

# Oberlandesgericht München

## BESCHLUSS

§§ 1 Abs. 5, 3 Abs. 2, 4 Abs. 1, 7 Abs. 3 WEG

- 1. Weicht die tatsächliche - ursprüngliche oder aber nachträglich vorgenommene bzw. beabsichtigte - bauliche Ausführung vom Aufteilungsplan ab, so wird Sondereigentum von gemeinschaftlichem Eigentum auch dann nach dem durch Bezugnahme nach § 7 Abs. 3 WEG zum Grundbuchinhalt gewordenen Aufteilungsplan abgegrenzt, wenn sich die einzelnen Sondereigentumsräume nach dem Aufteilungsplan identifizieren lassen und ihre Abgrenzung untereinander und gegenüber dem gemeinschaftlichen Eigentum nach dem Aufteilungsplan möglich ist oder bleibt (siehe BGH NZM 2004, 103).**
- 2. Sondereigentum kann auch an durch bloße "Luftschranken" begrenzten Teilräumen bestehen (BGH ZMR 2008, 897).**
- 3. Der nachträgliche Wegfall der Abgeschlossenheit von Sondereigentum zu Gemeinschaftseigentum berührt Bestand und Umfang des in der Teilungserklärung ausgestalteten Wohnungseigentums ebenfalls nicht (BGHZ 146, 241).**
- 4. Demgemäß muss es den Wohnungseigentümern überlassen bleiben, ob sie die Maßnahme über eine Veränderung der Sondereigentumsverhältnisse nach § 4 Abs. 1 und 2 WEG (siehe BayObLG Rpfleger 1993, 488/489) abwickeln oder aber ohne eigentumsrechtliche Änderung nur eine im Grundbuch eintragungsfähige Vereinbarung treffen, die ihr auf das Gemeinschaftseigentum bezogenes Verhältnis untereinander abweichend regelt (§ 10 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 WEG).**

OLG München; Beschluss vom 31.03.2014; Az.: 34 Wx 3/14

### **Tenor:**

I. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Starnberg - Grundbuchamt - vom 19. November 2013 aufgehoben, soweit nicht bereits durch Beschluss vom 23. Dezember 2013 abgeholfen wurde.

II. Das Grundbuchamt Starnberg wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vereinbarung gemäß Abschnitt C.1) der notariellen Urkunde vom 19. März 2013 nicht aus den im Beschluss vom 19. November 2013 bezeichneten Gründen zurückzuweisen.

### **Tatbestand:**

## I.

Die Beteiligten sind die Wohnungs- und Teileigentümer einer Wohnanlage. Der Sondereigentümer der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung Nr. 7 möchte diese umgestalten. Die geplanten Maßnahmen betreffen auch Gemeinschaftseigentum. Die übrigen Wohnungseigentümer haben zu notarieller Urkunde vom 19.3.2013 (Abschn. B. 5, C.1) ihre Zustimmung zu verschiedenen geplanten Maßnahmen erteilt, nämlich - hier noch bedeutsam - zur Verlegung der Eingangstür zur Wohnung auf die Treppe zwischen dem zweiten Obergeschoß und dem Dachgeschoß, die dann nach außen öffnet, zur "Einhausung" der Treppe ab der Eingangstüre und zur Entfernung der jetzigen Mauern der Wohnung Nr. 7 zur Treppe hin und zur Einbeziehung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Treppenhauses ab der neuen Tür in die dadurch vergrößerte Wohnung.

Die Eintragung eines Sondernutzungsrechts zu Gunsten des Eigentümers der Dachgeschoßwohnung am "eingehausten" oberen Bereich des gemeinschaftlichen Treppenhauses im Grundbuch wurde bewilligt und beantragt.

Auf den Vollzugsantrag vom 23.5.2013 hat das Grundbuchamt Bedenken wegen des Verlusts der Abgeschlossenheit geäußert. Es hat schließlich mit Beschluss vom 23.11.2013 den hier noch erheblichen Eintragungsantrag zurückgewiesen. Es meint, die gewollte Änderung der Teilungserklärung lasse sich nur durch Einbezug bisherigen Gemeinschaftseigentums in das Sondereigentum erreichen, weil sonst durch den Wegfall der bisherigen Mauer die Abgeschlossenheit der Wohnung zur im Gemeinschaftseigentum stehenden Treppe hin verloren gehe. Zudem würde der an das Treppenhaus angrenzende Wohnraum durch die Einbeziehung der Treppe in die Wohnung teils in Sonder- und teils in Gemeinschaftseigentum stehen. Teile eines Raumes seien jedoch nicht sondereigentumsfähig und könnten dies dann auch nicht bleiben.

Dem Rechtsmittel hat das Grundbuchamt in diesem Punkt nicht abgeholfen.

### **Entscheidungsgründe:**

## II.

Das nach § 71 Abs. 1, § 73 sowie § 15 Abs. 2 GBO als Beschwerde zulässige Rechtsmittel ist erfolgreich. Die begehrte Eintragung des vereinbarten Sondernutzungsrechts an der zur Dachgeschoßwohnung führenden Treppe als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch nach § 10 Abs. 3 WEG kann mit der gegebenen Begründung nicht versagt werden.

1. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum in der bestehenden Wohnanlage grenzen sich nach der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung vom 2.10./11.11.1980 in Verbindung mit dem Aufteilungsplan voneinander ab. Danach gehört das Treppenhaus bis zu der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung Nr. 7 zum Gemeinschaftseigentum. Weicht nun die tatsächliche - ursprüngliche oder aber nachträglich vorgenommene bzw. beabsichtigte - bauliche Ausführung vom Aufteilungsplan ab (Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 10. Aufl. § 7 Rn. 32, nennt als Beispiel die Ausdehnung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum), so wird Sondereigentum von gemeinschaftlichem Eigentum auch dann nach dem durch Bezugnahme nach § 7 Abs. 3 WEG zum

Grundbuchinhalt gewordenen Aufteilungsplan abgegrenzt, wenn sich die einzelnen Sondereigentumsräume nach dem Aufteilungsplan identifizieren lassen und ihre Abgrenzung untereinander und gegenüber dem gemeinschaftlichen Eigentum nach dem Aufteilungsplan möglich ist oder bleibt (siehe BGH NZM 2004, 103/104, ZMR 2008, 897/898 je m. w. N.). Die mit oder ohne Erlaubnis der übrigen Wohnungseigentümer vorgenommene bauliche Einbeziehung von Räumen (oder Raumbereichen), die im gemeinschaftlichem Eigentum stehen, in die Sondereigentumseinheit lässt kein (erweitertes) Sondereigentum entstehen (BayObLG Rpfleger 1993, 488), dies jedenfalls dann nicht, wenn die Abgrenzung des Sondereigentums gegen das Gemeinschaftseigentum und das weitere Sondereigentum in dem Gebäude nicht unmöglich ist (BGH NZM 2004, 103/104; ZMR 2008, 897/898; Weitnauer/Briesemeister WEG 9. Aufl. § 3 Rn. 44; auch Demharter GBO 29. Aufl. Anhang zu § 3 Rn. 46). Sondereigentum kann auch an durch bloße "Luftschranken" begrenzten Teilräumen bestehen (BGH ZMR 2008, 897/898). Nichts anderes gilt umgekehrt für Gemeinschaftseigentum i. S. v. § 1 Abs. 5 WEG.

2. Hiervon ausgehend kann der Senat die vom Grundbuchamt geäußerten Bedenken nicht teilen. Die durch die Grundbucheintragung bestimmte Abgrenzung des der Wohnung Nr. 7 zugehörigen Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum - dem Treppenaufgang bis zur bisherigen im Dachgeschoß gelegenen Wohnungseingangstüre - wird durch die vorgesehene bauliche Veränderung nicht beseitigt. Nach wie vor lässt sich vertikal wie horizontal das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum durch eine wenn auch in der Natur dann nicht mehr vorhandene "gedachte Linien" trennen. Das Einreißen der Außenwand zur Treppe hin bedingt dazu keine Veränderung. Nicht anders wäre es, wenn dem Sondereigentümer an dem ausschließlich dessen Wohnung erschließenden gemeinschaftlichen Treppenaufgang ein Sondernutzungsrecht eingeräumt würde (siehe Bärmann/Armbrüster WEG 12. Aufl. § 5 Rn. 123), ohne die damit einhergehend geplante bauliche Veränderung dem Grundbuchamt offenzulegen, nämlich den Aufgang durch Umbaumaßnahmen in den im Sondereigentum stehenden Raum zu integrieren. Der Legalitätsgrundsatz ist nicht berührt, weil das Grundbuch weder durch die unterbliebene Eintragung von Änderungen im Sondereigentum noch durch die Eintragung des - im Übrigen durch den der Urkunde als Anlage 7 beigefügten Plan in seinen Ausmaßen wohl hinreichend bestimmbar - Sondernutzungsrechts unrichtig wird. Der nachträgliche Wegfall der Abgeschlossenheit von Sondereigentum zu Gemeinschaftseigentum berührt Bestand und Umfang des in der Teilungserklärung ausgestalteten Wohnungseigentums ebenfalls nicht (siehe BGHZ 146, 241/246 f.m.w.N.); die Funktion des § 3 Abs. 2 WEG ist insoweit begrenzt (BGH a.a.O.).

Demgemäß muss es den Wohnungseigentümern überlassen bleiben, ob sie die Maßnahme über eine Veränderung der Sondereigentumsverhältnisse nach § 4 Abs. 1 und 2 WEG (siehe BayObLG Rpfleger 1993, 488/489) abwickeln oder aber ohne eigentumsrechtliche Änderung nur eine im Grundbuch eintragungsfähige Vereinbarung treffen, die ihr auf das Gemeinschaftseigentum bezogenes Verhältnis untereinander abweichend regelt (§ 10 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 WEG).

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.