

Oberlandesgericht Nürnberg

BESCHLUSS

§§ 741, 746, 1008, 1010 BGB; §§ 15, 18, 71 73 GBO

- 1. Änderungen von Miteigentümergeeinbarungen kommen durch einzelne Miteigentümer in Betracht, wenn und soweit die zu ändernde Vereinbarung ihnen ausdrücklich oder konkludent eine entsprechende Änderungsbefugnis zuerkennt, mithin die kollektive Zuständigkeit durch Übertragung der Entscheidungsbefugnis durchbrochen wird.**
- 2. Von einer vereinbarungsimmanenten einseitigen Befugnis, einen Stellplatz auf einen anderen Miteigentümer zu übertragen, ist dabei im Fall einer reinen Benutzungsregelung regelmäßig auszugehen.**

OLG Nürnberg, Beschluss vom 04.12.2019, Az.: 15 W 4008/19

Tenor:

1. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführer wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Fürth vom 25.09.2019, Az. ST-3784-20, aufgehoben.

Gründe:

I.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth von St. wird auf Blatt ... und yyyy jeweils 1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der Flurnummer zzz/zz geführt. Als (Mit-)Eigentümer zur Hälfte sind die Beschwerdeführer zu 1 und zu 4 bzw. zu 2 und zu 3 vermerkt.

Die zweite Abteilung des Blattes ... enthält die folgende Eintragung:

„Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:

a) (...)

b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; (...);

gemäß Bewilligung vom 06.12.2001 URNr. (...), (...), 04.05.2005 URNr. (...) und 04.08.2005 URNr. (...); eingetragen am 26.09.2005.“

Aus den in Bezug genommenen Urkunden ergibt sich, dass den Beschwerdeführern zu 2 und zu 3 ein Nutzungsrecht an zwei Kfz-Stellplätzen zusteht, die mit „S. 5“ und „S. 8“ bezeichnet sind.

Mit notariellem Vertrag vom 11.01.2019 verkauften die Beschwerdeführer zu 2 und zu 3 „aus ihrem (...) über die Benutzungsregelung (...) gesicherten ausschließlichen Benutzungsrecht denjenigen Teilanspruch, der sich auf den Stellplatz ‚S8‘ bezieht“, an

die Beschwerdeführer zu 1 und zu 4. Dabei vereinbarten die Beschwerdeführer das Folgende:

„Die Vertragsteile sind über den vorstehenden vereinbarten Rechtsübergang am verkauften Stellplatzbenutzungsrecht einig. Unter entsprechender Inhaltsänderung der bestehenden Benutzungsregelung (...) wird zwischen den Vertragsteilen vereinbart, dass künftig

- beim Miteigentumsanteil (...) im Ausfluss der daran lastenden Benutzungsregelung nunmehr auch das Nutzungsrecht am Stellplatz ‚S. 8‘ ausgeschlossen ist und

- beim Miteigentumsanteil (...) im Ausfluss der daran lastenden Benutzungsregelung das Nutzungsrecht am Stellplatz ‚S. 8‘ auf Grund vorstehender Übertragung nicht mehr ausgeschlossen ist.“

Im Übrigen bewilligten und beantragten die Beschwerdeführer in der notariellen Urkunde die Eintragung der Inhaltsänderung in das Grundbuch.

Mit Schreiben vom 27.02.2019 legte der Urkundsnotar den Vertrag vom 11.01.2019 mit dem Antrag auf Vollzug dem Amtsgericht - Grundbuchamt - Fürth vor.

Am 25.09.2019 erließ das Grundbuchamt unter Fristsetzung eine Zwischenverfügung. Mit dieser forderte es „für die Inhaltsänderung (...) die Zustimmung aller Miteigentümer“ unter Verweis darauf, dass „diese von der Aufhebung des Ausschlusses der Nutzung von Stellplatz 8 betroffen“ seien.

Dagegen wandte sich der Urkundsnotar „namens der Vertragsbeteiligten“ mit Schreiben vom 21.10.2019. Zur Begründung der Beschwerde verwies er darauf, dass „materiell-rechtlich keiner der übrigen Miteigentümer auf Grund [der] Übertragung nachteilig tangiert“ werde. Denn „die übrigen Miteigentümer [seien] ja ohnehin von jedem Rechtsgebrauch (Stellplatz-Nutzungsrecht) bereits ausgeschlossen“. „Für diese anderen Miteigentümer [sei] es daher völlig unerheblich, welchem Miteigentümer innerhalb der Eigentümergemeinschaft die Nutzung letztlich [zustehe].“ Es gebe eine Parallele zum Sondernutzungsrecht, bei dem eine Vereinbarung zwischen dem betroffenen und begünstigten Wohnungseigentümer ausreichend sei. Die Verweigerung einer Eintragung der Inhaltsänderung beeinträchtige das Eigentumsrecht in unzulässiger Weise.

Am 23.10.2019 entschied das Grundbuchamt, der Beschwerde nicht abzuhelfen.

II.

Das gegen die Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO gerichtete Rechtsmittel ist als unbeschränkte Beschwerde (§ 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1 GBO) statthaft und auch im Übrigen zulässig (§ 73 GBO, § 15 Abs. 2 GBO, § 10 Abs. 2 Nr. 3 FamFG). Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg. Die Übertragung eines „verdinglichten“ Nutzungsrechts (§ 1010 BGB) bedarf zwar grundsätzlich einer Änderung der ursprünglichen Vereinbarung und damit der Zustimmung aller Miteigentümer (vgl. Punkt 1.). Dies gilt allerdings nicht, wenn - wie im vorliegenden Fall - die zu ändernde Vereinbarung den Miteigentümern zumindest konkludent eine entsprechende Änderungsbefugnis zuerkennt (vgl. Punkt 2.). Dann müssen nur diejenigen Miteigentümer mitwirken, zugunsten bzw. zulasten derer die Änderung geht. Insofern kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob die angegriffene Entscheidung bereits aus formellen Gründen aufzuheben wäre, weil für den Erlass einer Zwischenverfügung das Vorhandensein eines mit rückwirkender Kraft behebbaren Eintragungshindernisses erforderlich ist.

1. Die Eintragung einer Benutzungsregelung auf der Grundlage von § 1010 BGB erfordert - wie sich aus § 1008 BGB ergibt - Miteigentum an einem Grundstück. Die Miteigentümer eines Grundstücks bilden eine Bruchteilsgemeinschaft, für welche die §§ 741 ff. BGB gelten. Nach dem Recht der Bruchteilsgemeinschaft können Regelungen zur Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstands einzelner Miteigentümer untereinander keine Drittwirkung entfalten. Denn § 746 BGB betrifft ausschließlich nach §§ 744 f. BGB in kollektiver Entscheidungszuständigkeit gefasste Regelungen der Miteigentümer, seien sie gemeinschaftlich durch Vereinbarung (§ 744 Abs. 1 BGB), einstimmigen Beschluss oder Mehrheitsbeschluss respektive Urteil getroffen. Nicht kollektiv gefasste Regelungen nur einzelner Miteigentümer untereinander sind damit im Umkehrschluss von § 746 BGB nicht erfasst. Folglich sind sie auch nicht im Rahmen von § 1010 BGB eintragungsfähig (P. Müller in: BeckOGK, BGB, Stand 11/2019, § 1010 Rn. 21). Dies bedeutet aber auch, dass eine einmal zustande gekommene Belastung im Sinne von § 1010 Abs. 1 BGB nur durch eine neue wirksame Vereinbarung der Miteigentümer und deren Eintragung im Grundbuch geändert werden kann (OLG München, Beschluss vom 20.02.2018 - 34 Wx 109/17 -, juris Rn. 80; Gursky in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2012, § 1010 Rn. 7; a. A.: F. Müller in: Rpfleger 2002, 554).

Zwar mag es sein, dass eine im Grundbuch eingetragene Nutzungsregelung für die Miteigentümer im Ergebnis die gleiche Wirkung entfaltet wie ein Sondernutzungsrecht, mithin eine positive Komponente (nämlich die Zuweisung) und eine negative Komponente (nämlich den Ausschluss des Mitgebrauchs) aufweist. Anders als ein Sondernutzungsrecht, das zum Inhalt des dem einzelnen (Mit-)Eigentümer ausschließlich zugeordneten Sondereigentums wird, schafft § 1010 BGB aber dennoch lediglich eine interne Bindung. Bei Sondereigentum besteht Eigentum (§ 13 WEG), bei § 1010 BGB kein dingliches Recht, sondern lediglich ein „verdinglichtes“ Rechtsverhältnis zwischen den Mitgliedern betreffend die Benutzung (Keller in: Keller/Munzig, Grundbuchrecht, 8. Aufl., Einleitung § 4 Teil D Rn. 30), das den einzelnen Miteigentumsanteil durch den (teilweisen) Ausschluss des Mitgebrauchs belastet.

2. Änderungen von Miteigentümervereinbarungen kommen allerdings durch nur einzelne Miteigentümer in Betracht, wenn und soweit die zu ändernde Vereinbarung ihnen ausdrücklich oder konkludent eine entsprechende Änderungsbefugnis zuerkennt (P. Müller in: BeckOGK, BGB, Stand 11/2019, § 1010 Rn. 21), mithin die kollektive Zuständigkeit durch Übertragung der Entscheidungsbefugnis durchbrochen wird (zur Zulässigkeit: K. Schmidt in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl., § 745 Rn. 17; vorausgesetzt von: BGH, Urteil vom 15.09.1997 - II ZR 94/96 -, juris Rn. 14).

Von einer vereinbarungsimmanenten einseitigen Befugnis, einen Stellplatz auf einen anderen Miteigentümer zu übertragen, ist dabei im Fall einer reinen Benutzungsregelung regelmäßig - und so auch hier - auszugehen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn - wie hier - die Größe des Miteigentumsanteils vom Umfang des Benutzungsrechts unabhängig ist und das Benutzungsrecht (weil es an mehreren Stellplätzen besteht) nicht vollständig aufgegeben wird. Denn zum einen wird die Rechtsstellung der übrigen Miteigentümer dann durch die Übertragung nicht berührt. Vielmehr verbleibt es dabei, dass sie von einer Nutzung des betroffenen Stellplatzes ausgeschlossen sind. Die Belastung ihres Miteigentums besteht insofern unverändert fort. Zum anderen ist angesichts der Möglichkeit, das Miteigentum (samt Nutzungsrecht) ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu übertragen, kein schutzwürdiges Vertrauen am Fortbestand der Nutzung durch eine bestimmte Person begründbar. Im Ergebnis besteht deshalb auch aus grundbuchrechtlicher Sicht (§ 19 GBO) kein Zustimmungsbedürfnis der übrigen Miteigentümer.

III.

Die Kostenfolge der zulässigen und begründeten Beschwerde ergibt sich aus dem Gesetz (§ 22 Abs. 1, § 25 Abs. 1 GNotKG). Für eine Kostenerstattungsanordnung zugunsten der Beschwerdeführer auf der Grundlage von §§ 81 ff. FamFG bestand kein Anlass. Die Staatskasse kommt in Grundbuchsachen grundsätzlich nicht als Beteiligte in Betracht, der bei erfolgreicher Beschwerde die außergerichtlichen Kosten der Beschwerdeführer auferlegt werden könnten (Demharter, GBO, 31. Aufl., § 77 Rn. 33).

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde (§ 78 Abs. 2 GBO) liegen nicht vor.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG)