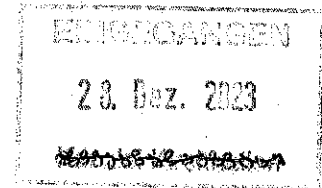


Erlassen gemäß § 38 Abs.3 S. 3
FamFG durch Übergabe an die
Geschäftsstelle am 19.12.2023
Belarbi, JAI
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 403/23 OLG Hamm
BOT-9574-16 AG Bottrop

In der Grundbuchsache

betreffend den im Grundbuch von Bottrop Blatt 9573 – 9575, 33098 – 33136
eingetragenen Grundbesitz

Beteiligte am Beschwerdeverfahren:

- 1) Frau ~~_____~~
- 2) Herr ~~_____~~

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm auf die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 06.11.2023 gegen die am 14.08.2023 erfolgte Eintragung der Aufteilung des vormals in Blatt 9572 verzeichneten Wohnungseigentums (nunmehr Blatt 33098 – 33136) durch die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht Zurhove sowie die Richter am Oberlandesgericht Klimberg und Linde

beschlossen:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 70.000 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) und 2) sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie sind Eigentümer zu je ½ Anteil des in Blatt 9574 verzeichneten Teileigentums. Der Beteiligte zu 2) ist außerdem Alleineigentümer des in Blatt 9575 verzeichneten Teileigentums.

Die Eigentümerin des vormals in Blatt 9572 verzeichneten Wohnungseigentums (~~Wohnungsgesellschaft mbH~~) hat ihre Einheit aufgeteilt. Das Grundbuchblatt 9572 ist geschlossen worden. Die neu gebildeten Einheiten sind nunmehr in den Grundbuchblättern 33098 – 33136 verzeichnet. Die Eintragung dieser Aufteilung erfolgte am 14.08.2023. Gegen diese Eintragung richtet sich die Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 06.11.2023 (Bl. 145 d.A.).

Soweit am 24.11.2023, also erst nach Einlegung der Beschwerde, das Eigentum an einer der neu gebildeten Einheiten (dem in Blatt 33134 verzeichneten Wohnungseigentum) von der ~~Wohnungsgesellschaft mbH~~ auf die ~~Wohnungsgesellschaft mbH~~ umgeschrieben worden ist, ist diese nachträgliche Eintragung nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

II.

Die Beschwerde hat keinen Erfolg.

Soweit die Beteiligten zu 1) und 2) eine „Korrektur“ der Eintragung vom 14.08.2023 begehren, ist die Beschwerde bereits unzulässig (§ 71 II 1 GBO).

Statthaft ist die Beschwerde nur mit dem beschränkten Ziel der Eintragung eines Amtswiderspruchs (§ 71 II 2 GBO i.V.m. § 53 I 1 GBO). Die Voraussetzungen für die Eintragung eines Amtswiderspruchs liegen aber nicht vor. Es fehlt schon an der Eingangsvoraussetzung des § 53 I 1 GBO, weil das Grundbuchamt die Eintragung der Aufteilung des vormals in Blatt 9572 verzeichneten Wohnungseigentums ohne Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen hat. Maßgeblich sind insoweit die dem Grundbuchamt zur Zeit der Eintragung unterbreitete Sachlage und die zu dieser Zeit bestehende Rechtslage (Demharter, GBO, 33. Aufl., § 53, Rn. 22, 23).

1) Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) und 2) bedurfte die Aufteilung des vormals in Blatt 9572 verzeichneten Wohnungseigentums durch dessen Eigentümerin (Gesellschaft ~~XXXXXXXXXXXX~~ mbH) nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

Es ist anerkannt, dass ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum analog § 8 WEG in mehrere selbstständige Wohnungseigentumsrechte unterteilen kann, ohne dass er dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder Dritter bedarf (BGH NJW 1968, 499, 500 f.; BGH NJW 1979, 870 unter III 2 a); BGH NJW 2012, 2434, Rn. 8; OLG München ZWE 2011, 267; OLG München FGPrax 2013, 203; OLG München ZWE 2018, 442, Rn. 19; OLG Düsseldorf ZWE 2020, 272, Rn. 13; BeckOK BGB/Hügel, Stand 01.11.2023, § 8 WEG, Rn. 10).

Auch die Gemeinschaftsordnung enthält im vorliegenden Fall für eine solche Unterteilung kein Zustimmungserfordernis.

Die Unterteilung des vormals in Blatt 9572 verzeichneten Wohnungseigentums führte entgegen der Argumentation der Beteiligten zu 1) und 2) auch nicht zu einer Schmälerung ihres Stimmrechts.

Gem. § 14 IV letzter Satz der Gemeinschaftsordnung bestimmt sich das Stimmrecht nach dem WEG. Nach § 25 II 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme (sog. Kopfprinzip). In einem solchen Fall kann durch die Unterteilung als solche – nur diese ist Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens – schon deshalb keine Änderung des Stimmrechts eintreten, weil sich durch die bloße Unterteilung die Anzahl der Wohnungseigentümer und damit die Stimmenzahl nicht ändert (BGH NJW 1968, 499, 500).

Im Übrigen weist der Senat ohne Rechtsbindung darauf hin, dass auch die – im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht zu überprüfende – anschließende Veräußerung einer durch die Unterteilung gebildeten neuen Einheit grundsätzlich nicht zu einer Stimmrechtsvermehrung zu Lasten der übrigen Wohnungseigentümer führt, sondern zu einer Aufteilung des Stimmrechts (BGH NJW 2012, 2434, Rn. 7 ff.; BeckOK BGB/Hügel, Stand 01.11.2023, § 8 WEG, Rn. 14).

2) Die sinngemäße Beanstandung der Beteiligten zu 1) und 2), durch die Aufteilung der vormals in Blatt 9572 verzeichneten Einheit sei eine unzulässige Trennung zwischen diesem Wohnungseigentum und den ihm zuzuordnenden Tiefgaragenstellplätzen erfolgt, ist rechtlich nicht nachvollziehbar.

Der in Blatt 9572 eingetragene 8.298/10.000 Miteigentumsanteil war ausweislich des Bestandsverzeichnisses und der dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung weder mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplätzen verbunden noch war ihm das Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplätzen zugeordnet.

Das Tiefgaragengrundstück, auf das die Beteiligten zu 1) und 2) abstellen wollen, ist nicht Bestandteil der hier in Rede stehenden Wohnungseigentumsanlage (Gemarkung Bottrop Flur 73 Flurstück 269), sondern ein rechtlich selbstständiges Grundstück (Gemarkung Bottrop Flur 73 Flurstück 297), das in einem anderen Grundbuchblatt

eingetragen ist (Blatt 4219B), an dem keine Teileigentümergeinschaft, sondern eine Bruchteilsgemeinschaft besteht und das von der am 14.08.2023 erfolgten Eintragung nicht betroffen war. Durch die Unterteilung des vormals in Blatt 9572 eingetragenen Wohnungseigentums hat sich an den im Blatt 4219B verzeichneten Miteigentumsanteilen der Gesellschaft ~~Wohnungseigentümergemeinschaft mbH~~ mbH und der Beteiligten zu 1) und 2) nichts geändert.

Abgesehen davon war das Grundbuchamt auch nicht verpflichtet, vor der hier in Rede stehenden Eintragung die Rechtsverhältnisse zu erforschen, die sich aus einem anderen Grundbuch (Blatt 4219B) für ein anderes Grundstück (Tiefgaragengrundstück) ergeben. Daher fehlt es jedenfalls auch an einer Rechtsverletzung des Grundbuchamts, die Voraussetzung für die Eintragung eines Amtswiderspruchs ist.

Im Übrigen haben die Beteiligten zu 1) und 2) weder vorgetragen noch ist es sonst ersichtlich, dass eine Rechtsbeeinträchtigung i.S.d. § 894 BGB hinsichtlich ihrer eigenen Tiefgaragenstellplätze vorliegt, so dass zu ihren Gunsten ohnehin kein Amtswiderspruch gebucht werden könnte.

3) Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf den §§ 61 I, 36 I GNotKG. Die Unterteilung des vormals in Blatt 9572 eingetragenen Wohnungseigentums hatte einen Geschäftswert von 700.000 € (vgl. Bl. 14, 152 der Grundakten zu Blatt 33098). Hiervon hat der Senat für das vorliegende Beschwerdeverfahren zugunsten der Beteiligten zu 1) und 2) nur 10 % angesetzt.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 II GBO) liegen nicht vor.

Zurhove

Klimberg

Linde