soll auch schon im derzeitigen Stadium der Ausschluß des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft im Grundbuch eingetragen werden, weiteres Anliegen ist der Vorrang der Miteigentümergeeinbarungen vor eventuellen Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch.

1. Buchung von Miteigentumsanteilen im Alleineigentum

Materiell-rechtlich bestehen Miteigentumsanteile am Tiefgaragenteileigentum erst dann, wenn einzelne ideelle Bruchteile des Grundstückes veräußert wurden. Grundbuchverfahrensrechtlich ist eine Buchung von „Miteigentumsanteilen,, eines dienenden Stellplatzgrundstückes bei einzelnen Wohnungseigentumsgrundbüchern nach § 3 Abs. 4 GBO aber auch dann schon möglich, wenn die beteiligten Einheiten noch einem Eigentümer gehören, dieser aber die Teilung des Eigentums an dem Grundstück in Miteigentumsanteile und die Zuordnung zu den herrschenden Grundstücken gegenüber dem Grundbuchamt erklärt hat (§ 3 Abs. 6 GBO). In dieser Weise kann nicht nur im Hinblick auf Grundstücke, sondern auch im Hinblick auf Teileigentumseinheiten verfahren werden (vgl. noch zu § 3 GBO a. F. OLG Düsseldorf, Rpfleger 1970, 394). Die zu § 3 GBO a. F. vertretene Gegenansicht (Demharter, Grundbuchordnung, 22. Aufl. 1997, Rn. 37 zu § 3 GBO) hat sich nach der Änderung des § 3 GBO durch das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz von 1993 erübrigt (Bauer/v. Oefele-Waldner, Grundbuchordnung, 1. Aufl. 1999, § 3 GBO Rn. 35). Die Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt hat aber nach wie vor keinen materiell-rechtlichen Inhalt, sondern betrifft nur die Art der Buchung (Demharter, a.a.O., Rn. 34; ähnlich spricht Nowak von „künftigen,, Miteigentumsanteilen, Meikel/Nowak, Grundbuchrecht, 8. Aufl. 1998, § 3 GBO, Rn. 42).

2. Gebrauchsregelung nach § 1010 BGB

- a) Regelungen von Miteigentümern über Verwaltung und Benutzung gemeinschaftlichen Grundbesitzers nach §§ 744 ff. BGB haben nach § 1010 BGB dann dingliche Wirkung auch gegen Sondernachfolger, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Eine Gebrauchsregelung nach § 1010 BGB setzt damit Miteigentum zu Bruchteilen am Grundstück bzw. am Sondereigentum (§ 1008 BGB) voraus. So ist in der Literatur etwa ausdrücklich festgehalten, daß eine Eintragung bei bestehendem Gesamthandseigentum nicht möglich ist; erst nach Umwandlung in Bruchteilseigentum kann eine Eintragung erfolgen (MünchKomm-K. Schmidt, 3. Aufl. 1997, § 1010 BGB Rn. 2; Frank, Zur grundbuchmäßigen Behandlung von Stellplätzen in Doppelgaragen, MittBayNot 1994, 512, 516). Auch insofern kann nicht davon ausgegangen werden, daß das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes eine Änderung der Rechtslage bewirkt hat. Zwar ist im Zuge der Neuerung das Bedürfnis an der Bestellung von Grundpfandrechten an lediglich grundbuchtechnisch existierenden Miteigentumsanteilen durch § 1114 BGB berücksichtigt worden. § 1010 BGB hat jedoch gerade keine Änderung erfahren (vgl. hierzu Vossius, Das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz, MittBayNot 1994, 10, 12). Eine Sonderregelung für eine Gebrauchsregelung durch den teilenden Alleineigentümer, wie sie § 8 WEG für die Teilungserklärung und damit auch für die Gemeinschaftsordnung beim Wohnungseigentum enthält, fehlt in § 1010 BGB nach wie vor. De lege lata erfordert somit eine Gebrauchsregelung nach §§ 744 ff., 1010 BGB „materiellrechtliches Bruchteilseigentum,, nicht nur grundbuchverfahrensrechtliche Mitbuchung der einzelnen „Miteigentumsanteile,, nach § 3 Abs. 4, 6 GBO bei unterschiedlichen Wohnungseigentumseinheiten. Auch wenn unabhängig hiervon beim sog. Quotennießbrauch § 1010 BGB bereits dann angewendet wird, wenn (noch) kein Miteigentümerverhältnis besteht (vgl. etwa Soergel/Stürner, § 1066 BGB Rn. 1 a), läßt sich daraus nicht die generelle Zulässigkeit von Miteigentümervereinbarungen als „Eigentümerrecht,, folgern. Als entscheidenden Unterschied nennt Frank (a.a.O.) den Umstand, daß im Fall des Quotennießbrauchs „bereits mehrere Personen an der Verwaltung und Nutzung beteiligt,, sind und der Nießbrauch bei einer späteren Vereinigung mit dem Eigentum nicht erlischt, wohingegen bei Entfallen der Miteigentümergeinschaft deren Vereinbarung gegenstandslos werden. Vor diesem Hintergrund genügt u.E. das bloße praktische Bedürfnis nach einer „Eigentümervereinbarung,, nicht für deren Zulässigkeit.

- b) Eine Gebrauchsregelung nach § 1010 BGB kann daher u. E. lediglich nach dem ersten Abverkauf eines ideellen Bruchteils am Stellplatzgrundstück vereinbart werden und erst nach dem Vollzug der ersten Übereignung im Grundbuch eingetragen werden.

Sofern diese Lösung gewählt wird, wäre darauf zu achten, daß bei der Gebrauchsregelung nicht nur dem Käufer ein Recht der ausschließlichen Nutzung eines bestimmten Stellplatzes, sondern dem Verkäufer (und Eigentümer der restlichen Bruchteile) auch das Recht zur ausschließlichen Nutzung der übrigen Stellplätze eingeräumt wird. Der Verkäufer könnte dann dieses Recht hinsichtlich einzelner Stellplätze bei der Abveräußerung weiterer Bruchteile wiederum durch Vereinbarung mit dem Erwerber auf einen bestimmten Stellplatz beschränken und sich die Nutzung der übrigen Stellplätze selbst vertraglich vorbehalten. Einer Zustimmung der Bruchteilseigentümer der bereits vorher veräußerten Anteile bräuchte es dann u. E. nicht, da diese dem Verkäufer bereits das alleinige Recht zur Nutzung der verbliebenen Stellplätze eingeräumt haben.

Diese Lösung hätte jedoch den Schönheitsfehler, daß dabei bei jeder Veräußerung eine weitere Gebrauchsregelung neu im Grundbuch einzutragen wäre. Eine einmalige Eintragung bei der ersten Veräußerung würde lediglich genügen für die Vereinbarung des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft, da diese Vereinbarung ja nach § 1010 Abs. 1 BGB auch Sonderrechtsnachfolgern

gegenüber wirkt und sie (anders als die Nutzungsregelung der dem Bauträger verbleibenden Stellplätze) bei der Veräußerung weiterer Bruchteile nicht verändert wird.

- c) Eleganter erschiene daher, für die Erwerber nur jeweils Vormerkungen am gesamten Teileigentum auf Übereignung eines bestimmten Bruchteils und Vereinbarung einer Gebrauchsregelung nach § 1010 BGB eintragen zu lassen. Nach Veräußerung aller Anteile könnte dann eine Eintragung der Gebrauchsregelung erfolgen. Die Gebrauchsregelung wäre insoweit dann allerdings von sämtlichen Miteigentümern zu treffen. Damit man für die Beurkundung nicht nochmals sämtliche Erwerber in das Notariat hereinbitten muß, kann sich der Bauträger insoweit Vollmachten erteilen lassen - die dann die ähnlich der Änderungsvollmacht für die Teilungserklärung eine Einschränkung enthalten würde, daß sich an der ausschließlichen Benutzung des dem jeweiligen Vollmachtgebers bereits zugeteilten Stellplatzes durch diesen nichts ändern darf. Damit wäre dann auch eine Möglichkeit gegeben, den Miteigentümervereinbarungen Rang vor eventuellen Grundpfandrechten zu gewähren. Dies schlägt etwa auch Frank (a. a. O., S. 516) unter der Annahme vor, daß das dadurch entstehende Rangverhältnis von den finanzierenden Banken allgemein akzeptiert wird.

Als weitere Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich des Rangverhältnisses zwischen Miteigentümervereinbarungen und Finanzierungsgrundpfandrechten verbleiben selbstverständlich:

- Teilvollzug bezüglich der Grundschuld (Eintragung zunächst nur an der Wohnung, am Miteigentumsanteil erst nach Eintragung der Miteigentümervereinbarungen)
- Rangvorbehalt bei der Grundschuld.

Im Zusammenhang mit sämtlichen genannten Vorgehensweisen ergeben sich jedoch die von Ihnen angedeuteten Schwierigkeiten in der praktischen Durchführung. Dies räumt auch Frank (a.a.O.) ein.

- d) Erlaubt sei im Zusammenhang mit der ausdrücklich erwünschten Vorrangigkeit der Miteigentümervereinbarungen vor eventuellen Gläubigern der Hinweis auf den wesentlichen Nachteil dieser rechtlichen Konstruktion der Benutzungsregelung im Rahmen einer Bruchteilsgemeinschaft nach dem BGB. Die Zwangsvollstreckung in einen Miteigentumsanteil folgt den Regeln über die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gem. § 864 Abs. 2 ZPO. Anders als bei der Zwangsvollstreckung in Wohnungs- oder Teileigentum (§ 11 WEG) kann der Inhaber einer Sicherungshypothek (§§ 866, 867 ZPO) gem. § 751 S. 2 BGB die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft am Grundstück durch Zwangsversteigerung gem. § 181 Abs. 2 S. 1 ZVG verlangen. Alternativ kann der Vollstreckungsgläubiger nach der Rechtsprechung des BGH den Anspruch eines Miteigentümers auf Aufhebung der Gemeinschaft zusammen mit dem künftigen Anspruch auf eine dem Miteigentumsanteil entsprechende Teilung und Auszahlung des Versteigerungserlöses pfänden und sich überweisen lassen (BGH NJW 1984, 1968, 1970; a. A. - nicht pfändbar - MünchKomm-Eickmann, ZPO, 1992, § 864 Rn. 28; MünchKomm-K. Schmidt, BGB, 2. Aufl. 1986, § 749 Rn. 23) und sodann die Zwangsversteigerung gem. § 181 Abs. 2 ZVG betreiben (Zeller/Stöber, ZVG, 15. Aufl. 1996, § 181 Rn. 3.2).

Ebenso kann der Insolvenzverwalter in der Insolvenz eines der Miteigentümer die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft gem. § 84 Abs. 2 S. 1 InsO durchsetzen, indem er mit Wirkung für den Gemeinschuldner dessen Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft (§ 749 Abs. 1 BGB) geltend macht.

Kann somit der Anspruch eines Miteigentümers auf Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft (§ 749 Abs. 1 BGB) nicht gegenüber den Vollstreckungsgläubigern und dem Konkursverwalter wirksam ausgeschlossen werden (§§ 751 S. 2 BGB, 84 Abs. 2 S. 1 InsO), so erweist sich das Modell der Stellplatzgestaltung als nachteilhaft, weil das gesamte Stellplätze-Teileigentum bei einer Einzel- oder Gesamtvollstreckung gegen einen der Miteigentümer verloren zu gehen droht.

3. Alternative Gestaltungsmöglichkeiten

- a) Zur Vermeidung der vorgenannten Abwicklungsprobleme und zwangsvollstreckungsrechtlicher Risiken bietet sich zunächst an, eine „klassische„ Sondernutzungsregelung zu treffen. Hierzu wäre zunächst das Teileigentum (Mehrfachparker) in Gemeinschaftseigentum zu überführen. Die hierfür notwendige Änderung der Teilungserklärung kann bis zur Belastung der ersten Einheit mit Rechten Dritter (insbesondere Auflassungsvormerkung, BayObLGZ 1993, 259) durch den teilenden Bauträger allein vorgenommen werden. Damit wären die Stellplätze dann einer sogleich eintragungsfähigen Gebrauchsregelung gem. § 10 Abs. 2 und 15 Abs. 1 WEG zugänglich. Möglich wäre es dann auch Sondernutzungsrechte an einzelnen Stellplätzen im Rahmen der Abwicklung nach Bedarf zu verteilen. Die Vollstreckungsproblematik bezieht sich dann nur noch auf den jeweils konkret zugewiesenen Stellplatz. Insofern ist dieses Modell der von Ihnen vorgeschlagenen Miteigentümlösung allgemein überlegen. Der Nachteil dieser Lösung besteht in der beschränkten Verkehrsfähigkeit der Stellplätze über die Grenzen der Eigentümergemeinschaft hinaus. Es ist insofern allgemein anerkannt, daß eine Veräußerung nur an andere Sondereigentümer innerhalb der Gemeinschaft in Betracht kommt (BGHZ 73, 145, 147; Rapp, in: DAI-Skript Wohnungseigentum und Wohnungserbbaurecht, Juni 1997, S. 139). Für den Fall, daß eine solche Gestaltung dennoch hier in Betracht kommt, erlauben wir uns, wegen der zweckmäßigen Vorgehensweise bei der Verteilung der Sondernutzungsrechte im Rahmen der Abwicklung des Projekts auf unser in Anlage beigefügtes Gutachten ha-sb M/I/4 - § 15 Abs. 1 WEG - 2809 zu verweisen.
- b) U. E. besteht jedoch eine **weitere Variante, die eine Überführung des Mehrfachparkers von Teil- in Gemeinschaftseigentum nicht voraussetzt**. Grundlage hierfür ist eine Entscheidung des BayObLG vom 21.07.1994 (MittBayNot 1994, 438; DNotI-Report Heft 18/1994, S. 4f.), wonach eine **Gebrauchsregelung nach § 15 WEG nicht nur Gemeinschafts-, sondern auch Sondereigentum** betreffen kann. Das Gericht hat sich auf den Standpunkt gestellt, daß die grundsätzliche Möglichkeit einer Vereinbarung nach § 1010 BGB nicht eine solche nach § 15 WEG ausschließt. Obwohl es dies nicht ausdrücklich ausgesprochen hat, dürfte aus Sicht des BayObLG weiterhin nichts dagegensprechen, daß bereits der teilende Eigentümer in der Teilungserklärung entsprechende Vorkehrungen trifft. Zwar ist in den Entscheidungsgründen stets von „die Wohnungseigentümer„ bzw. „die Teilhaber„ die Rede. Doch lag der Entscheidung offenbar der Sachverhalt zugrunde, daß der nach § 8 WEG aufteilende Eigentümer auf der Grundlage einer entsprechenden Bestimmung in der Teilungserklärung bei Auflassung einzelner Wohnungen auch Miteigentumsanteile am Teileigentum (Tiefgarage) aufgelassen und dabei ausschließlich Nutzungsrechte an einzelnen Stellplätzen zugewiesen hatte. Desweiteren hat sich das Gericht wesentlich auf Wortlaut und Sinn und Zweck von § 15 Abs. 1

WEG gestützt. Ein Differenzierungsbedarf zwischen Vereinbarungen, die der Festlegung in der Teilungserklärung durch den nach § 8 teilenden Eigentümer zugänglich sind und solchen, die nur von einer mehrgliedrigen Eigentümergemeinschaft getroffen werden könnten, ergibt sich aus der Heranziehung dieser Auslegungskriterien u. E. nicht.

Auch im Rahmen dieser Lösungsmöglichkeit stellt sich grundsätzlich die Problematik der Buchungsfähigkeit der hinsichtlich des Teileigentums zu bildenden Miteigentumsanteile. Zwar ist nicht zwingend, daß sämtlichen Wohnungseigentumseinheiten des Objekts „dienende“, Miteigentumsanteile zugebucht werden (Waldner, a. a. O., Rn. 33). Das BayObLG hat in einer weiteren Entscheidung vom 4.8.1994 (vgl. DNotI-Report Heft 18/1994, S. ff.) jedoch klargestellt, daß eine selbständige Buchung der Miteigentumsanteile an einem Teileigentum auf Wohnungsgrundbuchblättern nur insofern in Betracht kommt, als **alle** Miteigentumsanteile des Teileigentums auf Blättern herrschender Wohnungseinheiten vermerkt werden. Nicht möglich ist also eine flexible Gestaltung des Abverkaufs in der Weise, daß die Miteigentumsanteile am Teileigentum sukzessive im Rahmen des jeweiligen Vollzugs des Wohnungskaufs weg vom Teileigentumsgrundbuch hin zum Wohnungseigentum gebucht werden, so daß der jeweilige „Miteigentumsrest“, auf dem alten Grundbuchblatt verbleibt. In einer solchen Weise kann die in der Regel gewünschte Flexibilität bei der Stellplatzwahl durch die jeweiligen Käufer nicht geboten werden.

Stehen aber zumindest diejenigen Wohnungen fest, für die Stellplätze aus der betreffenden Teileigentumseinheit in Betracht kommen (ohne daß jedoch innerhalb dieses Gefüges die Zuweisung des konkreten Stellplatzes im einzelnen von vorneherein festgelegt sein muß, also gleichsam im Sinne einer „Poolbildung.“), kann aus unserer Sicht ohne die Notwendigkeit einer späteren Umbuchung von Anteilen analog der bei klassischen Sondernutzungsrechten üblichen Verteilung vorgegangen werden, d. h. es erfolgt eine Buchung der Miteigentumsanteile bei den Wohnungen, die „negative Komponente“, der Regelung nach § 15 WEG erfolgt sofort, der Bauträger behält sich das Recht der positiven Zuweisung einzelner Nutzungsrechte nach § 15 WEG vor und trifft diese im Rahmen der jeweiligen Einzelverträge. Die Konstruktion über § 15 Abs. 1 WEG entspricht nämlich strukturell der Einrichtung von Sondernutzungsrechten, auch wenn sich die Begrifflichkeit „Sondernutzungsrecht“, nach dem BayObLG (MittBayNot 1994, S. 439) ausschließlich auf Gemeinschaftseigentum beziehen läßt.

Auch die Rangproblematik wäre so in den Griff zu bekommen. Denn was bei der von Ihnen angestrebten Konstruktion als Gebrauchsregelung Rang im Grundbuch besitzt, stellt sich bei der hier vorgestellten Variante gleichsam als Inhalt der Beteiligung am Teileigentum selbst dar. Finanzierungsgrundpfandrechte könnten gemäß § 1114 BGB gemeinsam und zeitgleich an Wohnungseigentum und Miteigentumsanteil an der Teileigentumseinheit im Grundbuch eingetragen werden.

So kommt auch Frank (a. a. O., S. 517) zu dem Ergebnis, daß sich die wesentlichen Probleme im Zusammenhang mit einer Regelung über § 1010 BGB bei einer solchen über § 15 Abs. 1 WEG erübrigen. Abwicklungsschwierigkeiten werden jedoch dann wieder greifbar, wenn mehrere Teileigentumseinheiten bestehen, an denen Miteigentumsanteile zu bilden sind, und die insgesamt in allen Teileigentumseinheiten vorhandenen Stellplätze auf die insgesamt vorhandenen Wohnungen verteilt werden können sollen, wenn also die angesprochene „Poolbildung“, von grundsätzlich zusammengehörigen Wohnungen und Miteigentumsanteilen am Teileigentum, innerhalb derer sich die einzelne Zuweisung von Stellplätzen über eine in der Teilungserklärung

vorbehaltene Regelung nach § 15 GBO durch den Bauträger ausschließlich abspielt, praktisch ausscheidet. Dann käme man an einer Umbuchung der Anteile im Rahmen der Abwicklung nicht vorbei.

Literatur

Abhandlung von Frank, Zur grundbuchmäßigen Behandlung von Stellplätzen in Doppelstockgaragen, MittBayNot 1994, 512 ff.