

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§ 4 WEG

- 1. Die Begründung von Sondereigentum an sondernutzungsberechtigten Gemeinschaftsflächen bedarf der Einigung aller Miteigentümer in grundbuchrechtlicher Form.**
- 2. Zudem ist die Gestattung von Maßnahmen des späteren jeweiligen Miteigentümers im ersten Absatz des § 9 Nr. 3 der Teilungserklärung unwirksam, weil sie nicht der erforderlichen sachenrechtlichen Bestimmtheit genügt; hiernach muss jedermann den Inhalt eines dinglichen Rechts anhand der Eintragungen im Grundbuch eindeutig erkennen können (BGH, Beschluss vom 20.01.2012, V ZR 125/11). Insoweit bedarf es einer Angabe in der Teilungserklärung selbst, welche konkreten Räume und Gebäudeteile von der Einwilligung betroffen sind.**
- 3. Für Änderungen am Gemeinschaftseigentum dürfen keine leichteren Anforderungen gelten, als dies bei Änderungsvorbehalten in Bezug auf die Änderung des Inhalts von Sondernutzungsrechten**

OLG Köln, Beschluss vom 11.07.2022; Az.: 2 Wx 138/22

Tenor:

Die Beschwerde des Beteiligten vom 31.05.2022 gegen den Beschluss der Rechtspflegerin des Amtsgerichts - Grundbuchamts - Euskirchen vom 23.05.2022, EU-11307-4, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Beteiligte zu tragen.

Gründe:

I.

Am 22.08.2002 ließ die damalige Eigentümerin des oben bezeichneten Grundstücks eine Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum beurkunden (URNr. .../).

Eine der Einheiten ist wie folgt bezeichnet: "296/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in der Ebene 0, im Aufteilungsplan alles mit Nr. 7 bezeichnet." (S. 6 der Urkunde). Unter § 3 d) ist dieser Einheit folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: "Die Nutzung derjenigen Grundstücksfläche, die in dem als Anlage 1 beigefügten Aufteilungsplan gepunktet dargestellt und mit SNR 7 bezeichnet ist, steht allein dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 7 des Aufteilungsplans zu, und zwar als Terrassenfläche insbesondere für Außengastronomie."

Unter § 9 ("Änderung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, Vorbehalt von Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen") heißt es auszugsweise:

...

2. Weiterhin bleiben nach freiem Ermessen des Eigentümers vorbehalten Änderungen bezüglich Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, solange diese noch im Eigentum des derzeitigen Eigentümers stehen, insbesondere:

2.1. ...

2.2. ...

2.3. Die Teilung eines Miteigentumsanteiles (Wohnungs-/Teileigentumseinheit und/oder Vereinigung einer geteilten Wohnungs-/Teileigentumseinheit mit einer oder mehreren Wohnungs-/Teileigentumseinheiten; insbesondere kann die jeweilige Sondereigentumseinheit wiederum aufgeteilt werden bzw. eine Wohnungseigentumseinheit in eine Teileigentumseinheit umgewandelt werden und umgekehrt. Dieses Recht steht auch auf Dauer den künftigen Eigentümern im gleichen Umfang zu.

3. Soweit im Zuge der vorgenannten Veränderungen rechtliche Abänderungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, gelten diese ebenfalls als gestattet; insbesondere gilt als gestattet auch eine erforderliche tatsächliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum. Ebenso sind darüber hinausgehende tatsächliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum und sich daraus

ergebende Änderungen von Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Pläne gestattet, sofern dies aus architektonischen oder bautechnischen Gründen erforderlich ist.

...

Zu den vorstehend bezeichneten Änderungen ist allein der derzeitige Grundstückseigentümer berechtigt bzw. zu den vorstehenden Punkten 2.2. und 2.3 die jeweiligen künftigen Eigentümer und zwar mit Wirkung für und gegen alle übrigen Miteigentümer.

Den jeweiligen Sondereigentümern bleibt das Recht vorbehalten, alle Erklärungen und Bewilligungen abzugeben, Anträge zu stellen, die erforderlich sind, um Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung nebst Ordnung der Gemeinschaft im Grundbuch eintragen zu lassen.

Der jeweilige Sondereigentümer ist berechtigt zur Beschaffung etwa erforderlicher Genehmigungen und zur Durchführung aller baulichen Veränderungen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um die vorbezeichneten Änderungen oder Ergänzungen der Teilungserklärung zu verwirklichen, und zwar auch, soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Sofern infolge der tatsächlichen Veränderungen eine Änderung der Teilungserklärung notwendig wird, sind die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, bei solchen Änderungen und Eintragungen in das Grundbuch mitzuwirken. Die Kosten trägt der veranlassende Sondereigentümer.

Wegen aller weiteren Einzelheiten der Teilungserklärung wird auf die Urkunde verwiesen.

Der Beteiligte wurde in Blatt 11307 als Eigentümer des genannten 296/10.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Teileigentum (Räume in der Ebene 0) eingetragen. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Fläche, die in der Anlage 1 mit SNR 7 bezeichnet ist.

In der wegen aller weiteren Einzelheiten in Bezug genommenen Urkunde des verfahrensbevollmächtigten Notars vom ...11.04.2022 (...) hat der Beteiligte "Änderungen zur Teilungserklärung/Unterteilung nebst Umwandlung" erklärt und angegeben, er wünsche das Teileigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans in

Wohnungseigentum umzuwandeln, unter gleichzeitiger Unterteilung in drei Wohnungseigentumseinheiten.

Seine Teileigentumseinheit sei nicht gemäß den ursprünglichen Plänen errichtet worden, sondern im Rohbau stecken geblieben. Eine Nutzung der Sondernutzungsfläche der Einheit Nr. 7 als Terrasse habe sich wegen auf ihr errichteter Stützpfeiler und der Freihaltung als Fußgänger-Durchgangsweg zugunsten der Stadt Euskirchen endgültig erledigt. Die nunmehr grundbuchlich nachzuvollziehenden Veränderungen seien mithin bereits in der ursprünglichen Teilungserklärung inzident angelegt gewesen, was sich in den weitgehenden Änderungsbefugnissen der einzelnen Eigentümer auch niedergeschlagen habe. Diese Urkunde und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung hat der Notar mit Schreiben vom 12.04.2022 bei dem Grundbuchamt eingereicht und beantragt,

a) die Eintragung der Inhaltsänderung der Teilungserklärung einschließlich der Aufhebung des Sondernutzungsrechts sowie der Aufhebung und Neuverbindung des Sondereigentums infolge der Unterteilung und Abspaltung sowie der Umwandlung in Wohnungseigentum, wie jeweils in Abschnitt 2 der Urkunde aufgeführt,

b) die Anlegung zweier neuer Wohnungseigentumsgrundbücher.

Mit in Bezug genommener Verfügung vom 26.04.2022 hat die Grundbuchrechtspflegerin Bedenken gegen den Antrag erhoben. Durch Beschluss vom 23.05.2022 hat sie den Antrag kostenpflichtig mit der Begründung zurückgewiesen, es bedürfe u.a. einer Einigung aller Miteigentümer, was durch die Regelung im letzten Absatz des § 9 der Teilungserklärung bestätigt werde.

Gegen den Beschluss hat der Beteiligte mit dem wegen der Einzelheiten der Begründung in Bezug genommenen Schriftsatz des verfahrenbevollmächtigten Notars vom 31.05.2022 Beschwerde eingelegt. Im Wesentlichen wird geltend gemacht, aus § 9 der Teilungserklärung ergebe sich die Befugnis des Miteigentümers, auch rechtliche Änderungen am Gemeinschaftseigentum erforderlichenfalls vorzunehmen, dies im Falle der Unterteilung mit Wirkung für und gegen alle übrigen Miteigentümer. Vorliegend erfolge eine Unterteilung unter Einbeziehung des ohnehin der Gemeinschaft entzogenen Sondernutzungsbereichs, die zur Umsetzung der einzig existierenden baurechtlich genehmigten Planung für die ursprüngliche Einheit Nr. 7 auch erforderlich sei. Der letzte Absatz des § 9 sei nur als kautelarjuristische Absicherung für den Fall aufzufassen, dass die vorstehenden Ermächtigungen als nicht durchgreifend gewertet werden sollten.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht Köln zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die nach § 71 GBO unbefristet zulässige Grundbuchbeschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Das Grundbuchamt hat den Antrag des Beteiligten mit Recht zurückgewiesen, weil es - wie es zutreffenden ausgeführt hat - einer Einigung aller Miteigentümer in grundbuchrechtlicher Form bedarf.

Die Notwendigkeit einer solchen Einigung folgt aus § 4 Abs. 1 WEG, weil an der im Gemeinschaftseigentum stehenden Sondernutzungsfläche, die der Einheit Nr. 7 zugewiesen ist, Sondereigentum begründet werden soll. Die in der Teilungserklärung vom 22.08.2002 dem einzelnen Miteigentümer eingeräumten Änderungsvorbehalte machen eine Einigung aller Miteigentümer nicht entbehrlich.

Dies gilt unabhängig davon, ob - entsprechend der Auffassung des Grundbuchamtes - die im letzten Absatz des § 9 Nr. 3 getroffene Regelung, wonach die anderen Miteigentümer zur Mitwirkung verpflichtet sind, einer Auslegung des ersten Absatzes des § 9 Nr. 3 im Sinne einer bereits vom teilenden Eigentümer im Voraus erteilten Gestattung zu Änderungen der Teilungserklärung (Änderungsvorbehalt) durch einen Miteigentümer entgegensteht:

Denn es ist schon nicht ersichtlich, dass die Gestaltung von Änderungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums in § 9 Nr. 3 der Teilungserklärung den hier vorliegenden Fall umfasst. Soweit danach im Zuge von Veränderungen betreffend die Miteigentumsanteile gemäß § 9 2.1 bis 2.3 der Teilungserklärung erforderliche rechtliche Abänderungen des Gemeinschaftseigentums gestattet sind, liegt ein solcher Fall nicht vor. Es ist nicht ersichtlich, dass für die beabsichtigte Teilung des betroffenen Miteigentumsanteils eine rechtliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, an dem das dem zu teilenden Miteigentumsanteil zugeordnete Sondernutzungsrecht besteht, erforderlich ist. Das Gleiche gilt, soweit eine erforderliche tatsächliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestattet ist und sofern eine aus architektonischen und bautechnischen Gründen erforderliche tatsächliche Veränderung sowie sich daraus ergebende Änderungen der Teilungserklärung gestattet sind. Eine solche Erforderlichkeit ist hier ebenfalls nicht ersichtlich.

Zudem ist die Gestattung von Maßnahmen des späteren jeweiligen Miteigentümers im ersten Absatz des § 9 Nr. 3 unwirksam, weil sie nicht der erforderlichen sachenrechtlichen Bestimmtheit genügt; hiernach muss jedermann den Inhalt eines

dinglichen Rechts anhand der Eintragungen im Grundbuch eindeutig erkennen können (BGH, Beschluss vom 20.01.2012, V ZR 125/11). Insoweit bedarf es einer Angabe in der Teilungserklärung selbst, welche konkreten Räume und Gebäudeteile von der Einwilligung betroffen sind (BGH, Urt. v. 05.10.1998, II ZR 182/97). Für Änderungen am Gemeinschaftseigentum dürfen keine leichteren Anforderungen gelten, als dies bei Änderungsvorbehalten in Bezug auf die Änderung des Inhalts von Sondernutzungsrechten (dazu BGH, Beschluss vom 20.01.2012, V ZR 125/11; BGH, Beschluss vom 21.10.2016, V ZR 78/16) der Fall ist. Eine danach erforderliche gegenständliche Konkretisierung enthält der erste Absatz des § 9 Nr. 3 der vorliegenden Teilungserklärung indes nicht: Denn die Formulierung "Soweit im Zuge der vorgenannten Veränderungen rechtliche Abänderungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, gelten diese ebenfalls als gestattet" lässt offen, welche konkreten Räume oder Gebäudeteile des Gemeinschaftseigentums betroffen sein werden. Welche rechtlichen Abänderungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums in Bezug auf welche Gebäudeteile erforderlich sind, war der Teilungserklärung nicht zu entnehmen.

Ob und aus welchen Gründen die mit der Teileigentumseinheit des Beteiligten verbundene Sondernutzungsfläche nicht als Terrasse genutzt werden kann, spielt für die Frage der Bestimmtheit des Änderungsvorbehalts keine Rolle; maßgeblich insoweit ist allein die Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 84 FamFG.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen gem. § 78 Abs. 2 GBO nicht vorliegen.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 5.000,00 €

(Regelwert nach § 36 Abs. 3 GNotKG mangels näherer Anhaltspunkte; § 42 GNotKG findet keine Anwendung, weil Wohnungs-/Teileigentum bereits im Zusammenhang der Teilungserklärung begründet wurde)