

Oberlandesgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 172 Ba§§ 18, 71 GBOuGB; § 8 WEG;

- 1. Wird ein in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteiltes (mit einem Wohnzwecken dienenden Gebäude bebautes) Grundstück, das im Gebiet einer kommunalen Erhaltungssatzung liegt, vom Eigentümer sämtlicher Einheiten vollständig geändert aufgeteilt, darf das Grundbuchamt die Aufteilung nur eintragen, wenn die gemeindliche Genehmigung (oder ein entsprechendes Negativattest) vorgelegt wird.**
- 2. Von § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB werden Änderungen der Teilungserklärung nicht erfasst, die kein neues Sondereigentum schaffen, sondern entweder bestehendes ändern, etwa in der Zusammensetzung des Wohnungseigentums durch Neuordnung von Räumen im Sondereigentum oder durch Verkleinerung oder Vergrößerung von Miteigentumsanteilen Demgegenüber sind jedenfalls solche Änderungen genehmigungspflichtig, durch die neues Sondereigentum geschaffen wird, das zuvor so nicht bestanden hat, etwa durch Aufteilung in kleinere Einheiten.**

OLG München, Urteil vom 26.08.2015, Az.: 34 Wx 188/15

Tenor:

I.

Die Beschwerde des Beteiligten gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 13. April 2015 wird zurückgewiesen.

II.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 5.000 €.

Gründe:

I. Dem Beteiligten gehört ein durch Teilungserklärung (§ 8 WEG) vom 1.8.2008 gebildetes und am 11.11.2010 eingetragenes Wohnungs- und Teileigentum, das aus zwei Miteigentumsanteilen zu je 500/1.000 Anteilen besteht. Dabei ist der eine Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Lager, dem Ladengeschäft, der Pension im 1. Obergeschoss, den Pensionszimmern im 2. Obergeschoss und dem unausgebauten Speicher, während der zweite Miteigentumsanteil verbunden ist mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungen mit Kellerabstellräumen sowie - gemäß Nachtrag vom 15.10.2010 - Räumen im 3. Obergeschoss.

Der weitere Nachtrag vom 17.10.2014 hat unter Punkt 3. die „Neuaufteilung gemäß § 8 WEG“ des Eigentums am Grundstück in der Weise zum Gegenstand, dass mit jedem

Miteigentumsanteil Sondereigentum wie in der der Urkunde beigefügten Anlage verbunden ist. Nach dieser wird das gesamte Wohnungs- und Teileigentum in 15 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit aufgeteilt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung „G.-platzviertel“ der Landeshauptstadt M. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 24.5.2011 (Amtsbl. Nr. 15, S. 141). Gemäß § 5 der (landesrechtlichen) Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des besonderen Städtebaurechts (DVWoR) vom 8.5.2007 (GVBl S. 326) i. d. F. v. 4.2.2014 (GVBl S. 39), in Kraft seit 1.3.2014, darf in Bayern für Grundstücke im Gebiet einer derartigen Erhaltungssatzung Wohnungseigentum oder Teileigentum gemäß § 1 WEG an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung durch die Gemeinde begründet werden.

Die auf Vollzugsvorlage ergangene Zwischenverfügung des Grundbuchamts vom 30.3.2015 beanstandete u. a., dass eine „Neuaufteilung“ - sofern tatsächlich gewollt - die Aufhebung der bestehenden Sondereigentumseinheiten erfordere. Weil das fragliche Flurstück im Gebiet der örtlichen Erhaltungssatzung („G.-platzviertel“) liege, sei wegen der Neuaufteilung die Genehmigung des Sozialreferats (der Landeshauptstadt M.) erforderlich.

Der Notar stellte daraufhin klar, dass es sich nicht um die Aufhebung der bestehenden Aufteilung und um die Neubegründung von Sondereigentum handle, sondern um eine Änderung der bestehenden Aufteilung. Die angeforderte Genehmigung des Sozialreferats sei daher nicht notwendig.

Mit weiterer fristsetzender Zwischenverfügung vom 13.4.2015 bemängelte das Grundbuchamt erneut die fehlende Genehmigung des Sozialreferats „gemäß der Umwandlungsverordnung“. Faktisch handele es sich bei der Maßnahme um eine Neuaufteilung. Ohne Genehmigung würde der Schutzzweck hier allein aufgrund geänderter Formulierung umgangen. Genehmigungsbedürftig sei die „Begründung“ von Wohnungseigentum; zwischen „Neubegründung“ und weiterer Unterteilung werde nicht ausdrücklich unterschieden. Es sei deshalb zum Vollzug eine entsprechende Genehmigung oder aber ein Negativattest der Behörde vorzulegen. Auf die Gegenvorstellung des Notars hielt das Grundbuchamt mit Schreiben vom 26.5.2015 an seiner Zwischenverfügung ausdrücklich fest.

Gegen diese richtet sich die Beschwerde des beurkundenden Notars vom 12.6.2015. Er meint, ein vom Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum erfasster Vorgang liege nicht vor; mit der gegenständlichen Änderung werde gerade kein Wohnungs- und Teileigentum begründet, sondern bereits begründetes Wohnungs- und Teileigentum durch weitere Teilung geändert. Dies sei nach dem Wortlaut der Norm nicht genehmigungspflichtig, was sich auch aus einem Vergleich mit § 22 BauGB ergebe, der die „Begründung oder Teilung“ genehmigungspflichtig mache.

Schließlich komme es auch nicht darauf an, ob der Schutzzweck der Vorschrift durch eine weitere Unterteilung ohne Genehmigung umgangen werde. Dies könne aus Gründen der Rechtssicherheit nicht zur Genehmigungspflicht führen. Denn aus dem Grundbuch wäre nicht ersichtlich, ob der Schutzzweck erfüllt und somit eine Genehmigung erforderlich sei oder nicht.

Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

II. Das Rechtsmittel gegen die beanstandete Zwischenverfügung hat keinen Erfolg.

1. Die Beschwerde ist zulässig. Sie richtet sich gegen die Zwischenverfügung vom 13.4.2015, die ein Eintragungshindernis auf der Grundlage der zur Zwischenverfügung vom 30.3.2015 abgegebenen notariellen Erklärung aufzeigt. Zwischenverfügungen des Grundbuchamts nach § 18 GBO sind mit Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO anfechtbar (Demharter GBO 29. Aufl. § 71 Rn. 1). Diese ist im Übrigen formgerecht eingelegt (vgl. § 73 GBO). Auch wenn der Notar dabei nicht erklärt hat, dass er das Rechtsmittel für den (Urkunds-)Beteiligten ergreift, unterliegt dies keinen Zweifeln (vgl. Demharter § 15 Rn. 20); denn Beschwerdeführer ist oder sind stets der (oder die) Antragsteller (Wilke in Bauer/von Oefele GBO 3. Aufl. § 15 Rn. 30) und ist nicht der beurkundende Notar selbst.

2. Das Rechtsmittel ist unbegründet. Weil das betroffene Grundstück im Gebiet der Erhaltungssatzung „G.-platzviertel“ der Stadt M. liegt, bedarf die Aufteilung des Wohnungs- und Teileigentums gemäß Nachtrag vom 17.10.2014 der Genehmigung der Stadt M.

a) Das Grundstück ist vor Einführung des Genehmigungsvorbehalts in das bayerische Landesrecht am 1.3.2014 bereits seit 11.11.2010 wirksam nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, nämlich in zwei Miteigentumsanteile jeweils verbunden mit Sondereigentum an Räumen. Eigentümer beider Einheiten ist (noch) der Beteiligte zu 1; Eigentumsvormerkungen enthalten die Wohnungsgrundbücher bisher nicht. In diesem Stadium steht es dem Eigentümer der Anteile frei, Änderungen der Wohnungseigentumsrechte entsprechend § 8 WEG unbeschränkt vorzunehmen (BayObLGZ 1974, 217/219; 1993, 259; Weitnauer/Briesemeister WEG 9. Aufl. § 8 Rn. 17; Staudinger/Rapp BGB Bearb. Juli 2005 § 8 WEG Rn. 21; Bärmann/Armbrüster WEG 12. Aufl. § 8 Rn. 34; Schüller RNotZ 2011, 203/204), denn als Alleineigentümer könnte er die Teilung auch komplett wieder aufheben (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 3 WEG; Weitnauer/Briesemeister, Staudinger/Rapp, Schüller je a. a. O.).

b) Zunächst hat der Beteiligte mit Erklärung vom 7.4.2015 ausreichend klargestellt, dass das einseitig mit Erklärung vom 1.8.2008 nach §§ 2 und 8 WEG begründete Wohnungseigentum mit der Erklärung vom 17.10.2014 nicht im Ganzen wieder aufgehoben und anschließend sogleich durch (erneute) Teilung neu begründet werden sollte („Der Eigentümer teilt hiermit das Eigentum am vorbezeichneten Grundstück ... neu in der Weise auf, dass ...“). Dies hätte zur Folge gehabt, dass die bisherigen Wohnungsgrundbücher geschlossen werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 WEG) und für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein (neues) besonderes Grundbuchblatt angelegt werden müsste (§ 8 Abs. 2 mit § 7 Abs. 1 WEG). Auch wenn die gemäß Anlage zur notariellen Urkunde vom 17.10.2014 vorgenommene Aufteilung in nunmehr 16 Einheiten „komplett“ ist, d. h. alle Miteigentumsanteile erfasst und eine Ableitung derselben aus dem einen oder dem anderen der beiden bisherigen Miteigentumsanteile nicht erkennen lässt, sieht der Senat auf der Grundlage der Wohnungsgrundbuchverfügung (WGV vom 24.1.1995 BGBl I S. 134) für das Grundbuchamt keine durchgreifenden Vollzugsschwierigkeiten (siehe § 3 Abs. 5 und 6 WGV). Bei derartigen Änderungen müssen zusätzlich die Voraussetzungen von § 3 Abs. 2, § 7 Abs. 4 WEG erfüllt sein (Vandenhouten in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 11. Aufl. § 8 Rn. 22; Demharter Anhang zu § 3 Rn. 76 für Unterteilung; Schüller RNotZ 2011, 203/204). Wenn es auch in Bezug auf den beschränkten Prüfungsgegenstand des Beschwerdegerichts darauf hier nicht ankommt, sind nach Behebung der mit der vorausgegangenen Zwischenverfügung vom 30.3.2015 aufgezeigten Mängel keine Anhaltspunkte mehr ersichtlich, die noch für ein darauf bezogenes fortbestehendes Eintragungshindernis sprächen.

c) Zu Recht besteht das Grundbuchamt auf den Nachweis der gemeindlichen Genehmigung (oder aber eines Negativattests) gemäß § 5 DVWoR in Verbindung mit der kommunalen Erhaltungssatzung vom 24.5.2011 nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Satz 4

BauGB. Eine genehmigungsbedürftige, aber zu Unrecht in das Grundbuch eingetragene Rechtsänderung wäre in entsprechender Anwendung von § 135 BGB im Verhältnis zur Gemeinde unwirksam (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB; Köhler/Fieseler in Schrödter BauGB 8. Aufl. § 172 Rn. 51; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB Lfg. 115 - November 2014 - § 172 Rn. 125). Es besteht eine Grundbuchsperrung, die erst durch den Genehmigungsbescheid der Gemeinde überwunden wird (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i. V. m. § 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB; Köhler/Fieseler in Schrödter § 172 Rn. 52; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 172 Rn. 126).

(1) Genehmigungspflichtig ist im Bereich von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (§ 1 WEG) an (bestehenden) Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind. Der Genehmigungsvorbehalt ist seiner Intention nach weit angelegt, so dass schon die Existenz einer Wohnung oder eines Wohnraums in einem Gebäude genügt. Ob Räume dem Wohnen dienen sollen, richtet sich nach ihrem planungsrechtlichen Nutzungszweck, nicht nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 172 Rn. 122). Dass das auf dem Grundstück befindliche Bestandsgebäude jedenfalls auch und überwiegend zum Wohnen bestimmte Räume enthält (vgl. Nr. 4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.3.1974, BAnz Nr. 58 vom 23.3.1974), ergibt sich aus den vorliegenden Aufteilungsplänen.

(2) Nach der gesetzlichen Fassung unterliegt die „Begründung“ von Wohnungs- oder Teileigentum der Genehmigungspflicht. Begründet wird Wohnungseigentum gemäß § 2 WEG durch vertragliche Einräumung nach § 3 WEG oder durch (einseitige) Aufteilung nach § 8 WEG. Dass die gesetzliche Fassung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB ohne den in § 22 Abs. 1 BauGB enthaltenen Zusatz („oder Teilung“) nur die eine (vertragliche) Form der Begründung erfassen würde, liegt angesichts des Gesetzeszwecks fern (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 172 Rn. 121; Bank in Brügelmann BauGB 80. Lfg. Okt. 2011 § 172 Rn. 38). Indessen ist der Anwendungsbereich der Norm für Fälle späterer Änderungen nach bereits vollzogener Teilung nicht ganz eindeutig. Wohl nicht erfasst werden Änderungen der Teilungserklärung, die kein neues Sondereigentum schaffen, sondern entweder bestehendes ändern, etwa in der Zusammensetzung des Wohnungseigentums durch Neuordnung von Räumen im Sondereigentum oder durch Verkleinerung oder Vergrößerung von Miteigentumsanteilen (Demharter Anhang zu § 3 Rn. 87), oder solche, die die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung betreffen (Demharter Anhang zu § 3 Rn. 82). Ob als Änderung des vereinbarten Inhalts des Sondereigentums nach § 15 Abs. 1 WEG (Vandenhouten in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten § 1 Rn. 20 m. w. N.) auch die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt dem Genehmigungsvorbehalt unterliegt, wird unterschiedlich beurteilt (verneinend Schöner/Stöber Grundbuchrecht 15. Aufl. Rn. 3846; bejahend Meikel/Grziwotz GBO 11. Aufl. Einl F Rn. 24). Indessen bedarf es einer Beantwortung dieser Fragen hier nicht. Denn jedenfalls sind solche Änderungen genehmigungspflichtig, durch die neues Sondereigentum geschaffen wird (Hertel DNotI-Report 1997, 159/160), das zuvor so nicht bestanden hat, etwa durch Aufteilung in kleinere Einheiten (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 172 Rn. 121; Hügel GBO 2. Aufl. Verfügungsbeeinträchtigungen Rn. 56; KEHE-Munzig GBO 7. Aufl. § 20 Rn. 154).

(1) (3) Der Wortlaut des Gesetzes steht dem nicht entgegen; er spricht von „Begründung“, nicht von „erstmaliger Aufteilung“.

Ein Umkehrschluss aus der Formulierung in § 22 Abs. 1 BauGB, der „die Begründung oder Teilung“ von Wohnungs- oder Teileigentum der Genehmigungspflicht unterstellt, lässt sich für die gegenständliche Konstellation nicht ziehen. Auch Teilung führt zur Begründung von Wohnungseigentum (s. o.). Wenn schon der Fall der „Unterteilung“

bestehenden Wohnungs- oder Teileigentums (Demharter Anhang zu § 3 Rn. 73; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten § 8 Rn. 30) nach der ganz herrschenden Meinung erfasst wird (vgl. Demharter Anhang zu § 3 Rn. 49; von Oefele in Bauer/von Oefele GBO 3. Aufl. AT V Rn. 228; Meikel/Grziwotz Einl F Rn. 24; Hügel Verfügungsbeeinträchtigungen Rn. 56; KEHE-Munzig § 20 Rn. 154; Schöner/Stöber Rn. 3846; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 172 Rn. 121; Hertel DNotI-Report 1997, 159/160; Grziwotz DNotZ 1997, 916/937; wohl auch Bank in Brügelmann BauGB 80. Lfg. Okt. 2011 § 172 Rn. 38; a. A. Schlichter/Stich Berliner Schwerpunkte-Komm. BauGB 1998 § 172 Rn. 7), gilt die Genehmigungspflicht hier erst recht. Denn gegenständlich handelt es sich schon nicht lediglich um eine Unterteilung des jeweiligen 500/1.000-Anteils, sondern um eine die beiden bestehenden Miteigentumsanteile erfassende Rechtsbegründung in Form einer vollständig geänderten Aufteilung, die auch nicht an die bereits im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile anknüpft. Auf den formalen Umstand, dass am Gebäude bereits Wohnungseigentum bestand, kommt es nicht an.

(4) Ohne dass es noch entscheidend wäre, spricht für dieses Gesetzesverständnis auch der Schutzzweck des Genehmigungsvorbehalts. Milieuschutzsatzungen der gegenständlichen Art dienen der Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Entwicklungen, die infolge einer Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind (vgl. 25 Jahre Erhaltungssatzungen in München, herausgegeben von der Landeshauptstadt München, Juli 2012, S. 15). Nachteilig sind Entwicklungen, die darin liegen, dass wegen der Verdrängungsprozesse stadtnaher preisgünstiger Wohnraum wegfällt und an anderer Stelle Ersatzwohnraum geschaffen werden muss, vorhandene Infrastruktureinrichtungen, die auf den Bedarf der angestammten Bevölkerung zugeschnitten sind, nicht mehr ausgelastet sind und funktionslos werden, Infrastruktureinrichtungen an anderer Stelle mit erheblichem Aufwand neu geschaffen werden müssen und bestehende Infrastruktur angepasst, verändert bzw. erweitert werden muss (25 Jahre Erhaltungssatzungen in München a. a. O.); hingegen dienen Erhaltungssatzungen als städtebauliches Instrument nicht dem Schutz des einzelnen Mieters, wiewohl sie, rechtlich unbedenklich (Bank in Brügelmann § 172 Rn. 24 m. w. N.), als Rechtsreflex sozialen Mieterschutz auslösen können. Gerade in Gebieten mit aufwertungsverdächtigem Wohnungsbestand sollen Erhaltungssatzungen Modernisierungen und Nutzungsänderungen so steuern, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt. Denn durch Modernisierungen wie Aufteilung in Wohnungseigentum unterliegen Wohnungen einem Veränderungsdruck und führen zu einer

(4) Verdrängung angestammter Bewohner, die in ihrem Viertel keinen geeigneten und finanzierbaren Wohnraum mehr finden.

Es liegt auf der Hand, dass die gegenständliche Änderung der Teilungserklärung vom Schutzzweck umfasst ist. Denn die Auflösung der beiden Sondereigentumseinheiten in deren Gesamtheit und die Schaffung von 16 neuen Einheiten ist dazu geeignet, in dem Bestandsgebäude die Wohnstruktur grundlegend zu verändern.

d) Schließlich ist es unbedenklich, dass das Grundbuchamt neben dem Nachweis durch Vorlage der Genehmigung die Mängelbehebung durch Negativattest aufzeigt (vgl. OLG Hamm Rpfleger 1999, 487; Meikel/Grziwotz Einf F Rn. 24; Hügel Verfügungsbeeinträchtigungen Rn. 56; Köhler/Fieseler § 172 Rn. 52). In Milieugebieten der bezeichneten Art kann das Grundbuchamt grundsätzlich ein derartiges Attest verlangen (Meikel/Grziwotz Einf F Rn. 24; KEHE-Munzig § 20 Rn. 154). Dieses wäre hier einer Genehmigung gleichzustellen, weil der gesetzliche Genehmigungsvorbehalt dem Schutz öffentlicher, nicht privater Interessen (siehe II. 2. C (4)) dient (vgl. BGH NJW 2010, 144; Bank in Brügelmann § 172 Rn. 24 m. w. N.).

3. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf § 79 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 und 3 GNotKG. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.