

Oberlandesgericht Frankfurt

BESCHLUSS

§§ 3 Abs. 1, 5 Abs. 2 WEG; 16 GBO

- 1. Eine Heizungsanlage, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Sondereigentumseinheiten dient, muss damit gemäß § 5 Abs. 2 WEG grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum sein.**
- 2. In diesem Fall dient aber grundsätzlich auch der Raum, in dem sich diese Heizungsanlage befindet, dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und muss gemäß § 5 Abs. 2 WEG gleichfalls gemeinschaftliches Eigentum sein.**
- 3. Eine Ausnahme vom genannten Grundsatz besteht, als die Begründung von Sondereigentum an dem Raum und von gemeinschaftlichem Eigentum an der darin befindlichen Heizungsanlage durch die Regelung des § 5 Abs. 2 WEG nicht gänzlich ausgeschlossen ist. Dies kommt vor allem dann in Betracht, wenn der Raum nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient, wenn er also nicht nur als Heizungsraum oder Heizungskeller benutzt wird.**

OLG Frankfurt, Beschluss vom 10.05.2022; Az.: 20 W 292/20

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens: 1.100.000,00 EUR.

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe:

I.

Im betroffenen Grundbuch sind die Antragstellerin Abt. I, lfd. Nrn. 5.1 und 5.2, als Eigentümer des betroffenen Grundbesitzes eingetragen. Am 18./23.03.2020 hat der Verfahrensbevollmächtigte unter anderem seine notariellen Urkunden vom 19.12.2019, UR-Nr. 1 (Bl. 19/1 ff. d. A.), und vom 18.03.2020, UR-Nr. 2 (Bl. 19/2 ff. d. A.), zum betroffenen Grundbuch eingereicht. Die bezeichneten Urkunden, auf deren Einzelheiten und deren Anlagen insgesamt Bezug genommen wird, enthalten eine Teilungserklärung nach § 3 WEG samt Gemeinschaftsordnung (UR-Nr. 3) sowie eine diesbezügliche Änderung und einen Nachtrag im Hinblick auf diese Teilungserklärung (UR-Nr. 2).

Ausweislich Ziffer I. 2. der erstgenannten Urkunde sind auf dem bezeichneten Grundbesitz zwei Wohngebäude samt Nebenanlagen errichtet, ein Altbau der Adresse Straße 1 und ein Neubau der Adresse Straße 1a; diese Bauwerke sollen nach den Bestimmungen des WEG in einer Weise real geteilt werden, die der Vermessung selbständiger Parzellen weitgehend nahekommen soll. Unter Ziffer I. 3. der Urkunde heißt es: "Die Ver- und Entsorgung (Zuwasser, Abwasser, Gas, Heizung, Strom, Telekommunikation) der auf dem Aufteilungsgrundstück bestehenden Häuser erfolgt über einen Sammelanschluss, welcher sich im Haus 1 befindet und in dem Plan "Leitungsrechte, Grunddienstbarkeiten UG" farblich markiert ist. Dort sind auch die Zähler und Anschlüsse. Der Zugang erfolgt nur über das Sondereigentum Nr. 1. Die Leitungen selbst verlaufen unterirdisch im Garten und im Bereich des überbauten Durchgangs vom vorderen Grundstücksteil zum hinteren Grundstücksteil. Der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 ist verpflichtet, den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nr. 1A, die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Durch- und Weiterleitung durch sein Sondereigentum (gleich ob es sich bei den Leitungen um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt) und durch seine Sondernutzungsrechtsbereiche zu dulden und diese zu belassen, ebenso die Zähler und sonstigen Anschlusseinrichtungen. Er hat dem übrigen Sondereigentümer zu gewähren und sicherzustellen, dass bei seiner Abwesenheit der Zugang zu dem Raum in dem sich die Haus-Anschlüsse bzw. Leitungen befinden und zu den entsprechenden Sondernutzungsrechtsbereichen zum Zwecke der Zählerablesung oder bei Beeinträchtigungen/Beschädigungen und damit verbundener Reparaturen und Instandhaltungen möglich ist. Zur Sicherung des Zugangsrechts wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch bewilligt und beantragt..." Unter Ziffer III. -Gemeinschaftsordnung- § 2 der Urkunde heißt es: "Es werden folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt: 1. Dem jeweiligen Eigentümer der Eigentumseinheit Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an dem Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, etc.) im Bereich des Gebäudes der Einheit Nr. 1, ferner an der im Plan Sondernutzungsrechte grün gefärbten Grundstücksfläche und der im Erdgeschoss grün gefärbten Fläche im überbauten Durchgang zwischen den Sondereigentumseinheiten im Erdgeschoss inklusive der Treppe, den Bodenbelägen und Wandbelägen...". In Ziffer IV. der Urkunde wird bewilligt und beantragt, in das Grundbuch einzutragen: a) die Aufteilung in Sondereigentum gemäß der Teilungserklärung in Abschnitt II dieser Urkunde, b) die Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III dieser Urkunde inklusive der Sondernutzungsrechte als Inhalt des Sondereigentums, sowie c) die Grunddienstbarkeiten am Sondereigentum 1 gemäß I. 3. der Urkunde. Anlagen zu dieser Urkunde sind - neben weiteren Plänen "Leistungsphase Abgeschlossenheitserklärung" - die Pläne "Sondernutzungsrechte" und "Leitungsrechte, Grunddienstbarkeit(en) UG". Der Plan "Sondernutzungsrecht"

enthält unter anderem die oben erwähnten grün gefärbten Flächen, darunter auch ein dort als "Schuppen" bezeichneter Bereich."

Anlage zur oben letztgenannten Urkunde vom 18.03.2020 ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauaufsichtsamts der Landeshauptstadt Stadt1 vom 27.01.2020. Unter Bezugnahme auf den in dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung enthaltenen Aufteilungsplan haben sich die Antragsteller ausweislich der Urkunde vom 18.03.2020 in Abänderung der in der Urkunde vom 19.12.2019 abgegebenen Erklärungen das Sondereigentum im Sinne des WEG in der Weise eingeräumt, dass jeweils verbunden sind:

-85/100 Miteigentumsanteil verbunden mit dem im Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. (1) bezeichneten Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des von der Straße aus gesehen rechten Gebäudes (Sondereigentum Nr. 1) inklusive Balkone (Altbau) zum Miteigentum für die Antragstellerin zu 2. zu 364/1.000 und den Antragsteller zu 1. zu 636/1.000 und

-15/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem im Aufteilungsplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. (2) bezeichneten Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des von der Straße aus gesehen linken Gebäudes (Sondereigentum Nr. 1A) inklusive Balkone (Neubau) zum Alleineigentum für den Antragsteller zu 1.

In der bezeichneten Nachtragsurkunde ist weiter ausgeführt, dass die Pläne "Leistungsphase Abgeschlossenheitserklärung" entfallen und nicht mehr Bestandteil der Urkunde seien. Die oben erwähnten weiteren Anlagen zur Urkunde vom 19.12.2019, nämlich die Pläne "Sondernutzungsrechte" und "Grunddienstbarkeit" sollten jedoch Bestandteil der Urkunde bleiben. Aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ist im Plan "Grundriss UG" ersichtlich, dass sich dort im Untergeschoss des Gebäudes Nr. 1 ein Flur und drei mit Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 bezeichnete Räume befinden, die jeweils die Bezeichnung (1) enthalten. Im Raum Nr. 2 befindet sich die Heizungsanlage für beide Gebäude. Wie aus den Plänen Grundriss OG 1 und Grundriss EG ersichtlich, sind diese Räume (nur) über das Obergeschoss 1 und das Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 1 erreichbar. Der Zugang erfolgt über dort als Diele und Flur bzw. Flur 2 bezeichnete Räume, die ebenfalls jeweils die Eintragung (1) enthalten. In einem Plan "Grundrisse/Schnitt/Ansichten Nebengebäude", der ebenfalls Bestandteil des Aufteilungsplans zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ist, ist ersichtlich, dass der Raum "Schuppen" ebenfalls die Eintragung (1) aufweist.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat gegenüber dem Grundbuchamt im genannten Schreiben vom 18.03.2020 im Namen der Antragsteller die Aufteilung in Sondereigentum gemäß Abschnitt IV. a) und II. der Teilungserklärung vom 19.12.2019 in Verbindung mit der Änderungs- und Nachtragsurkunde dergestalt

beantragt, wie sie oben als Inhalt der letztgenannten Urkunde aufgeführt ist. Weiter hat er beantragt, die Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III. der Teilungserklärung vom 19.12.2019 inklusive der Sondernutzungsrechte als Inhalt des Sondereigentums und die Grunddienstbarkeiten am Sondereigentum Nr. 1 gemäß Ziffer I. 3. der Teilungserklärung vom 19.12.2019 einzutragen.

Durch Verfügung vom 18.09.2020 (Bl. 19/5 d. A.), auf deren Einzelheiten insgesamt Bezug genommen wird, hat das Grundbuchamt unter anderem mitgeteilt, dass die Bildung von Wohnungseigentum aufgrund der eingereichten Unterlagen unzulässig sei, da sich die Heizung sowie sämtliche Anschlüsse und Zähler für die Versorgungsanlagen in einem Raum befänden, an dem Sondereigentum begründet werde und auch der Zugang dazu nur durch Räume möglich sei, an denen Sondereigentum begründet werde. Räume, in denen sich Versorgungsanlagen befänden, sowie die Zugangsräume dazu seien zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Da aus den Aufteilungsplänen ersichtlich sei, dass eine Behebung dieses Hindernisses nur nach erfolgten baulichen Veränderungen möglich wäre, hat das Grundbuchamt Gelegenheit gegeben, die Anträge zurückzunehmen. Außerdem hat es Klarstellung verlangt, ob der ebenfalls im Plan mit 1 gekennzeichnete und abgeschlossen bescheinigte Schuppen Gegenstand des Sondereigentums oder des Sondernutzungsrechts sein solle.

Mit Schriftsatz vom 26.10.2020 (Bl. 19/7 ff. d. A.), auf den verwiesen wird, hat der Verfahrensbevollmächtigte hierzu umfangreich Stellung genommen. Er ist der Auffassung des Grundbuchamts zur fehlenden Sondereigentumsfähigkeit der bezeichneten Räume bzw. Zugangsräume im Einzelnen entgegengetreten, hat eine weitere Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts Stadt2-Ortsteil1 vom 20.10.2020 vorgelegt und klargestellt, dass an den Räumen im Garten, die mit "1" bezeichnet worden seien - wie in der Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgesehen - Sondereigentum bestehen solle. Nach Einreichung einer Rangrücktrittserklärung und einem Antrag des Verfahrensbevollmächtigten im Schreiben vom 23.07.2020 (Bl. 20/- d. A.) auf erstrangige Eintragung der Grunddienstbarkeiten sowie Eintragung eines Rangvermerks jeweils hierzu in Abt. III hat das Grundbuchamt durch den angefochtenen Beschluss (Bl. 19/8 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird, den Antrag der Antragsteller vom 18.03.2020 auf Eintragung von Wohnungs- und Teileigentum aufgrund der Erklärung zu den vorgelegten UR-Nrn. 3 (gemeint: 1) und 2 zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum aufgrund der vorgelegten Urkunden unzulässig sei. Die Heizungsanlage sowie sämtliche Anschlüsse und Zähler für die Versorgungsanlagen befänden sich in einem Raum, an dem Sondereigentum begründet worden sei, auch der Zugang dazu sei nur durch Räume möglich, an denen Sondereigentum begründet worden sei. Räume, in denen sich die Heizung sowie Versorgungsanlagen befänden, sowie die Zugangsräume dazu seien zwingend gemeinschaftliches Eigentum, § 5 Abs. 2 WEG. Außerdem sei nicht klar bestimmt, ob an den Räumen im Schuppen ebenfalls Sondereigentum begründet werden solle. Durch weitere Verfügung vom 23.11.2020 (Bl. 20/2 d. A.) hat das Grundbuchamt im Hinblick auf diese Antragszurückweisung Gelegenheit gegeben, den Folgeantrag vom 23.07.2020 zurückzunehmen, anderenfalls müsse auch insoweit Zurückweisung erfolgen.

Gegen den Beschluss haben die Antragsteller mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 10.12.2020 an das Oberlandesgericht (Bl. 19/12 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird, Beschwerde eingelegt, mit der sie beantragen, den Beschluss des Grundbuchamts aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, den Antrag vom 18.03.2020 in Verbindung mit dem Antrag vom 23.07.2020 stattgebend zu vollziehen und anzuerkennen, dass die Anträge auf Teilung gemäß WEG und Eintragung der Grunddienstbarkeit verbundene Anträge gemäß § 16 Abs. 2 GBO seien und daher die Bescheidung des Antrags auf Eintragung der Grunddienstbarkeit bis zur Rechtskraft oder Abhilfe der Beschwerde auszusetzen. Sie vertreten die Auffassung, § 5 Abs. 2 WEG stehe den begehrten Eintragungen nicht entgegen. Sie rügen unter anderem, dass im angefochtenen Beschluss auf die Ausführungen im Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten vom 26.10.2020 nicht eingegangen worden sei. Sie meinen, der Raum des Schuppens stehe zweifelsfrei innerhalb des gemeinschaftlichen Eigentums des Baukörpers des Schuppens im Sondereigentum und das Sondernutzungsrecht beziehe sich bei der hier erfolgten unechten Realteilung auf die Flächen und Gebäudeteile außerhalb des Raumes bzw. auf diejenigen Bauteile, die den Raum umgrenzten. Im Hinblick auf die weitere Verfügung des Grundbuchamts vom 23.11.2020 haben sie die Meinung vertreten bzw. dies in der Beschwerdeschrift ausdrücklich erklärt, dass es sich um verbundene Anträge im Sinne des § 16 Abs. 2 GBO handele. Von daher werde angeregt, die Bescheidung des Antrags auf Eintragung der Grunddienstbarkeit bis zur Rechtskraft der Beschwerde auszusetzen.

Durch Beschluss vom 04.01.2021 (Bl. 19/35 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten Bezug genommen wird, hat das Grundbuchamt der Beschwerde nicht abgeholfen und hat sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Es hat seine Rechtsauffassung wiederholt und vertieft, dass die Bestimmungen der Teilungserklärung insoweit unzulässig seien, als sich die Heizungsanlage sowie sämtliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse sowie Zähler für beide Wohnungseigentumseinheiten in einem Kellerraum befänden, der zum Sondereigentum der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 (d. h. Sondereigentum Nr. 1) gehören solle und dieser auch ausschließlich nur durch im Sondereigentum dieser Wohnungseigentumseinheit stehende Räumlichkeiten erreichbar sei. Dies verstoße gegen § 5 Abs. 2 WEG. Damit sei der ständige ungehinderte Zugang aller Eigentümer zu der gemeinschaftlichen Heizungsanlage nicht gewährleistet. Daran ändere auch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des anderen Wohnungseigentümers nichts. Hinsichtlich des Schuppens fehle eine Bestimmung in der Teilungserklärung dahingehend, dass dieser ebenfalls Gegenstand des Sondereigentums der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 (d. h. Sondereigentum Nr. 1) sein solle. Die der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügte tabellarische Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung gehöre nicht zu den eintragungsrelevanten Unterlagen und sei nicht Bestandteil der Teilungserklärung. Der weitere Antrag auf Eintragung der Grunddienstbarkeit sei nicht als verbundener Antrag im Sinne des § 16 Abs. 2 GBO zu sehen, da er getrennt und im zeitlichen Abstand von vier Monaten gestellt worden sei. Sein Vollzug sei jedoch davon abhängig, dass zunächst der vorher gestellte Antrag auf Bildung von Wohnungseigentum im Grundbuch vollzogen werde. Der Antrag auf Eintragung der

Grunddienstbarkeit als selbständiger weiterer Antrag könne somit auch nicht Gegenstand dieser Entscheidung sein; gleichwohl werde die Entscheidung über den Antrag zurückgestellt, bis über die Beschwerde entschieden sei.

Der Verfahrensbevollmächtigte hat mit Schriftsätzen vom 05.02.2021 (Bl. 19/44 ff. d. A.) und 17.02.2021 (Bl. 19/54 ff. d. A.), auf deren Einzelheiten verwiesen wird, im Beschwerdeverfahren ergänzend Stellung genommen.

II.

Die Beschwerde, über die nach der hier erfolgten Nichtabhilfeentscheidung gemäß § 75 GBO das Oberlandesgericht zu entscheiden hat, ist gemäß den §§ 71, 73 GBO statthaft und auch ansonsten zulässig.

Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Grundbuchamt den Antrag vom 18.03.2020 auf Eintragung der Aufteilung nach dem WEG zurückgewiesen.

Die Eintragung der Aufteilung nach den §§ 3 Abs. 1 Satz 1, 7 Abs. 1 Satz 2 WEG im Grundbuch ist wegen Verstoßes gegen § 5 Abs. 2 WEG nicht möglich. Grundsätzlich hat das Grundbuchamt nämlich im Eintragungsverfahren die Sondereigentumsfähigkeit der gewünschten Räume bzw. Freiflächen unter Beachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes zu prüfen (vgl. Bauer/Schaub/Schneider, GBO, 4. Aufl., E Rz. 204; BeckOK GBO/Kral, Stand: 01.03.2022, Sonderbereich WEG Rz. 44). Die Eintragung von nicht sondereigentumsfähigen Räumen muss vom Grundbuchamt abgelehnt werden. Verstöße dagegen führen ansonsten zur inhaltlichen Unzulässigkeit der Eintragung, § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO (BeckOK GBO/Kral, a.a.O., Sonderbereich WEG Rz. 44; vgl. auch die vielfältigen Nachweise bei Senat, Beschluss vom 23.07.2019, 20 W 112/19). Ein solcher Fall ist hier anzunehmen.

Das Grundbuchamt durfte in diesem Zusammenhang darauf abstellen, dass sich jedenfalls die Heizungsanlage in einem Raum befindet, an dem Sondereigentum begründet wurde (bzw. werden soll) und auch der Zugang hierzu nur durch Räume möglich ist, an denen ebenfalls Sondereigentum begründet wurde.

Ausgangspunkt ist dabei der Umstand, dass hier die Heizungsanlage selbst dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Sondereigentumseinheiten dient (vgl. auch Ziffer III. -Gemeinschaftsordnung- § 5) und nur diesem Gebrauch, nicht etwa auch der Versorgung anderer Häuser oder Wohnungen mit Wärme; sie muss damit gemäß § 5 Abs. 2 WEG grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum sein (vgl. etwa BGHZ 73,

302; BayObLG DNotZ 1992, 490; Rpfleger 2004, 214; OLG Saarbrücken MittRhNotK 1998, 361; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rz. 2826, 2828; Keller in KEHE, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 3 Einl Rz. 40, 41; BeckOK GBO/Kral, a.a.O., Sonderbereich WEG Rz. 29; Staudinger/Rapp, BGB, Neub. 2018, § 5 WEG Rz. 36). Nach den der beantragten Eintragung zugrundeliegenden Urkunden, die vom Grundbuchamt ausschließlich zu prüfen sind, muss überdies davon ausgegangen werden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks bzw. des Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB ist (vgl. dazu allgemein die Nachweise bei Grüneberg/Ellenberger, BGB, 81. Aufl., § 93 Rz. 6). Anderweitiges lässt sich danach nicht feststellen und trägt auch die Beschwerde nicht vor; sie geht vielmehr (vgl. Seite 2 der Beschwerdeschrift vom 10.12.2020) selbst davon aus, dass die Heizungsanlage ("der Brenner") Gemeinschaftseigentum darstellt.

In diesem Fall dient aber grundsätzlich auch der Raum, in dem sich diese Heizungsanlage befindet, dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und muss gemäß § 5 Abs. 2 WEG gleichfalls gemeinschaftliches Eigentum sein; zu den "Anlagen und Einrichtungen" im Sinne dieser Vorschrift gehören auch Räume (vgl. etwa BGHZ 73, 302; BGH NJW 1991, 2909; BayObLG DNotZ 1992, 490; Rpfleger 2004, 214; OLG München FGPrax 2020, 193; BeckOK GBO/Kral, a.a.O., Sonderbereich WEG Rz. 29; Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2828; Bärmann/Seuß/Rampp, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 11 Rz. 28). Zutreffend ist das Grundbuchamt hier davon ausgegangen, dass sich die Heizungsanlage in dem mit Nr. 2 bezeichneten Raum im Untergeschoß des Gebäudes Straße 1 befindet. Dies ergibt sich eindeutig aus dem Aufteilungsplan "Grundriss UG" bzw. dem nach den Erklärungen der Beteiligten nach wie vor Gültigkeit entfaltenden Plan "Leitungsrechte, Grunddienstbarkeiten UG". Nach Letzterem kommt ein anderer Standort für die gemeinsame Heizungsanlage auch nicht in Betracht. Die Beschwerde stellt dies nicht in Abrede, sondern macht dies im Gegenteil selbst zur Grundlage ihrer Rechtsausführungen (vgl. etwa den Schriftsatz vom 26.10.2020, Seite 3). An diesem Raum ("an den Räumen im Kellergeschoß") soll jedoch gemäß den Erklärungen der Antragsteller in der notariellen Urkunde vom 18.03.2020 Sondereigentum begründet werden; er ist im Aufteilungsplan mit (1) bezeichnet.

Die Beschwerde weist allerdings zu Recht darauf hin, dass eine Ausnahme vom genannten Grundsatz, mithin die Begründung von Sondereigentum an dem Raum und von gemeinschaftlichem Eigentum an der darin befindlichen Heizungsanlage, durch die Regelung des § 5 Abs. 2 WEG nicht gänzlich ausgeschlossen ist. Dies kommt vor allem dann in Betracht, wenn der Raum nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient, wenn er also nicht nur als Heizungsraum oder Heizungskeller benutzt wird (vgl. dazu BGHZ 73, 302; NJW 1991, 2909; BayObLG DNotZ 1992, 490; Rpfleger 2004, 214; OLG Saarbrücken MittRhNotK 1998, 361; Schleswig-Holsteinisches OLG ZMR 2006, 886; Hanseatisches OLG Bremen ZMR 2016, 716; OLG Dresden FGPrax 2017, 151; Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2826, 2828; Bärmann/Seuß/Rampp, a.a.O., § 11 Rz. 28). Dies folgt aus dem Gesetzeswortlaut des § 5 Abs. 2 WEG, nach dem die genannten Anlagen auch dann nicht Gegenstand des Sondereigentums sind, wenn diese Anlagen sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass Räume, in denen sich Gemeinschaftsanlagen befinden, nicht

schon wegen der Beherbergung der Anlage im Gemeinschaftseigentum stehen müssen (vgl. Schleswig-Holsteinisches OLG ZMR 2006, 886; Hanseatisches OLG Bremen ZMR 2016, 716; OLG Dresden FGPrax 2017, 151; Bärmann/Seuß/Rampp, a.a.O., § 11 Rz. 28, 30). Auf derartige Erwägungen stellt die Beschwerde hier ab.

Festzuhalten ist dabei aber zunächst, dass nicht jeder denkbare Sondervorteil eines derartigen Raums bereits die Begründung von Sondereigentum ermöglichen würde (BGH NJW 1991, 2909). Ob der Raum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist, nur als Heizungsraum oder auch anderen Zwecken dient, richtet sich aber nach der Rechtsprechung in erster Linie nach dem Aufteilungsplan, der der Teilungserklärung anliegt. Wenn der Aufteilungsplan nicht verbindlich ist, gibt den Ausschlag, ob der Raum nach seiner Art, Lage und Beschaffenheit, insbesondere auch nach seiner Größe objektiv geeignet ist, neben der Unterbringung der Heizungsanlage noch andere, zumindest annähernd gleichwertige Nutzungszwecke zu erfüllen. Untergeordnete Nutzungsmöglichkeiten bleiben dabei ebenso außer Betracht wie der subjektive Nutzungswillen des betroffenen Sondereigentümers (vgl. Schleswig-Holsteinisches OLG ZMR 2006, 886; Hanseatisches OLG Bremen ZMR 2016, 716; OLG Dresden FGPrax 2017, 151; vgl. auch BayObLG DNotZ 1992, 490). Eine subjektive, allein am Nutzungswillen des betroffenen Sondereigentümers orientierte Sichtweise würde diesem gestatten, die in der Teilungserklärung erfolgte fälschliche Zuordnung des Raums zum Sondereigentum durch eine wie auch immer geartete sekundäre Nutzung zu manifestieren, was nicht angängig ist (Schleswig-Holsteinisches OLG ZMR 2006, 886; Hanseatisches OLG Bremen ZMR 2016, 716).

Eine derart beschriebene Ausnahme von dem obigen Grundsatz lässt sich anhand der Urkundenlage, auf deren Prüfung das Grundbuchamt und der Senat als Beschwerdegericht beschränkt ist, nicht feststellen. Weder die Teilungserklärung noch der Aufteilungsplan enthalten irgendwelche Nutzungsangaben betreffend diesen Raum. Die Beschwerde behauptet lediglich, in dem ca. 11 m² großen Raum (Nr. 2), in dem sich der Heizungs Brenner, mithin der wesentliche Teil der gemeinschaftlichen Heizungsanlage, befindet, befinde sich (weiter) ein Weinkeller, Hobbyraum und Werkraum für den Antragsteller zu 1. Nicht ganz zu Unrecht hat das Grundbuchamt im Nichtabhilfebeschluss infrage gestellt, inwieweit solche vielfältigen Nutzungen kumulativ innerhalb eines knapp 11 m² großen Raumes tatsächlich möglich sind. Dabei ist unerheblich, weil im Grundbuchverfahren grundsätzlich nicht zu prüfen (vgl. dazu Keller in KEHE, a.a.O., § 3 Einl Rz. 113 m. w. N.), ob in einem derart kleinen Raum diese vielfältigen Nutzungen in Ansehung der §§ 5, 6 FeuV (Feuerungsverordnung Hessen vom 15.10.2020) öffentlich-rechtlich überhaupt zulässig wären. Aus den oben genannten Gründen kann es nämlich auf derartige rein subjektive und im Grundbuchverfahren in keiner Weise überprüfbaren Nutzungsinteressen von Wohnungseigentümern nicht ankommen. Nutzungsangaben, anhand deren im Grundbuchverfahren eine abschließende Prüfung dahingehend möglich wäre, ob der Raum für diese Nutzung neben der Heizungsanlage geeignet wäre bzw. ob diese vielmehr für den Raum prägend wäre - die etwa das Hanseatische OLG Bremen in der zitierten Entscheidung im Verhältnis zur Nutzung für ein Bad vorgenommen hat oder das OLG Dresden für einen Abstellraum -, fehlen hier. Das Grundbuchamt hat darauf im Nichtabhilfebeschluss zu Recht hingewiesen. Die allgemeinen und im Grundbuchverfahren ebenfalls nicht überprüfbaren Ausführungen der Beschwerde zu Art und Größe des (derzeitigen)

Heizungsbrenners ermöglichen dem Grundbuchamt - und dem Senat im Beschwerdeverfahren - mit den ihm in diesem Verfahren zur Verfügung stehenden Mitteln (vgl. etwa §§ 29 Abs. 1 GBO, 7 Abs. 4 WEG) ebenfalls nicht die Prüfung, ob der Raum nach seiner Art, Lage und Beschaffenheit, insbesondere auch nach seiner Größe objektiv geeignet ist, neben der Unterbringung der Heizungsanlage noch andere, zumindest annähernd gleichwertige Nutzungszwecke - welcher Art auch immer - zu erfüllen. Von daher kann es mithin auch nicht - wie von der Beschwerde problematisiert - darauf ankommen, welcher Art Heizungsanlage der oben zitierten Entscheidung des OLG Dresden zugrunde lag und ob bzw. in welcher Weise sich diese von der hiesigen Heizungsanlage unterscheidet. Zu berücksichtigen ist vielmehr der bereits oben erwähnte allgemeine sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz, der ein tragendes Prinzip des WEG darstellt, da nur durch aus den Unterlagen ersichtliche klare Abgrenzungen Streitigkeiten vermieden werden können (vgl. dazu auch Bauer/Schaub/Schneider, a.a.O., AT E Rz. 33; vgl. dazu auch Senat FGPrax 1997, 139). Dies zeigen auch die den zitierten Entscheidungen des BGH in BGHZ 73, 302 und des Schleswig-Holsteinischen OLG zugrundeliegenden Sachverhalte, die nicht im Grundbuchverfahren ergingen und derartige Abgrenzungsstreitigkeiten betrafen. Die in der erstgenannten Entscheidung vom BGH im Zivilprozess für erforderlich erachteten tatsächlichen Feststellungen durch den Tatrichter sind im hiesigen Grundbuchverfahren lediglich beschränkt auf die genannten Unterlagen möglich.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang überdies, dass die Rechtsprechung weitgehend einheitlich davon ausgeht, dass der gemeinschaftliche Gebrauch der Heizungsanlage, Heizungskeller und Zentraleinrichtungen der Hausversorgung grundsätzlich einen ständigen Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand erfordert und § 5 Abs. 2 WEG gerade die Störung des gemeinschaftlichen Gebrauchs durch eigenmächtige Verfügungen des Sondereigentümers im Rahmen seiner Raumherrschaft nach § 13 WEG verhindern will (so BGH NJW 1991, 2909; OLG Saarbrücken MittRhNotK 1998, 361, und ZMR 1999, 431; OLG Düsseldorf FGPrax 1999, 136; vgl. auch Bärmann/Seuß/Rampp, a.a.O., § 11 Rz. 28, 29). Räume, die Anlagen mit derartigen sicherheitsrelevanten Funktionen enthalten, sind mithin nicht sondereigentumsfähig (Bärmann/Seuß/Rampp, a.a.O., § 11 Rz. 28, 29). Ob anderes für Räume gilt, in denen sich nur Anlagen befinden, die keine sicherheitsrelevanten Funktionen erfüllen, wie etwa bloße Verbrauchszähler oder Leitungen (vgl. Bärmann/Seuß/Rampp, a.a.O., § 11 Rz. 30, 31; OLG Saarbrücken MittRhNotK 1998, 361 einerseits und LG Hamburg ZWE 2010, 141 andererseits), kann offenbleiben.

Diese aus dem Sinn und Zweck des § 5 Abs. 2 WEG hergeleiteten Erwägungen schließen es auch aus, in diesem Zusammenhang nur schwer abgrenzbare Kriterien allgemeiner Art zur Unterscheidung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum zugrunde zu legen, wie etwa die grundsätzlich geringere Bedienungs- und Wartungsbedürftigkeit moderner Heizungsanlagen oder die Anzahl der Sondereigentumseinheiten (vgl. zu derartigen Kriterien in anderem Zusammenhang auch Schöner/Stöber, a.a.O., Rz. 2828; jurisPK-BGB/Spang, Stand: 20.10.2021, § 5 WEG Rz. 28; BGHZ 73, 302; vgl. auch Staudinger/Rapp, BGB, Neub. 2018, § 5 WEG Rz. 27b), wie es die Beschwerde vorbringt und in der

Literatur auch teilweise vertreten wird (vgl. etwa Röll Rpfleger 1992, 94; wohl auch Weigl MittBayNot 2008, 48; vgl. dazu auch DNotI-Report 1997, 17). Die Schutzbedürftigkeit der Wohnungseigentümer ist davon nicht abhängig. Der Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand unterliegt zum einen je nach technischem Standard und Alter der Anlage einem steten Wandel. Zum anderen ist Umfang und Intensität dieses Aufwands auch - insb. was die Bedienung betrifft - nicht gänzlich unabhängig von subjektiven Elementen, die von der Zusammensetzung und nicht unbedingt von der Größe der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft abhängen. Der Wunsch der Wohnungseigentümer nach möglichst weiter Annäherung an real geteilte Einheiten (vgl. Ziffer I. 1 der Urkunde vom 19.12.2019) vermag daran nichts zu ändern. Lediglich ergänzend bemerkt der Senat, dass die im Nichtabhilfebeschluss vom Grundbuchamt geschilderten Auswirkungen von im Grundbuch eingetragenen unklaren Rechtsverhältnissen von Wohnungseigentümergeinschaften auch seiner Erfahrung entsprechen (vgl. im hier gegebenen Zusammenhang lediglich beispielhaft Senat, Beschluss vom 23.07.2019, a.a.O.).

Ist der beschriebene Raum bereits alleine wegen der Heizungsanlage zwingend als Gemeinschaftseigentum anzusehen, kommt es nicht mehr darauf an, ob dies zusätzlich wegen darin etwa befindlicher Anschlüsse und Zähler für die Versorgungsanlagen gilt.

Schon wegen dieses Verstoßes gegen § 5 Abs. 2 WEG kann die Eintragung der Aufteilung nach dem WEG im Grundbuch nicht erfolgen. Allerdings ist das Grundbuchamt zu Recht davon ausgegangen, dass dann grundsätzlich auch die einzigen Zugänge zu den gemeinschaftlichen Räumen ebenfalls im Gemeinschaftseigentum stehen müssen, es sei denn, sie dienen nicht dem ständigen Mitgebrauch aller Eigentümer (BGH NJW 1991, 2909; Schleswig-Holsteinisches OLG ZMR 2006, 886; Hanseatisches OLG Bremen ZMR 2016, 716; OLG Dresden FGPrax 2017, 151; BayObLG DNotZ 1992, 490). Ob dies auch dann zu gelten hätte, wenn der Heizungsraum - anders als oben angenommen - Sondereigentum darstellen würde, wovon das OLG Dresden in FGPrax 2017, 151 ausgeht und was umstritten ist (vgl. etwa Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 5 Rz. 33), bedarf keiner Entscheidung mehr.

Soweit die Beschwerde auf Regelungen der Gemeinschaftsordnung und die zur Eintragung beantragte Grunddienstbarkeit abstellt, ändert dies an der auf den genannten Gründen beruhenden fehlenden Eintragungsfähigkeit nichts. Zwar kann der Gebrauch des Sondereigentums durch Vereinbarung oder Teilungserklärung geregelt werden (vgl. § 19 WEG), und auch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zur Einschränkung der Befugnisse aus § 13 Abs. 1 WEG gegenüber den anderen Wohnungseigentümern kommt in Frage. Vorrangig und zwingend ist aber nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die mit § 5 Abs. 2 WEG gesetzte Grenze dafür, was überhaupt Gegenstand des Sondereigentums sein kann (BGH NJW 1991, 2909). Die zwingende dingliche Zuordnung des § 5 Abs. 2 WEG kann danach nicht durch die Gebrauchsregelung in der Teilungserklärung außer Kraft gesetzt werden (vgl. auch BayObLG Rpfleger 2004, 214 m. w. N.). Ziffer III. -

Gemeinschaftsordnung- § 6 a. E. bezieht sich überdies lediglich auf Leitungen und Zähler. Ausgehend davon ist dann auch der Verweis der Beschwerde auf bloße gesetzliche Verpflichtungen nach § 14 Abs. 1 WEG unbehelflich. Im Übrigen führen die genannten Gestaltungsformen auch zu Schwierigkeiten; namentlich können Grunddienstbarkeiten als rangabhängige Belastung erlöschen, so dass sie den gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer an Anlagen, Einrichtungen, Flächen und Räumen nicht im Sinne des mit § 5 Abs. 2 WEG verfolgten Zwecks absolut gewährleisten können. Das Gesetz wollte angesichts der Missstände früheren Stockwerkeigentums klare Rechtsverhältnisse schaffen. Diesem Zweck würde ein Zusammentreffen von Sondereigentum und Gemeinnutzungsrecht widersprechen (so bereits BGH NJW 1991, 2909 m. w. N.; ablehnend wohl auch Hügel/Elzer, a.a.O., § 5 Rz. 35 m. w. N.; Staudinger/Rapp, a.a.O., § 5 WEG Rz. 27b). Im Übrigen bezieht sich die Grunddienstbarkeit nach der maßgeblichen Bewilligung hier inhaltlich lediglich auf die Verpflichtungen betreffend Ver- und Versorgungsleitungen sowie Zähler und sonstige Anschlusseinrichtungen. Die in diesem Zusammenhang zur Sicherung des Zugangsrechts bestellte Grunddienstbarkeit bezieht sich von daher auf den Raum, in dem sich die Hausanschlüsse bzw. Leitungen befinden und auf die entsprechenden Sondernutzungsrechtsbereiche zum Zwecke der Zählerablesung oder bei Beeinträchtigungen/Beschädigungen und damit verbundener Reparaturen und Instandhaltungen. Abgesehen davon, dass sich die Leitungen nach dem weiterhin gültigen Plan "Leistungsrechte, Grunddienstbarkeit UG" weitgehend in dem im Aufteilungsplan "Grundriss UG" mit Nr. 1 bezeichneten Raum befinden, bezieht sich das Zugangsrecht mithin inhaltlich nicht auf die Heizungsanlage bzw. deren Bedienung, Kontrolle oder Wartung.

Kann damit die Eintragung der Aufteilung nach dem WEG im Grundbuch nicht erfolgen, kommt es auch nicht mehr darauf an, ob dies zusätzlich deshalb gelten müsste, weil nicht klar bestimmt wäre, ob an den Räumen im Schuppen ebenfalls Sondereigentum begründet werden soll. Aber auch davon ist mit dem Grundbuchamt auszugehen.

Wie bereits erwähnt hat das Grundbuchamt grundsätzlich die Sondereigentumsfähigkeit der gewünschten Räume bzw. Freiflächen unter Beachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes zu prüfen. Hinsichtlich des Schuppens ist ein Widerspruch zwischen "Anlage 1 - Sondernutzungsrechte" und dem Aufteilungsplan festzustellen. Während in der erstgenannten Unterlage (auch) der entsprechende Raum mit grün unterlegt ist, also zum Sondernutzungsrecht der Einheit Nr. 1 gehören soll, weist der Schuppen in Letzterem nun eine (1) auf, die auf Sondereigentum hindeutet (laut Angabe in der Abgeschlossenheitsbescheinigung: Teileigentum). Die Regelungen in der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III. § 2 der Teilungserklärung vom 19.12.2019 und die Eintragung in dem der Urkunde vom 18.03.2020 beigefügten Aufteilungsplan entsprechen sich mithin nicht. Wäre die Aufteilung wie beantragt im Grundbuch eingetragen, würde die Regelung in der Teilungserklärung im Rahmen der Auslegung dieses Widerspruchs Vorrang entfalten, da zur Begründung von Sondereigentum eine entsprechende ausdrückliche Erklärung des Berechtigten erforderlich ist und im Aufteilungsplan mit einer Ziffer gekennzeichnete Räume nur dann Sondereigentum sein können, wenn die Beschreibung des Sondereigentums

in der Teilungserklärung diese Räume ebenfalls erfasst (vgl. OLG Hamm NJW-RR 2012, 592). Bei dem Schuppen handelt es sich erkennbar nicht um einen Raum im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss oder Dachgeschoss des von der Straße aus gesehen rechten Gebäudes (Sondereigentum Nr. 1), wie in der Teilungserklärung aufgeführt. Die Teilungserklärung beschränkt mithin die Entstehung des Sondereigentums auf bestimmte Gebäudebereiche. Die allgemeine "Klarstellung" in der Bewilligung zur Urkunde vom 19.12.2019, Seite 6, zum räumlichen Umfang des Sondereigentums vermag daran nichts zu ändern, ebenso wenig - insoweit ist dem Grundbuchamt zu folgen - die Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung.

Eine Veranlassung, über den mit der Beschwerde gestellten Aussetzungsantrag betreffend die - vom angefochtenen Beschluss nicht betroffene - Eintragung der Grunddienstbarkeit zu entscheiden, besteht nach der Erklärung des Grundbuchamts am Ende des Nichtabhilfebeschlusses nicht. Lediglich ergänzend bemerkt der Senat deshalb, dass die Voraussetzungen des § 16 Abs. 2 GBO spätestens mit der Erklärung des Verfahrensbevollmächtigten in der Beschwerdeschrift vorlagen; grundsätzlich besteht die Bestimmungsbefugnis nämlich solange fort, wie der abhängige Antrag noch nicht erledigt ist, also auch noch in der Beschwerdeinstanz (vgl. BeckOK GBO/Reetz, a.a.O., § 16 Rz. 39 m. w. N.). Unerheblich ist es, ob die entsprechenden Anträge gleichzeitig oder nacheinander bei dem Grundbuchamt eingegangen sind (vgl. BeckOK GBO/Reetz, a.a.O., § 16 Rz. 22; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 16 Rz. 11). Der Vorbehalt bedeutet dann aber, dass die verbundenen Anträge als verfahrensrechtliche Einheit zu behandeln sind. Mit der Ablehnung des einen Antrags muss daher auch der mit diesem verbundene andere Antrag abgelehnt werden (vgl. etwa BayObLG Rpfleger 1988, 244; BeckOK GBO/Reetz, a.a.O., § 16 Rz. 43 m. w. N.). Denn mit der Ablehnung der Eintragung der Aufteilung nach dem WEG im Grundbuch steht fest, dass auch der darauf gründende Antrag auf Eintragung der Grunddienstbarkeit nur noch abgelehnt werden kann. Eine diesbezügliche Antragszurückweisung strebt die Beschwerde aber gerade nicht an. Da das Beschwerdegericht grundsätzlich die Entscheidung des Grundbuchamts in der Hauptsache nicht zum Nachteil des jeweiligen Beschwerdeführers ändern darf (vgl. BeckOK GBO/Kramer, a.a.O., § 77 Rz. 4 m. w. N.), hat auch der Senat diesen Eintragungsantrag nicht erstmals im Beschwerdeverfahren zurückzuweisen. Bei der vorliegenden Sachverhaltskonstellation sieht der Senat auch keine Veranlassung, die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur erneuten (bzw. erstmaligen) Entscheidung über die verbundenen Eintragungsanträge an das Grundbuchamt zurückzuverweisen, vgl. § 69 Abs. 1 Satz 2 FamFG (vgl. zu dieser Möglichkeit BeckOK GBO/Kramer, a.a.O., § 77 Rz. 41; Meikel/Schmidt-Räntsch, a.a.O., § 77 Rz. 38).

Eine Gerichtskostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren ist nicht angezeigt, weil sich die Kostentragungspflicht der Antragsteller als Beschwerdeführer aus dem Gesetz ergibt, §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG.

Die Festsetzung des Geschäftswerts des Beschwerdeverfahrens folgt aus den §§ 61 Abs. 1 Satz 1, 42 Abs. 1 GNotKG, wobei zu berücksichtigen ist, dass der verfahrensbevollmächtigte Notar den Wert des bebauten Grundstücks mit 1.100.000,00 EUR angegeben hat.

Der Senat hat die Rechtsbeschwerde gemäß § 78 GBO zugelassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Die in einer Vielzahl von Fällen auftretende Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft Räume, in denen sich gemeinschaftliche Heizungsanlagen befinden, bzw. die Zugangsräume hierzu sondereigentumsfähig sind und auf welcher Grundlage das Grundbuchamt dies im Eintragungsverfahren zu prüfen hat, wird in der Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beurteilt.