

Oberlandesgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§§ 7, 10, 15 WEG; 15 ff GBO

- 1. Die Sondernutzungsrechte, die zwar wirksam vereinbart, aber aber mangels Eintragung nicht "verdinglicht" worden sind, müssen die nachfolgenden Eigentümer und sonstigen dinglich Berechtigten nicht gegen sich gelten lassen.**
- 2. Dies hat zur Folge, dass zur Eintragung von Sondernutzungsrechten an auch die Bewilligung der nachfolgenden Wohnungseigentümer erforderlich ist.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 09.06.2017; Az.: 3 Wx 46/17

Tenor:

Die Beschwerde des Beteiligten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Duisburg vom 21. Februar 2017 (HU-10690-15) wird zurückgewiesen.

Wert: 15.000,00 € (= 3 x 5.000,00 €)

Gründe:

I.

Der Beteiligte ist u.a. eingetragener Eigentümer des vorbezeichneten Grundbesitzes. Dabei handelt es sich um die Wohnung Nr. 120, die zu einem aus mehreren Mehrfamilienhäusern bestehenden Komplex gehört.

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte auf Grund der notariell beurkundeten Teilungserklärung vom 21. März 1988 (UR 145/1988) sowie der hierzu ergangenen Änderungserklärung vom 24. Juni 2002 (UR 736/2002).

Unter dem 21. Januar 2009 wurde eine weitere "Änderungserklärung zur Teilungserklärung" notariell beurkundet (UR 79/2009), die von dem Beteiligten und allen weiteren damaligen Eigentümern beschlossen wurde. Diese betraf unter I. die Änderung der Nutzung des Sondereigentums an der Einheit im Erdgeschoss des Hauses mit der postalischen Anschrift "A" (Blatt 10571), die zunächst als Gaststätte genutzt worden war. Diese Änderung wurde am 16. Juni 2011 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

Die Teilungserklärung ist geändert.

An der Einheit Nr. 1 des Aufteilungsplanes (Blatt 10571) besteht kein Teileigentum mehr, sondern nunmehr Wohnungseigentum. Wegen der Änderung der Teilungserklärung wird auf die Bewilligung vom 21.01.2009 (UR-Nr. 79/2009, Notar C in D) in Verbindung mit dem Aufteilungsplan der Stadt E vom 11.11.2008 (62-31-L-2008-0118) Bezug genommen.

In der Urkunde vom 21. Januar 2009 (GA 175 ff.) heißt es weiter u.a.:

Einräumung von Sondernutzungsrechten

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheit Nr. 120, verzeichnet im Grundbuch Blatt 10690, wird das Recht eingeräumt, die nicht überbauten Teile des Grundbesitzes allein - unter Ausschluss sämtlicher übrigen Miteigentümer - als Kfz.-Stellplatz zu nutzen, deren Ausübungsfläche(n) im anliegenden Lageplan jeweils rot umrandet und mit den Nummern 192, 193 und 194 gekennzeichnet sind.

Eine entsprechende Eintragung in die betroffenen Grundbücher wird hiermit bewilligt und beantragt.

Die Eintragung in die Grundbücher soll nur auf gesondertes Ersuchen an den amtierenden Notar erfolgen.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, die sich aus dieser Urkunde ergebenden Anträge getrennt zu stellen, einzuschränken und zurückzunehmen und dabei Rangbestimmungen vorzunehmen. Sämtliche Bewilligungen in dieser Urkunde sind nicht einheitlich und nicht an einen Vorbehalt gemäß § 16 GBO geknüpft und können demzufolge einzeln im Grundbuch vollzogen werden.

Diese notarielle Urkunde hat der Notar am 5. April 2011 gemäß § 15 GBO zum Vollzug eingereicht, und zwar mit dem Antrag:

Die unter II. der erstgenannten Urkunde bewilligte Einräumung von Sondernutzungsrechten wird nicht zur Eintragung beantragt.

Am 2. August 2016 hat der Beteiligte unter Bezugnahme auf die Urkunde vom 21. Januar 2009 beantragt, "die seinerzeit neu ausgegebenen Sondernutzungsrechte (Stellplätze 192 bis 194) dem vorbezeichneten Wohnungseigentum zuzuordnen und die Zuordnung in das Grundbuch einzutragen".

Durch Zwischenverfügung vom 22. August 2016 hat das Grundbuchamt das Fehlen der Zustimmung der seit der Erklärung neu hinzugekommenen Eigentümer und dinglich Berechtigten in Abt. III beanstandet. Da der Antrag betreffend die Sondernutzungsrechte ausdrücklich nicht gestellt worden sei, müssten die neuen Eigentümer und Gläubiger diesbezüglich die Änderung der Teilungserklärung insoweit nicht gegen sich gelten lassen.

Am 6. Februar 2017 hat der Notar um Vollzug der zugleich eingereichten "Eintragungsbewilligung" des Beteiligten vom 2. Februar 2017 gebeten. Diese lautet:

Der dort verzeichneten Wohnung(en) Nr. 120 wurde mit einstimmigem verbindlichem Eigentümerbeschluss das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 192 gemäß Urkunde Nr. 79/2009 des Notars C zugeordnet.

Ich, der unterzeichnete Eigentümer der vorbezeichneten Wohnung Nr. 120 bewillige und

beantrage zu Lasten des im Grundbuch Blatt 10690 eingetragenen Wohnungseigentums und zu Gunsten des im Wohnungsgrundbuch Blatt 10580 verzeichneten Wohnungseigentums die Eintragung einer Grunddienstbarkeit, wonach der jeweilige Eigentümer des herrschenden Wohnungseigentums berechtigt ist, den zur Wohnung Nr. 120 gehörenden Stellplatz Nr. 192 als PKW-Abstellplatz zu nutzen.

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit wird mit dem Range vor den in Abt. III eingetragenen Grundpfandrechten beantragt.

Durch Beschluss vom 21. Februar 2017 hat das Grundbuchamt die Anträge vom 2. August 2016 und vom 6. Februar 2017 zurückgewiesen. Zur Begründung hat es in Bezug auf den Antrag vom 2. August 2016 auf die Zwischenverfügung vom 22. August 2016 verwiesen und in Bezug auf den Antrag vom 6. Februar 2017 ausgeführt, es sei bisher ein entsprechendes Sondernutzungsrecht nicht wirksam begründet und der Wohnung Nr. 120 nicht wirksam zugeordnet worden.

Gegen diesen Beschluss wendet sich der Beteiligte mit seiner Beschwerde vom 3. März 2017, mit der er weiterhin die Zuordnung der Sondernutzungsrechte beantragt, hilfsweise die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit. Er hat geltend gemacht, das Erfordernis der Eintragung im Sinne von § 10 Abs. 3 WEG sei erfüllt, weil auf den Text der Teilungserklärung Bezug genommen werde.

Das Amtsgericht hat dem Rechtsmittel durch Beschluss vom 9. März 2017 nicht abgeholfen und die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Der Beteiligte hat mit Schriftsatz vom 4. Mai 2017 beim Senat den notariellen Kaufvertrag vom 28. Februar 2017 (Nummer 67 der Urkundenrolle für 2017, Notar F in G) auszugsweise zur Kenntnis eingereicht. In dem Vertrag, durch den der Beteiligte insgesamt 20 in seinem Eigentum stehende Wohnungen aus dem Komplex veräußert hat, wird darauf hingewiesen, dass die Zuordnung der Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen Nr. 192, 193 und 194 grundbuchrechtlich noch nicht vollzogen sei und das Grundbuchamt in einer Zwischenverfügung die Auffassung vertreten habe, es fehle an der Zustimmung der neuen Eigentümer und Gläubiger, der amtierende Notar diese Auffassung jedoch für falsch halte. In dem Kaufvertrag wird ferner auf den Verkauf des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz Nr. 192 an den Erwerber des Wohnungseigentumsrechts Blatt 10580 durch Vertrag vom 20. Juni 2016 (UR Nr. 653/2016, Notar C aus D), den fehlenden grundbuchlichen Vollzug und die Bewilligungserklärung des Beteiligten vom 2. Februar 2017 hingewiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

Das zulässige Rechtsmittel hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Das Amtsgericht hat die Anträge vom 2. August 2016 und 6. Februar 2017 zu Recht zurückgewiesen.

a) Bereits mit - nicht angefochtener - Zwischenverfügung vom 11. August 2016 hat

das Grundbuchamt in Bezug auf die am 2. August 2016 unter Bezugnahme auf die notarielle Urkunde vom 21. Januar 2009 beantragte Eintragung des Sondernutzungsrechts an den Stellplätzen 192 - 194 das Fehlen der Bewilligung der seit diesem Zeitpunkt neu hinzugekommenen Eigentümer und dinglich Berechtigten in Abt. III beanstandet.

Der Beteiligte beruft sich im Ergebnis ohne Erfolg auf die Erklärung in der notariellen Urkunde vom 21. Januar 2009. Allerdings haben die damaligen Eigentümer unter Ziffer II. des Vertrages dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 120 ein Sondernutzungsrecht an den drei Stellplätzen eingeräumt und auch eine "entsprechende Eintragung in die betroffenen Grundbücher bewilligt und beantragt", wobei der Antrag nach dem nachfolgenden Satz nur auf gesondertes Ersuchen der Vertragsparteien an den amtierenden Notar gestellt werden sollte. Ein solches gesondertes Ersuchen an den Notar wurde offensichtlich nicht gestellt. Vielmehr hat der Notar bei Einreichung der Urkunde am 5. April 2011 ausdrücklich erklärt, dass die "unter II. der erstgenannten Urkunde bewilligte Einräumung von Sondernutzungsrechten nicht zur Eintragung beantragt" werde.

Dementsprechend wurden die Sondernutzungsrechte auch nicht in das Grundbuch eingetragen. Sofern es in der Eintragung vom 16. Juni 2011 im ersten Satz heißt, die Teilungserklärung ist geändert, bezieht sich dies entgegen der Auffassung des Beteiligten nur auf die unter Ziffer I. der Urkunde Nr. 79/2009 vom 21. Januar 2009 getroffenen Änderung. Dies ergibt sich ohne Zweifel aus dem nachfolgenden konkretisierenden Satz, der lediglich die Einheit Nr. 1 des Aufteilungsplanes (B... Blatt 10571) betrifft. Nur auf diese Änderung bezieht sich die sodann folgende Verweisung auf die Bewilligung vom 21. Januar 2009.

Die Sondernutzungsrechte mögen daher zwar zunächst wirksam vereinbart worden sein, sind aber mangels Eintragung nicht "verdinglicht" worden, so dass die nachfolgenden Eigentümer und sonstigen dinglich Berechtigten diese nicht gegen sich gelten lassen müssen (vgl. Keil in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, § 7 WEG, Rz. 33; KG, 05.06.1996 – 24 W 2592/95). Dies hat zur Folge, dass zur Eintragung von Sondernutzungsrechten an den Stellplätzen 192 - 194 nunmehr auch deren Bewilligung erforderlich ist.

b) Da - entgegen der Auffassung des Beteiligten - ein Sondernutzungsrecht an den vorgenannten Stellplätzen nicht wirksam dinglich begründet worden ist, konnte der Beteiligte schon aus diesem Grund nicht die Bestellung einer Grunddienstbarkeit bewilligen. Auf die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen überhaupt die Bestellung einer Grunddienstbarkeit an einem Sondernutzungsrecht möglich ist (vgl. hierzu z. B. OLG Schleswig, 03.08.2012 – 2 W 2/11 mit zahlreichen Nachweisen zum Meinungsstand), kommt es für das vorliegende Beschwerdeverfahren nicht an.

2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.