

Kammergericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5, 7, 10, 16 WEG; §§ 16, 19 GBO

- 1. Für die sog. gestreckte Begründung eines Sondernutzungsrechts genügt es, dass die Zuordnungs-/Bewilligungserklärung des in der Teilungserklärung ermächtigten Eigentümers durch Zugang beim Grundbuchamt wirksam geworden ist, als er noch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war.**
- 2. Auf den Zeitablauf und die Möglichkeit des Begünstigten, das Sondernutzungsrecht mit nur schuldrechtlicher Wirkung auf einen nach dem Grundbuchinhalt Ausgeschlossenen zu übertragen, kommt es für § 19 GBO nicht an.**

KG Berlin, Urteil 07.02.2023, Az.: 1 W 213/22

Tenor:

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 17. Februar 2022 aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, in dem Bestandsverzeichnis des oben genannten Grundbuchs das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 13 als zugeordnet einzutragen.

Gründe:

Die Beschwerde ist zulässig (§§ 71 ff. GBO) und begründet. Für die Eintragung des Sondernutzungsrechts als Inhalt des Sondereigentums (§ 5 Abs. 4, § 10 Abs. 3 S. 1 WEG) genügt die Zuordnungserklärung der W... vom 20. Februar 2018 (§ 2 UR-Nr. 24/2018 des Notars ...), die dem Grundbuchamt 2018 zugegangen ist. Das folgt aus ihrer gemäß § 7 Abs. 3 WEG gebuchten Ermächtigung, durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt für einen einzelnen Wohnungseigentümer ein die übrigen ausschließendes Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz zu begründen (§ 3 Nr. 2 UR-Nr. 368/2015 und § 2 UR-Nr. 41/2016 des Notars ...).

Es kann dahin stehen, ob die beantragte Eintragung lediglich eine Klarstellung ist, weil das verdinglichte Sondernutzungsrecht durch die Zuordnungserklärung bereits vollständig entstand. Durch diese Erklärung sind die übrigen Wohnungseigentümer, die zuvor gemäß § 16 Abs. 1 S. 3 WEG zum Mitgebrauch berechtigt waren, mit der Wirkung des § 10 Abs. 3 S. 1 WEG von der Nutzung ausgeschlossen. Der Ausschluss aller nicht begünstigten Eigentümer (negative Komponente) durch die Teilungserklärung steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zuweisungserklärung und wird gemäß § 158 Abs. 1 BGB mit dieser wirksam (BayObLG, DNotZ 1986, 479, 481 ff.). Gleiches könnte für die positive Komponente gelten, wenn die Ermächtigung dahin zu verstehen ist, dass für jeden Wohnungseigentümer ein gesondertes – jeweils durch eine ihn begünstigende

(erste) Zuordnungserklärung aufschiebend bedingtes – Recht zum alleinigen Gebrauch bestimmt wird (vgl. Rieger, DNotZ 2020, 431, 435).

Auch soweit es sich um eine rechtsändernde Eintragung handeln sollte, bedarf es keiner Bewilligung der übrigen Wohnungseigentümer nebst dinglich Berechtigter gemäß § 19 GBO. Sie sind von der Buchung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch der begünstigten Einheit nicht nachteilig betroffen, da die negative Komponente bereits mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung – der Zuordnungserklärung – als Inhalt des Sondereigentums in allen Wohnungsgrundbüchern eingetragen ist (Demharter, GBO, 32. Aufl., Anh. § 3 Rn. 28.3; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 2913a jew. m.w.N.).

Eine Mitwirkung der ausgeschlossenen Wohnungseigentümer ist auch nicht wegen des Zeitablaufs erforderlich. Zum einen besteht die Möglichkeit, vom Grundbuchinhalt Abweichendes schuldrechtlich zu vereinbaren, immer (vgl. Falkner, ZNotP 2017, 251, 258 f.). Die Eintragung nach § 10 Abs. 3 S. 1 WEG ist nur für die Wirkung gegen den Sondernachfolger relevant. Hätte die Beteiligte das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz mit nur schuldrechtlicher Wirkung auf einen anderen Wohnungseigentümer übertragen, wäre dieser nicht deshalb i.S.v. § 19 GBO sachenrechtlich betroffen, denn die Nutzungsbefugnis ist mangels Buchung nicht zum Inhalt seines Sondereigentums geworden. Für das Bewilligungserfordernis kommt es auf einen lediglich schuldrechtlichen Anspruch nicht an (Falkner, a.a.O.; a.A. OLG München, Beschluss vom 22. Dez. 2017 - 34 Wx 139/17 - juris Rn. 40).

Zum anderen hat das Grundbuchamt bloßen Zweifeln, das Grundbuch könne durch eine gemäß § 19 GBO bewilligte Eintragung unrichtig werden, nicht nachzugehen (vgl. Demharter, a.a.O., Anh. § 13 Rn. 41). Die W... hat die Eintragungsbewilligung, die regelmäßig in der Zuordnungserklärung liegt, zusätzlich ausdrücklich erklärt. Für ihre aus dem Vorbehalt in der Teilungserklärung folgende Bewilligungsberechtigung ist es unerheblich, dass ihr Zuweisungsrecht mit der Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit enden soll. Denn die W... ist erst 2019 aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden. Es reicht aus, dass sie ihr Zuweisungsrecht noch zuvor durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt ausgeübt hat (vgl. OLG Hamm, DNotZ 2018, 225). Bereits mit dem Zugang der Erklärung endete die Ermächtigung der teilenden Eigentümerin zur (anderweitigen) Zuweisung (vgl. BGH, NJW 2012, 676 Rn. 16); ihre so konkretisierte Bewilligungsberechtigung wirkt bis zur Eintragung der positiven Komponente fort.