

Beglaubigte Abschrift

I-3 Wx 173/19
ST-6653-35
AG Oberhausen



Erlassen durch Eingang auf
der Geschäftsstelle am:
17. Januar 2020
Brückler, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

OBERLANDESGERICHT DÜSSELDORF
BESCHLUSS

In der Grundbuchsache

betreffend den Im Grundbuch des Amtsgerichts Oberhausen von Sterkrade Blatt
... verzeichneten Grundbesitz

Beteiligter:

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop

hat der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf auf die Beschwerde des
Beteiligten vom 15. August 2019 gegen den Beschluss des Amtsgerichts
Oberhausen vom 16. Juli 2019 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am
Oberlandesgericht Gode, der Richterin am Oberlandesgericht Köstner-Plümpe und
der Richterin am Oberlandesgericht Koch

beschl o s s e n :

Die Beschwerde wird auf Kosten des Beteiligten zurückgewiesen.

Geschäftswert: 5.000,00 €

2

Gründe:

I.

~~Giuseppe Ferlisi~~ war eingetragener Eigentümer eines 10.616/100.000 Miteigentumsanteils an dem vorbezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. im Dachgeschoss links – Nr. 2 des Aufteilungsplanes – nebst Kellerraum und Garage Nr. 2 des Aufteilungsplanes. war eingetragener Eigentümer eines 14.283/100.000 Miteigentumsanteils an dem im Wohnungsgrundbuch von Sterkrade Blatt eingetragenen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. im Erdgeschoß rechts Nr. 5 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum, zwei Hobbyräumen und Garage.

Mit notariellem Vertrag vom 11. Januar 2010 verkaufte und übertrug Giuseppe Ferlisi von seinem vorbezeichneten Miteigentumsanteil einen 930,50/100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2 an . Der Miteigentumsanteil wurde Bestandteil von dessen Teil- und Wohnungselgentumsrecht. Der Eigentumswechsel wurde am 1. Dezember 2011 in das Grundbuch eingetragen.

Der Beteiligte erwarb mit notariellem Vertrag vom 4. August 2014 einen 9.685,50/100.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Nr. im Dachgeschoß links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, Nr. 2 des Aufteilungsplans.

Mit Schriftsatz vom 17. Juni 2019 hat der Beteiligte Grundbuchberichtigung und Löschung der Eintragung vom 1. Dezember 2011 beantragt. Er macht geltend, die Veräußerung der Garage mit Notarvertrag vom 11. Januar 2010 sei rechtlich nicht möglich gewesen, da Miteigentumsanteile ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungselgentümer und einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung nicht aufgeteilt werden könnten. Bei der Garage habe es sich ausweislich der Teilungserklärung nicht um selbständiges Sondereigentum, sondern um einen Nebenraum der Eigentumswohnung gehandelt. Inhaltlich unzulässige Grundbucheintragungen könnten auch nicht Grundlage eines gutgläubigen Erwerbs sein.

Mit Beschluss vom 16. Juli 2019 hat das Grundbuchamt den Antrag zurückgewiesen. Es hat ausgeführt, die Unterteilung und Teilveräußerung von Wohnungseigentum sei ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer und ohne Änderung der Teilungserklärung möglich. Aus der Teilungserklärung vom 19. Mai 1980 ergäben sich keine abweichenden Regelungen.

Dagegen richtet sich die Beschwerde des Beteiligten. Er macht geltend, die Garage sei weder eigenständiges Wohnungseigentum gewesen, noch mit den entsprechenden Miteigentumsanteilen im Grundbuch eingetragen. Mit ihrer Veräußerung seien Miteigentumsanteile übertragen worden, die es gar nicht gebe. Es sei ohne Zustimmung der Miteigentümer und Änderung der Teilungserklärung eine neue Kostenlast begründet worden, die die Teilungserklärung nicht vorsehe. Der Beteiligte hafte deshalb der Hausgemeinschaft gegenüber in voller Höhe.

Mit weiterem Beschluss vom 28. August 2019 hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Oberlandesgericht Düsseldorf zur Entscheidung vorgelegt.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt der Grundakte Bezug genommen.

II.

Die Beschwerde ist zulässig und nach Nichtabhilfe durch das Grundbuchamt bei dem Senat zur Entscheidung angefallen.

In der Sache hat sie keinen Erfolg.

Gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO kann im Wege der Beschwerde gegen eine Eintragung verlangt werden, dass das Grundbuchamt angewiesen werde, nach § 53 GBO einen Widerspruch einzutragen oder eine Löschung vorzunehmen. Ergibt sich, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, so ist von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen. Erweist sich die Eintragung nach ihrem Inhalt als unrichtig, so ist sie von Amts wegen zu löschen, § 53 GBO.

Eine Eintragung ist inhaltlich unzulässig, wenn ein Recht mit dem Inhalt oder in der Ausgestaltung, wie es eingetragen ist, aus Rechtsgründen nicht bestehen kann, namentlich ein nicht eintragungsfähiges Recht, ein Recht ohne den gesetzlich gebotenen Inhalt oder ein solches mit unerlaubtem Inhalt (Demharter, GBO 27. Auflage 2010, Rdn. 44 ff.). Dies trifft auf die Eintragung des Eigentumswechsels an der Garage erkennbar nicht zu.

Auch die Eintragung eines Amtswiderspruchs kommt nicht in Betracht. Sie setzt gem. § 53 GBO voraus, dass das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist. Das ist hier nicht der Fall. Entgegen der Auffassung des Beteiligten bedurfte der Eigentumswechsel weder der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer noch einer Änderung der Teilungserklärung. Vielmehr kann ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum unter Aufteilung der bisherigen Raumeinheit in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Raumeinheiten in eine der Zahl dieser Raumeinheiten entsprechende Zahl von selbständigen Wohnungseigentumsrechten unterteilen, ohne dass er dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf (BGHZ 73, 150; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Rn. 2975 OLG München NZM 2019, 343, 344; Müller im beck-online Großkommentar, WEG § 2, 419; Bartholome in BeckOK, WEG § 25, 25 auch dazu, dass eine solche Unterteilung keine Auswirkungen auf Status und Rechte der übrigen Eigentümer haben kann). Zwar kann die Unterteilung in entsprechender Anwendung von § 12 WEG durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder Teilungserklärung von der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Dritten abhängig gemacht werden (BGH a.a.O.; Schöner/Stöber, a.a.O.). Eine solche Vereinbarung ist hier aber nicht getroffen worden. Auch für die der Unterteilung folgende Teilveräußerung ist gesetzlich eine besondere Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nicht erforderlich (BGH a.a.O., Schöner/Stöber, a.a.O., Rn. 2977).

Soweit der Beteiligte geltend macht, die Garage habe „kein selbständiges Sondereigentum“ ausgewiesen, es handele sich um einen Nebenraum, steht dies der Richtigkeit des Grundbuchs nicht entgegen. § 6 Abs. 1 WEG erlaubt Veränderungen in der Zuordnung sondereigentumsfähiger Räume; zu vermeiden ist dabei lediglich die Entstehung isolierten Sondereigentums. Solches ist hier jedoch nicht entstanden,

5

da ein Miteigentumsanteil zusammen mit dem sondereigentumsfähigen Raum veräußert wurde (vgl. Rapp, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 6 WEG Rn. 19). Darüber hinaus wurde die Zweckbestimmung des veräußerten Raums beibehalten, so dass es auch insoweit nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedurfte (vgl. BGH MDR 2015, 640).

Soweit im Zusammenhang mit der Veräußerung der Garage Vereinbarungen zu laufenden Kosten getroffen wurden, handelt es sich um schuldrechtliche Vereinbarungen, die der Wirksamkeit der Eigentumsumschreibung nicht entgegenstehen.

Außerhalb eines Nachweises der Unrichtigkeit darf die Löschung nur bei Vorlage der Löschungsbewilligung des eingetragenen Gläubigers erfolgen (§ 19 GBO).

Die Beschwerde war daher mit der Kostenfolge des § 84 FamFG zurückzuweisen.

Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus §§ 61 Abs. 1 S. 1, 36 Abs. 3 GNotKG.

Gode**Köstner-Plümpe****Koch**

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Oberlandesgericht Düsseldorf

