

# Oberlandesgericht München

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 158, 398 BGB; §§ 19, 29 GBO, §§ 5, 10, 15 WEG

- 1. Für die Eintragung eines bisher nicht gebuchten ("schuldrechtlichen") Sondernutzungsrechts im Grundbuch eines Wohnungseigentums ist bei bestehender Wohnungseigentümergeinschaft die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer in Form der Bewilligung auch dann erforderlich, wenn ein Ausschluss aller (übrigen) Wohnungseigentümer unter der aufschiebenden Bedingung einer positiven Zuweisung zu einem Wohnungseigentum in der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung vorbehalten wurde, eine solche aber nicht eingetragen wurde, und nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Sondernutzungsrecht seit erstmaliger Übertragung anderweitig abgetreten wurde.**
- 2. Die Mitwirkung der übrigen Miteigentümer erübrigt sich in dieser Situation auch nicht deshalb, weil das Grundbuch weiterhin durch Bezugnahme auf die Teilungserklärung auf den (aufschiebend bedingten) Ausschluss der Miteigentümer vom Mitgebrauch hinweist.**

OLG München, Urteil vom 22.12.2017, Az.: 34 Wx 139/17

#### **Tenor:**

I. Die Beschwerde des Beteiligten zu 3 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Weilheim i. OB - Grundbuchamt - vom 3. März 2017 wird verworfen, die von den Beteiligten zu 1 und 2 hiergegen erhobene Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 5.000 € festgesetzt.

#### **Gründe:**

I.

Zu notarieller Urkunde vom 8.12.1995, ergänzt durch Nachtrag vom 7.3.1996 teilte der damalige Eigentümer, ein Bauträger (Beteiligter zu 4), den Grundbesitz in Wohnungs- und Teileigentum auf. Beabsichtigt war die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus einem Wohngebäude mit acht Wohneinheiten, sowie einer Reihenhauanlage mit vier Wohneinheiten sowie Tiefgarage. Unter Ziffer III. der Urkunde sind einigen Sondereigentumseinheiten Sondernutzungsrechte an Flächen um die Gebäude zugewiesen. In Ziffer IX. der Teilungserklärung ist hinsichtlich weiterer Sondernutzungsrechte bestimmt:

Es werden weitere Sondernutzungsrechte hinsichtlich der in der Z...-Straße gelegenen vier Stellplätze begründet, wie sie im beigelegten Lageplan mit den Nummern St.1 bis St.4 bezeichnet sind.

Sie werden aufschiebend bedingt durch die Zuordnung zu einzelnen Wohnungen bestellt und zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt....

Eine Regelung zur Übertragung von Sondernutzungsrechten enthält die Teilungserklärung nicht.

Mit Schreiben vom 8.12.1995 legte der Notar dem Grundbuchamt die Teilungserklärung gemäß § 15 GBO "zum Vollzug aller noch nicht erledigter Anträge" vor und reichte mit Schreiben vom 7.3.1996 einen Nachtrag mit Aufteilungsplänen sowie am 18.3.1996 den Lageplan, in dem die Sondernutzungsflächen farblich eingezeichnet waren (Ziffer III der Teilungserklärung vom 8.12.1995), nach. Darin waren auch die Stellplätze St 1 bis St 4 zeichnerisch dargestellt und gekennzeichnet.

Die Teilung wurde am 29.3.1996 im Grundbuch vollzogen und dabei auf die Teilungserklärung samt Nachtrag Bezug genommen. Im Bestandsverzeichnis ist im Hinblick auf Sondernutzungsrechte eingetragen:

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 8.12.1995 ... und vom 7.3.1996 ... Bezug genommen;

Das Wohnungseigentum Nr. 20 veräußerte der Bauträger im Vertrag vom 22.11.1996 an den Ersterwerber, den Beteiligten zu 3. Als mitverkauft ist das Sondernutzungsrecht an der oberirdischen Stellplatzfläche Nr. St 2 bezeichnet. Im Vertrag Ziff. II. heißt es am Ende:

Dieses Sondernutzungsrecht wird hiermit dem Wohnungseigentum Nr. 20 zugeordnet. Die Eintragung der Zuordnung als Inhalt des Sondereigentums der Einheit Nr. 20 wird hiermit bewilligt und beantragt.

Der Vertrag vom 22.11.1996, der zudem Anträge auf Eintragung einer Vormerkung und deren Löschung nach Eintragung der Auflassung enthielt, wurde dem Grundbuchamt am 28.11.1996 vom Notar mit dem Antrag auf Eintragung der bewilligten Auflassungsvormerkung vorgelegt. Am gleichen Tag legte der Notar zudem mit gesondertem Schreiben eine Grundschuldbestellungsurkunde vor. Auf dem beigelegten Formblatt wird Bezug genommen auf diese Urkunde und der Antrag gestellt auf "Vollzug aller noch nicht erledigter Anträge". Das Grundbuchamt hat darauf die im Kaufvertrag bewilligte Auflassungsvormerkung eingetragen, wie auch alle Anträge hinsichtlich der Grundschuldbestellungsurkunde erledigt.

Mit notarieller Urkunde vom 4.12.1997 wurden die Kaufvertragsurkunde hinsichtlich der Stellplätze in der Tiefgarage abgeändert, die Auflassung erklärt sowie die Löschung der Auflassungsvormerkung und Eintragung einer Pfandunterstellung bewilligt. Unter Vorlage der Urkunde am 16.3.1998 wurde unter Bezugnahme auf die Urkunde vom 4.12.1997 gemäß § 15 GBO durch Ankreuzen im Vorlageformular beantragt: Vollzug "aller noch nicht erledigter Anträge". Eine Bezugnahme auf die Urkunde vom 22.11.1996 findet sich in dem Vollzugsantrag nicht. Es erfolgte die Eintragung der Auflassung wie auch der Löschung der Auflassungsvormerkung und die Eintragung einer Pfandunterstellung.

Eine Zuordnung des Sondernutzungsrechts an Stellplatz St 2 ist im Grundbuch nicht vermerkt.

Mit Kaufvertrag vom 5.6.2008 veräußerte der Beteiligte zu 3 die Wohnung Nr. 20 an den Beteiligten zu 1. Der veräußerte Grundbesitz war dabei wie folgt bezeichnet:

107,40/1500 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Räumen des Reihenhauses ...

und:

0,101/1500 Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Das Sondernutzungsrecht an einem oberirdischen Stellplatz ist im Vertrag vom 5.6.2008 nicht erwähnt.

Mit Vertrag vom 22.8.2016 veräußerte der Beteiligte zu 1 das mit Urkunde vom 22.11.1996 zwischen Bauträger und Erstkäufer zugeordnete Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. St 2 an die Beteiligte zu 2. Die Vertragsteile waren sich über den Rechtsübergang einig und bewilligten und beantragten die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch. Nach Hinweis des Grundbuchamts, dass die Zuordnung des Stellplatzes im Grundbuch nicht eingetragen ist, stellte der Notar zusätzlich den Antrag, die Zuordnung gemäß Urkunde vom 22.11.1996 nachzutragen.

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 3.3.2017 die Eintragungsanträge zurückgewiesen. Ein Antrag auf Eintragung des Sondernutzungsrechts im Hinblick auf die Urkunde vom 22.11.1996 sei weder bei deren Vorlage noch am 5.11.1997 gestellt gewesen und daher eine Eintragung unterblieben. Die Zuordnung im Vertrag vom 22.11.1996 entfalte daher nur schuldrechtliche Wirkung, so dass das Sondernutzungsrecht isoliert habe abgetreten werden können. Die fehlende Nennung des Sondernutzungsrechts im Kaufvertrag bei Weiterveräußerung am 5.8.2008 spreche dafür, dass dessen isolierte Abtretung an ein anderes Mitglied der WEG stattgefunden haben könne. Mangels bisher im Grundbuch verlautbarter Zuordnung bedürfe die nachträgliche Eintragung eines allenfalls rein schuldrechtlichen, frei veräußerbaren Sondernutzungsrechts der Mitwirkung aller Wohnungseigentümer und sonstiger Berechtigter mit Ausnahme des jeweils begünstigten Sondereigentums.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde, die der Notar namens der Beteiligten zu 1 bis 3 eingelegt hat. Er meint, das Sondernutzungsrecht sei mit dinglicher Wirkung infolge des Bedingungseintritts, nämlich der Zuweisung, entstanden; einer - ohnehin nur klarstellenden - Eintragung des Rechts im Grundbuch habe es nicht bedurft. Die negative Komponente des Sondernutzungsrechts sei durch den aufschiebend bedingten Ausschluss sämtlicher Sondereigentümer von der Nutzung gemäß Urkunde vom 28.12.1995 begründet worden. Dieser aufschiebend bedingte Ausschluss sei durch Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch verdinglicht worden. Die positive Komponente folge aus der Zuordnung in der notariellen Urkunde vom 22.11.1996. Die Zuweisung der alleinigen Nutzungsbefugnis führe zu einer Übertragung des persönlichen Sondernutzungsrechts unter Umwandlung in ein subjektiv dingliches Recht, ohne dass es der Eintragung bedürfe. Die Eintragung stelle nur eine Grundbuchberichtigung dar. Im Kaufvertrag vom 5.6.2008 seien alle Bestandteile und Zubehör mitverkauft worden und damit auch das mit dem Sondereigentum verbundene Sondernutzungsrecht. Für die Annahme einer Abtretung eines schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts fehle die Grundlage in tatsächlicher wie in rechtlicher Hinsicht.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen.

II.

Das Rechtsmittel ist erfolglos.

1. Gegen die Zurückweisung der Eintragungsanträge ist die - unbefristete - Beschwerde der statthafte Rechtsbehelf (§ 11 Abs. 1 RPflG mit § 71 Abs. 1 GBO). Die Beschwerde ist vom Urkundsnotar auch für die Urkundsparteien, mithin den Beteiligten zu 1 als Eigentümer der Wohneinheit 20 und Veräußerer des Sondernutzungsrechts sowie die Beteiligte zu 2 als Käuferin, in zulässiger Weise eingelegt, §§ 73, 15 Abs. 2 GBO. Soweit er die Beschwerde zudem in Vollmacht für den Beteiligten zu 3 erhoben hat, ist die Beschwerde unzulässig. Der Beteiligte zu 3 ist nicht beschwerdebefugt. Im Antragsverfahren setzt die Beschwerde gegen die Zurückweisung eines Antrags nämlich voraus, dass dem Beschwerdeführer ein Antragsrecht nach § 13 GBO zusteht (Hügel/Kramer GBO 3. Aufl. § 71 Rn. 181). Ein solches besteht für den Beteiligten zu 3 nicht mehr, da er durch die beantragte Eintragung nicht begünstigt und in Anbetracht der Weiterveräußerung seines früheren Sondereigentums an Wohnung 20 an den Beteiligten zu 2 auch nicht betroffen wäre.

2. Das Rechtsmittel hat im Hinblick auf die beantragte Zuordnung des Sondernutzungsrechts am Stellplatz St 2 zu Wohnung 2 bzw. der nachträglichen Zuordnung zu Wohnung 20 vor Umtragung auf Wohnung 2 allerdings keinen Erfolg, da die begehrte Eintragung an der bislang fehlenden Zustimmungserklärung der übrigen Wohnungseigentümer und sonstigen dinglich Berechtigten scheitert. Es ist nämlich nicht in der Form des § 29 GBO nachgewiesen, dass im Übertragungszeitpunkt zu der Wohnung 20 auch das beschriebene Sondernutzungsrecht gehört.

a) Unter einem Sondernutzungsrecht für einen Wohnungs- oder Teileigentümer wird eine nach § 10 Abs. 2 Satz 2, § 15 Abs. 1 WEG vereinbarte Gebrauchsregelung verstanden, die einem bestimmten Wohnungseigentümer hinsichtlich eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums das ausschließliche Recht zum Gebrauch einräumt, den anderen Wohnungseigentümern also insoweit ihr Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG nimmt (vgl. nur BayObLG Rpfleger 1990, 63). Das Sondernutzungsrecht hat zwei Komponenten: dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung wird (positiv) die Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt, alle übrigen Eigentümer werden (negativ) von der ihnen als Miteigentümern zustehenden Befugnis zum Mitgebrauch ausgeschlossen (vgl. BayObLGZ 1985, 378/380 f.).

Das Sondernutzungsrecht als Form der Gebrauchsregelung gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 Abs. 1 WEG) kann im Grundbuch eingetragen werden (vgl. § 10 Abs. 3 WEG). Zu dessen Wirksamkeit muss es dies aber nicht. Sollen Sondernutzungsrechte auch gegen Sondernachfolgern wirksam sein, setzt dies nach § 10 Abs. 3 WEG jedoch die Eintragung im Grundbuch voraus. Diese führt zu einer inhaltlichen Änderung des Sondereigentums aller Wohnungseigentümer (BGHZ 37, 203/206; 73, 145/148). Ein erst nach Aufteilung und Verkauf der Wohnungen zu begründendes Sondernutzungsrecht bedarf infolgedessen der Vereinbarung und somit nach § 877 mit §§ 876, 873 BGB der Mitwirkung aller Wohnungseigentümer. Im Grundbuchverfahren hat dies zur Folge, dass alle Wohnungseigentümer die Eintragung im Grundbuch gemäß § 19 GBO bewilligen müssen.

Anderes gilt, soweit Wohnungseigentümer bereits durch eine Vereinbarung, die im Grundbuch eingetragen ist, vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind (negative Komponente). Sind die übrigen Wohnungseigentümer bereits in der Teilungserklärung vom Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen worden und hat der teilende Alleineigentümer durch entsprechende Regelung in der Teilungserklärung (Vorratsteilung nach § 8 WEG) sich selbst oder dem Verwalter die Begründung von Sondernutzungsrechten durch entsprechende Zuordnungserklärung vorbehalten, so sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsrechte von Anfang an nur mit dieser Einschränkung entstanden und werden durch die spätere Zuordnung von Nutzungsrechten zu einzelnen

Sondereigentumseinheiten rechtlich nicht mehr betroffen (vgl. BayObLG Rpfleger 1990, 63).

Dabei kann der Ausschluss der Miteigentümer vom Mitgebrauch in der Teilungserklärung auch in der Weise erfolgen, dass der Fortfall des Mitgebrauchs vom Eintritt eines künftigen Ereignisses abhängig gemacht wird, wobei dieses künftige Ereignis auch in der Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers oder des sonst hierzu Berechtigten bestehen kann (BayObLG Rpfleger 1993, 193). Eine derartige Regelung stellt sich im Hinblick auf die negative Komponente des Sondernutzungsrechts als aufschiebende Bedingung i. S. v. § 158 Abs. 1 BGB dar. Das Ereignis, mit dessen Eintritt der Ausschluss wirksam sein soll, ist die Zuordnungserklärung des teilenden Eigentümers oder sonst Berechtigten (vgl. BayObLGZ 1985, 378/381).

Eine solche Regelung in der Teilungserklärung bewirkt, dass die Wohnungseigentümer bis auf den durch die Zuordnungserklärung Begünstigten mit Eintritt der Bedingung vom Mitgebrauch des betreffenden gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind. Ihr Sondereigentum wird durch die Zuordnung des ausschließlichen Nutzungsrechts zu einem bestimmten Sondereigentum allerdings nicht mehr (zusätzlich) verändert, so dass auch Drittberechtigte dadurch nicht beeinträchtigt werden können (vgl. auch OLG Düsseldorf Rpfleger 1988, 63; 1993, 193). Deshalb ist sowohl die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer als auch die der Grundpfandgläubiger im Fall der konkreten Zuordnung des Sondernutzungsrechts durch den nach der Teilungserklärung hierzu Berechtigten entbehrlich (vgl. BayObLG Rpfleger 1990, 63; OLG Düsseldorf Rpfleger 1988, 63). Grundbuchverfahrensrechtlich ist eine Bewilligung dieser Wohnungseigentümer sowie Drittberechtigten zur Eintragung der alleinigen Gebrauchsbefugnis bei einem Sondereigentum (positive Komponente) nicht mehr erforderlich, denn der Inhalt ihres Sondereigentums wird - wie dargestellt - durch diese neue Regelung nicht (mehr) berührt.

Voraussetzung dafür, dass es einer Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer (sowie der dinglich Berechtigten) nach materiellem Recht sowie ihrer Bewilligung gemäß § 19 GBO nach Verfahrensrecht zur Eintragung von Sondernutzungsrechten zugunsten bestimmter Wohnungseigentümer aufgrund einer späteren Zuordnungserklärung nicht bedarf, ist, dass die negative Komponente des Sondernutzungsrechts dinglicher Inhalt der Wohnungs- und Teileigentumsrechte geworden ist. Hierfür muss die - dem Bestimmtheitsgrundsatz auch hinsichtlich der Bedingung genügende - Teilungserklärung nicht insgesamt ins Grundbuch eingetragen werden; nach § 7 Abs. 3 WEG genügt vielmehr zur näheren Bezeichnung von Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums die Bezugnahme auf die Bewilligung und die Aufteilungspläne, die Bestandteil der Teilungserklärung sind (BayObLG NJW-RR 1991, 1356/1357).

b) Voraussetzung dafür, dass die Wirkungen nach § 10 Abs. 2 und Abs. 3, § 5 Abs. 4 WEG eintreten, ist die Eintragung der erfolgten positiven Zuordnung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch des berechtigten Wohnungseigentums (BayObLG vom 8.11.1985, BReg 2 Z 119-122/84, juris Rn. 42 - insoweit nicht abgedruckt in NJW-RR 86, 93; KG RNotZ 2007, 151/154).

Ohne Eintragung der positiven Komponente beim Sondereigentum des Erwerbers entsteht das Sondernutzungsrecht zwar infolge des Bedingungseintritts, allerdings nur als schuldrechtliches Sondernutzungsrecht, nicht hingegen als Inhalt des Sondereigentums (vgl. AG München ZWE 2017, 452; Bärman/Wenzel WEG 10. Aufl. § 13 Rn. 84).

In diesem Fall kann der Eigentümer regelmäßig das seinem Sondereigentum zugewiesene Recht ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer "isoliert", auch ohne dass dies im Grundbuch verlautbart werden müsste, durch Abtretung nach § 398 BGB an ein

anderes Mitglied der Gemeinschaft übertragen (h.M.; vgl. Senat vom 11.5.2012, 34 Wx 137/12 = NJW-RR 2013, 135; vom 18.4.2013, 34 Wx 363/12 = Rpfleger 2013, 514 vom 27.5.2014, 34 Wx 149/14 = MittBayNot 2014, 530 Bärmann/Klein WEG 12. Aufl. § 13 Rn. 121; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/ Vandenhouten WEG § 13 Rn. 35; Riecke in Riecke/Schmid WEG 3. Aufl. Anhang zu § 13 Rn. 164; Böttcher ZNotP 2014, 47/56).

c) Ist ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht für eine Sondereigentumseinheit entstanden, so führt die Übertragung des Sondereigentums grundsätzlich - ohne dass die Abtretung im Vertrag ausdrücklich verlautbart sein müsste (vgl. OLG Hamm FGPrax 1998, 175; OLG Schleswig FGPrax 1996, 56; Hügel/Kral GBO 2. Aufl. Wohnungseigentum Rn. 140) - gemäß § 746 BGB auch zum Übergang des Sondernutzungsrechts (a. A. Bärmann/Klein § 13 Rn. 12; Hügel/Kral GBO 3. Aufl. WEG Rn. 209).

Dazu kommt es aber dann nicht, wenn der Veräußerer schon zuvor das Sondernutzungsrecht ganz oder teilweise auf andere Miteigentümer übertragen hat. Denn in diesem Fall steht das Recht Letzteren und nicht mehr dem Veräußerer zu. Weil sich der Vorgang außerhalb des Grundbuchs abspielt, ist dessen Publizität insoweit eingeschränkt. Dass eine anderweitige Übertragung nicht stattgefunden hat, muss daher dem Grundbuchamt nachgewiesen werden.

d) Vorliegend verlautbart das lediglich auf die Teilungserklärung Bezug nehmende Grundbuch keine Zuordnung des Sondernutzungsrechts zu einem Sondereigentum. Das durch Bedingungseintritt zu Gunsten der Wohnungseinheit Nr. 20 entstandene Recht zur ausschließlichen Nutzung des Stellplatzes Nr. 2 ist somit nicht zum Inhalt des Sondereigentums der Einheit Nr. 20 geworden.

Auch ein - noch offener - Antrag (vgl. Senat vom 13.10.2016, 34 Wx 185/15 = RPFleger 2017, 144) auf Eintragung des Sondernutzungsrechts bei der Sondereigentumseinheit Nr. 20 lag bislang nicht vor. Eine Eintragung war seitens der Beteiligten zu 3 und 4 nicht beantragt worden. Die Antragsschreiben des Notars, mit denen der Vollzug der noch nicht erledigten Anträge begehrt wurde, nehmen nämlich jeweils nicht Bezug auf denjenigen Vertrag, mit dem das Sondernutzungsrecht am Stellplatz der Wohnung Nr. 20 zugewiesen wurde. Damit scheidet eine Übertragung als verdinglichtes Sondernutzungsrecht durch entsprechende Änderung des Inhalts der betroffenen Sondereigentumsrechte aus.

Mangels bisheriger Eintragung (vgl. § 10 Abs. 3 WEG) spricht auch keine Vermutung (§ 891 BGB) dafür, dass das - einmal zugewiesene - Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz beim Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 20 verblieben ist. Somit besteht keine Vermutung für die Rechtsinhaberschaft des Abtretenden, denn das Recht konnte - wie ausgeführt - zwischen den Wohnungseigentümern derselben Gemeinschaft ohne Mitwirkung der anderen außerhalb des Grundbuchs wirksam übertragen werden. Auch wenn die Beteiligten anderes vortragen ist weder auszuschließen noch gänzlich unwahrscheinlich, dass das Recht in der Vergangenheit übertragen wurde. Insbesondere die Tatsache, dass das Sondernutzungsrecht bei Übertragung des Sondereigentums vom Beteiligten zu 3 auf den Beteiligten zu 1 nicht erwähnt wurde, kann den Grund darin haben, dass es schon anderweitig abgetreten war. Somit steht nicht fest, ob und gegebenenfalls an wen das Gebrauchsrecht nach der erstmaligen Zuweisung vom 22.11.1996 übertragen wurde.

Mangels formgerechten (§ 29 Abs. 1 Satz 2 GBO) Nachweises der Rechtsinhaberschaft des Abtretenden scheidet eine Eintragung des bis jetzt lediglich schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts ohne Mitwirkung der übrigen Miteigentümer somit aus.

Die Mitwirkung der übrigen Miteigentümer erübrigt sich in dieser Situation auch nicht deshalb, weil das Grundbuch weiterhin durch Bezugnahme auf die Teilungserklärung auf den (aufschiebend bedingten) Ausschluss der Miteigentümer vom Mitgebrauch hinweist. Diese Eintragung ist in Anbetracht der erstmaligen Zuweisung des ausschließlichen Nutzungsrechts zu Wohnung Nr. 20 mit Urkunde vom 22.11.1996 für die Frage, wer von der Eintragung des Sondernutzungsrechts rechtlich betroffen ist, nicht mehr aussagekräftig. Mit Bedingungseintritt durch Vornahme der Zuweisung ist nämlich für einen Wohnungseigentümer ein Recht zum ausschließlichen Gebrauch der Gemeinschaftsfläche entstanden, über das der Berechtigte - trotz des in der Teilungserklärung ausgesprochenen Ausschlusses der übrigen Wohnungseigentümer - durch Übertragung auf einen anderen Sondereigentümer verfügen konnte. Von der Eintragung des ausschließlichen Nutzungsrechts bei einem Sondereigentum ist der jeweilige - bis dahin nur schuldrechtlich - Berechtigte in seiner Rechtsstellung betroffen. Somit lässt sich ab der erstmaligen Zuweisung der Nutzungsbefugnis aus dem im Grundbuch bei allen Wohnungs- und Teileigentumsrechten eingetragenen Nutzungsausschluss (negative Komponente) eine Aussagekraft über die fehlende Betroffenheit bei Eintragung der Nutzungsberechtigung zu Gunsten eines Wohnungseigentums (positive Komponente) nicht mehr ableiten.

e) Eine abgeschwächte Form des Nachweises für die Tatsache, dass das Recht (noch immer) zur ursprünglichen Wohneinheit gehört, zum Beispiel durch eidesstattliche Versicherung, ist im Eintragungsverfahren grundsätzlich unzulässig (Demharter § 29 Rn. 23). Auch eine Offenkundigkeit im grundbuchrechtlichen Sinne kann nicht bejaht werden. Dies würde voraussetzen, dass der maßgebliche Umstand beim Grundbuchamt bekannt ist, was sich auch aus der allgemeinen Lebenserfahrung erschließen kann (Demharter § 29 Rn. 60 m.w.N.). Es lässt sich aber keineswegs ausschließen, dass einer der Rechtsvorgänger das Stellplatzrecht, etwa mangels Eigenbedarfs, in den vergangenen nahezu zwei Jahrzehnten auf einen Miteigentümer übertragen hat oder dass es zum Tausch von Stellplätzen gekommen ist. Dass die Verhältnisse seit der Zuweisung unverändert geblieben seien, steht weder fest noch besteht ein dahingehender Erfahrungssatz. Es ist insbesondere angesichts des langen Zeitraums seit Begründung des Rechts auch nicht „gänzlich unwahrscheinlich“ (vgl. Schmidt ZWE 2012, 367 in einer ablehnenden Anmerkung zur Senatsentscheidung vom 11.5.2012, 34 Wx 137/12 = NJW-RR 2013, 135), dass eine solche Übertragung stattgefunden habe.

Die in der Beschwerde angestellten Überlegungen führen zu keinem anderen Ergebnis: der Mangel liegt nicht in der Wirksamkeit der - erstmaligen - Zuweisung, sondern im Nachweis, dass das zugewiesene Recht noch mit demselben Sondereigentum verbunden ist.

f) Die Eintragung bei einem Wohnungseigentum kann demnach nur vorgenommen werden, wenn alle in Betracht kommenden Inhaber des Sondernutzungsrechts, mithin alle übrigen Miteigentümer, entsprechend § 19 GBO zustimmen (siehe auch OLG Zweibrücken vom 1.7.2013, 3 W 22/13, juris). Ebenso bedarf es zur Buchung des bis jetzt lediglich "schuldrechtlichen" Sondernutzungsrechts der Zustimmung der Gläubiger nach Maßgabe von § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG (BGH DNotZ 2002, 866).

### III.

1. Eine Kostenentscheidung ist nicht erforderlich; die Kosten hat schon von Gesetzes wegen (§ 22 GNotKG) der Veranlasser des Rechtsmittelverfahrens zu tragen.

2. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 79 Abs. 1 Satz 1, § 36 Abs. 3 GNotKG.

3. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung, die auf anerkannten Nachweisgrundsätzen beruht.