

Oberlandesgericht München

BESCHLUSS

§§ 29 Abs. 1 GBO; 10 Abs. 6 Satz 1 WEG

- 1. Der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümergeinschaft kann Eigentum an unbeweglichen Sachen erwerben.**
- 2. Ein solcher Immobilienerwerb berührt nicht die sachenrechtliche Grundlage der Eigentümergeinschaft, denn durch ihn entsteht nicht Gemeinschaftseigentum, sondern in das Verwaltungsvermögen des Verbands fallendes Verbandseigentum.**
- 3. Die Rechtsfähigkeit des Verbands ist zwar nicht umfassend ausgestaltet, sondern bleibt auf diejenigen Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen (BGH a. a. O.; BGHZ 163, 154/177). Im Hinblick auf den weit zu verstehenden Verwaltungsbegriff (BGH NJW 2015, 3713 Rn. 11) und mit Blick auf das Erfordernis des Schutzes des Rechtsverkehrs (V ZR 75/15 Rn. 27) scheidet ein Immobilienerwerb allerdings erst dann an fehlender Beschluss- oder Vereinbarungskompetenz (V ZR 75/15 Rn. 17) der Wohnungseigentümer, wenn der Erwerb offenkundig keine Maßnahme der Verwaltung darstellt (V ZR 75/15 Rn. 27).**
- 4. Die Fähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zum Erwerb von Miteigentum nach Bruchteilen (hier an Teileigentum), § 1008 BGB, ist deshalb nicht anders zu beurteilen als die Fähigkeit zum Erwerb des Vollrechts selbst.**

OLG München, Beschluss vom 11.05.2016; Az.: 34 Wx 73/15

Tenor:

1. Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Passau - Grundbuchamt - vom 12. Februar 2015 aufgehoben.
2. Das Amtsgericht Passau - Grundbuchamt - wird angewiesen, die Eintragungsanträge vom 4. Februar 2015 nicht aus den Gründen des Beschlusses vom 12. Februar 2015 in der Form der Nichtabhilfeentscheidung vom 2. März 2015 zurückzuweisen.

Tatbestand:

I.

Im Teileigentumsgrundbuch ist ein 4/1000stel Miteigentumsanteil an einem

Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Vierfachparker in der Tiefgarage gemäß Aufteilungsplan, gebucht. Als Miteigentümerin zu 1/2 an dieser Einheit ist seit 19.04.2013 die Beteiligte zu 1 eingetragen. Nach der durch Bezugnahme eingetragenen Gebrauchsregelung ist ihrem Miteigentumsanteil die Nutzung der oberen Stellplätze des Vierfachparkers zugewiesen. Mit ihrem hälftigen Miteigentumsanteil ist außerdem das Sondernutzungsrecht an vier im Freien gelegenen Stellplätzen verbunden.

Das Eigentum an dem angrenzenden Nachbargrundstück teilte die Beteiligte zu 1 als damalige Alleineigentümerin mit notarieller Erklärung vom 30.05.2014 in der Weise auf, dass sieben Miteigentumsanteile, verbunden jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, gebildet wurden. Nach dem Verkauf von sechs dieser Wohnungen übertrug die Beteiligte zu 1 gemäß notarieller Urkunde vom 25.07.2014 die Hälfte ihres oben genannten Miteigentumsanteils (mithin einen 1/4-Anteil) an dem mit dem Sondereigentum am Vierfachparker verbundenen Teileigentum auf die "Wohnungseigentümergeinschaft Dr.-H.-Straße" - der Beteiligten zu 2 -, bestehend aus der Beteiligten zu 1 und den bei der Beurkundung anwesenden und im eigenen Namen sowie im Namen der (künftigen) Gemeinschaft auftretenden Wohnungskäufer. Die Urkundsbeteiligten wiesen dem Viertel-Anteil das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung des Stellplatzes "links oben" im Vierfachparker sowie der vier im Freien gelegenen Stellplätze zu (Ziff. I. 5). Das Recht zur ausschließlichen Nutzung des weiteren Stellplatzes "rechts oben" im Vierfachparker sollte bei dem nicht verkauften Viertel-Anteil der Beteiligten zu 1 verbleiben.

Des Weiteren trafen die Urkundsbeteiligten eine "Vereinbarung zur Nutzung des Vertragsobjekts" (Ziff. X). Bezugnehmend auf die Regelung in der Gemeinschaftsordnung (dort Ziff. XVII), wonach die für das Verwaltungsvermögen der Eigentümergeinschaft erworbenen Stellplätze einzelnen Wohnungseigentümern entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden können, ordneten sie den veräußerten Wohnungseigentumseinheiten das unbefristete Recht zur Nutzung konkreter Stellplätze zu, "wie wenn er (sc. der Nutzungsberechtigte) Sondereigentümer des entsprechenden Stellplatzes wäre"; für die Nutzungszuweisung hatten die Erwerber der jeweils begünstigten Wohnung ein Entgelt in Höhe des anteiligen Kaufpreises zu entrichten, und zwar unmittelbar an die Beteiligte zu 1.

Außerdem verband die Beteiligte zu 1, bezugnehmend auf eine Ermächtigung in der Gemeinschaftsordnung, das Sondereigentum an der nicht übertragenen Wohnung mit dem Sondernutzungsrecht an zwei weiteren Stellplätzen im Freien (Ziff. XI).

Am 04.02.2015 beantragte der Notar gemäß § 15 GBO und namens der Urkundsbeteiligten aufgrund erteilter Vollmacht (Ziff. VIII), gemäß der von ihm namens der Beteiligten zu 1 am 03.02.2015 urkundlich erklärten Bewilligung zur Eigentumsumschreibung in das Grundbuch einzutragen:

- die Auflassung des Viertel-Anteils an die Wohnungseigentümergeinschaft unter gleichzeitiger Löschung der (für die GbR, bestehend aus den Mitgliedern der Eigentümergeinschaft) eingetragenen Vormerkung,
- die Sondernutzungsrechte gemäß Ziff. XI der Urkunde und
- die sonstigen noch nicht vollzogenen Bewilligungen gemäß Urkunde vom

25.07.2014, mithin die Zuweisung der Sondernutzungsrechte nach Ziff. I. 5 zum übertragenen Viertel-Anteil.

Mit Beschluss vom 12.02.2015 hat das Grundbuchamt die Eintragungsanträge zurückgewiesen mit der Begründung, der Inhalt der Urkunde sei nicht eintragungsfähig. Trotz Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft könne diese kein (Mit-)Eigentum an einer Teileigentumseinheit erwerben. Ein solcher Erwerb diene nicht der Verwaltung, sondern der Entstehung gemeinschaftlichen Eigentums und überschreite daher die der Gemeinschaft durch das Gesetz (§ 10 Abs. 6 WEG) gezogenen Grenzen für den Erwerb von Rechten und die Eingehung von Pflichten. Selbst wenn man dies anders sehen wollte, könne die Wohnungseigentümergeinschaft Eigentum jedenfalls nur im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung erwerben. Diese Beurteilung könne jedoch nicht Aufgabe des Grundbuchamts sein.

Gegen die Entscheidung richtet sich die Beschwerde, mit der der Notar den Eintragungsantrag weiter verfolgt. Auf die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung komme es hier nicht an, weil der Grundbesitzerwerb auf der übereinstimmenden Willensbildung aller Mitglieder der erwerbenden Gemeinschaft beruhe. Der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer könne Eigentum erwerben, auch an Grundbesitz außerhalb der Wohnanlage.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

Zum Beschwerdegericht hat der beurkundende Notar noch die beglaubigte Abschrift des Urkundsnachtrags vom 2.11.2015 gereicht. Darin wird die Bezeichnung der erwerbenden Wohnungseigentümergeinschaft konkretisiert (Ziff II) und die Auflassung an den Verband bestätigt sowie die Eintragung des Eigentumsübergangs (erneut) bewilligt und beantragt (Ziff. III. 4).

Entscheidungsgründe:

II.

Das Rechtsmittel hat Erfolg. Aus den Gründen des angefochtenen Beschlusses können die nach § 16 Abs. 2 GBO verbundenen Eintragungsanträge nicht zurückgewiesen werden.

1. Gegen die Zurückweisung des Eintragungsantrags findet die unbeschränkte Beschwerde statt, § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO. Die Beteiligten, in deren Namen der Notar das Rechtsmittel eingelegt hat, sind auch beschwerdebefugt, § 13 Abs. 1 Satz 2 GBO, weil zugunsten der Beteiligten zu 2 die beantragte Eintragung erfolgen soll und das Recht der Beteiligten zu 1 von der Eintragung betroffen ist. Die Beteiligungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband folgt - als doppelrelevante Tatsache - aus der Erwerberstellung, deren Eintragung in das Grundbuch mit der Beschwerde weiterverfolgt wird, § 8 Nr. 2 FamFG.

2. Das danach zulässige Rechtsmittel ist auch begründet.

a) Der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümergeinschaft kann Eigentum an unbeweglichen Sachen erwerben.

Die Eigentümergeinschaft kann im Rahmen der ihr nach § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG zuerkannten Rechtsfähigkeit, somit "im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums", sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber Wohnungseigentümern Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Auch § 10 Abs. 7 WEG sieht die Möglichkeit des Erwerbs von Sachen - ohne Differenzierung zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen - und Rechten als Maßnahme der Verwaltung vor. Die gesetzliche Kompetenzbeschränkung auf die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums steht dem Erwerb unbeweglichen Eigentums durch den teilrechtsfähigen Verband nicht entgegen (BGH V ZR 75/15). Ein solcher Immobilienerwerb berührt nicht die sachenrechtliche Grundlage der Eigentümergeinschaft, denn durch ihn entsteht nicht Gemeinschaftseigentum, sondern in das Verwaltungsvermögen des Verbands fallendes Verbandseigentum.

Die Rechtsfähigkeit des Verbands ist zwar nicht umfassend ausgestaltet, sondern bleibt auf diejenigen Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen (BGH a. a. O.; BGHZ 163, 154/177). Im Hinblick auf den weit zu verstehenden Verwaltungsbegriff (BGH NJW 2015, 3713 Rn. 11) und mit Blick auf das Erfordernis des Schutzes des Rechtsverkehrs (V ZR 75/15 Rn. 27) scheidet ein Immobilienerwerb allerdings erst dann an fehlender Beschluss- oder Vereinbarungskompetenz (V ZR 75/15 Rn. 17) der Wohnungseigentümer, wenn der Erwerb offenkundig keine Maßnahme der Verwaltung darstellt (V ZR 75/15 Rn. 27).

b) Nach diesen Grundsätzen kann die Beteiligte zu 2 Inhaberin des gegenständlichen Viertel-Anteils sein und als Miteigentümerin eingetragen werden.

Den Gegenstand des Erwerbs bildet zwar ein Bruchteil an dem Teileigentum, das seinerseits als besonders ausgestaltetes Miteigentum nach Bruchteilen angelegt ist (BGHZ 150, 109/114; 108, 156/160; Weitnauer/Briesemeister WEG 9. Aufl. vor § 1 Rn. 25 ff., 28). Als solcher ist er aber seinem Wesen nach dem Alleineigentum gleichartig und unterliegt daher den Regeln des Eigentums, soweit sich nicht aus Sinn und Zweck der in Rede stehenden sachenrechtlichen Norm etwas anderes ergibt (BGHZ 115, 1/7; NJW 2007, 2254/2255). Die Fähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zum Erwerb von Miteigentum nach Bruchteilen (hier an Teileigentum), § 1008 BGB, ist deshalb nicht anders zu beurteilen als die Fähigkeit zum Erwerb des Vollrechts selbst.

Offen bleiben kann hier, ob das Grundbuchamt mit Blick auf die Beschränkung der Rechtsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften auf Verwaltungsmaßnahmen (§§ 20 ff. WEG) und das Legalitätsprinzip (Demharter GBO 30. Aufl. Einl. Rn. 1) den Verwaltungscharakter des Erwerbsgeschäfts und damit auch der Eintragungsbewilligung im Einzelfall zu prüfen hat (siehe Bauer/von Oefele GBO 3. Aufl. AT V Rn. 313c m. w. N.). Dass der Eigentumserwerb durch die Beteiligte zu 2 der Sicherung ausreichender Stellplatzflächen für die Wohnanlage dient und daher eine Verwaltungsmaßnahme im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG

darstellt, geht aus dem Inhalt der Urkunde (insbesondere Ziff. X) hervor und kann - wenn auch nicht belegt durch öffentliche Urkunden (§ 29 Abs. 1 GBO) - im Rahmen der freien Beweiswürdigung als nachgewiesen angesehen werden (vgl. BayObLG Rpfleger 1975, 95/96 sowie Senat vom 04.02.2009, 34 Wx 114/08 = MittBayNot 2009, 222 und vom 18.05.2015, 34 Wx 116/15 jeweils zum Nachweis der Vertretungsmacht des ersten Bürgermeisters einer bayerischen Gemeinde; Demharter § 29 Rn. 63).

Auch auf die Frage, ob das Grundbuchamt die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltungsmaßnahme prüfen muss (siehe Bauer/von Oefele a. a. O.), kommt es für die Entscheidung nicht an. Weil der Erwerb hier auf einem allstimmigen Willensentschluss der Wohnungseigentümer beruht, greift die für Mehrheitsbeschlüsse geltende Beschränkung auf Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG ohnehin nicht.

3. Für die weitere Sachbehandlung wird noch - unverbindlich - darauf hingewiesen, dass die gemäß § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG an die Bezeichnung des Verbands zu stellenden Anforderungen mit der Angabe der postalischen Anschrift gemäß Nachtragsurkunde vom 02.11.2015 erfüllt sein dürften (vgl. Bärman/Suilmann WEG 13. Aufl. § 10 Rn. 214).

Rechtlich in Vollzug gesetzt ist die Wohnungseigentümergeinschaft, wenn nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher neben dem teilenden Eigentümer der erste Wohnungseigentümererwerber im Grundbuch eingetragen wird (BGHZ 177, 53 Rn. 12). Jedenfalls ab diesem Zeitpunkt kann die Gemeinschaft unter ihrer Bezeichnung gemäß § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG als teilrechtsfähiger Verband in das Grundbuch eingetragen werden (so bereits BGH NJW 2005, 2061/2065 - Zwangshypothek). Auf die am 02.11.2015 bestätigte Auflassung und Bewilligung der Eigentumseintragung wird hingewiesen. Auf die bisher nicht höchstrichterlich entschiedenen Fragen, ob auch der werdenden Gemeinschaft (vgl. BGHZ 177, 53 Rn. 14; Bärman/Suilmann § 10 Rn. 16 f.) Teilrechtsfähigkeit im Außenverhältnis zukommt (vgl. BGH ZfIR 2016, 237/238 Rn. 7 f. mit Anm. Dötsch; Lehmann-Richter in Riecke/Schmid WEG 4. Aufl. § 10 Rn. 39 f.; Bärman/Suilmann § 10 Rn. 205 je m. w. N.) und nach welchen Regeln sich gegebenenfalls der Übergang von Rechten (und Pflichten) von der werdenden Gemeinschaft auf den Verband vollzieht, dürfte es deshalb für die weitere Bearbeitung des Eintragungsantrags genauso wenig ankommen wie auf die Frage, ob bei Auflassung am 25.07.2014 die Wohnungseigentümergeinschaft bereits als werdende Gemeinschaft entstanden war und wie dies - insbesondere der dafür erforderliche Besitzübergang - in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen werden könnte.

4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.