

Oberlandesgericht München

Beschluss

§§ 8 WEG, 13 Abs. 1, 15 Abs. 2, 19 GBO

- 1. Ein Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum unter vollständiger Aufteilung der bisherigen Raumeinheit in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Raumeinheiten in eine der Zahl dieser Raumeinheiten entsprechende Zahl von selbständigen Wohnungseigentumsrechten unterteilen, ohne dass er dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder Dritter bedarf (BGHZ 49, 250; 73, 150/152).**
- 2. Gleichzeitig veräußern muss er eines der geschaffenen Teilrechte nicht (Demharter Anhang zu § 3 Rn. 74). Notwendig ist entsprechend § 8 WEG die Erklärung des unterteilenden Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt.**
- 3. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob sich der betreffende Wohnungseigentümer im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen bewegt, denn die Ordnungsmäßigkeit des tatsächlich vorgenommenen (oder geplanten) Umbaus entsprechend den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ist keine Frage grundbuchrechtlich notwendiger Zustimmung (vgl. auch BayObLG DNotZ 1999, 210/212), sondern eine solche, die sich nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander stellt und die dingliche Rechtslage nicht verändert (vgl. BGH DNotZ 1990, 259).**

OLG München, Beschluss vom 05.07.2013; Az.: 34 Wx 155/13

Tenor:

Auf die Beschwerde des Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts Starnberg - Grundbuchamt - vom 13. März 2013 aufgehoben. Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Eintragung der Unterteilung von Wohnungseigentum und die Zweckbestimmungsänderung an den Räumen im Dachgeschoss ("Wohnung" statt "Speicher") nicht wegen fehlender Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer sowie dinglich Berechtigter zu verweigern.

Entscheidungsgründe:

I.

Dem Beteiligten gehört Wohnungseigentum in Form eines Miteigentumsanteils (32,74/1000) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15, Speicher und Tiefgaragenstellplatz. Zu notarieller Urkunde vom 4.3.2013 unterteilte er das Wohnungseigentum wie folgt:

Miteigentumsanteil zu 19,38/1000 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und dem Tiefgaragenstellplatz in Block II, im Aufteilungsplan der Teilungserklärung bezeichnet mit Block II Nr. 15.

Miteigentumsanteil zu 13,36/1000 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss in Block II, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 16.

Der Urkunde beigelegt ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung zu dieser Teilung sowie der Aufteilungsplan.

Die Gemeinschaftsordnung (GO) als Bestandteil der Teilungserklärung vom 12.4.1984 besagt in § 10 (Ausbaurecht) u. a. folgendes:

Der Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 vom Block II bezeichneten Eigentumswohnung darf den Speicher, der zu diesem Sondereigentum gehört und über der Wohnung Nr. 15 nach Aufteilungsplan im Block II liegt, zu einer selbständigen Eigentumswohnung ausbauen, und zwar im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen nach noch einzuholender Baugenehmigung auf eigene Rechnung und Risiko. Ihm wird hiermit auch das Recht eingeräumt, daran Wohnungs- oder Teileigentum zu bilden, und zwar unter Aufteilung des Miteigentumsanteils seiner Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheit, zu der der Speicher gehört, und unter Aufteilung seines Sondereigentums und der damit verbundenen Rechte.

Mit Beschluss vom 8.3.2013 hat das Grundbuchamt den Antrag sogleich zurückgewiesen, weil mit der Behebung des Eintragungshindernisses nicht innerhalb angemessener Frist zu rechnen sei. Bisheriges Teileigentum (Speicher) werde in Wohnungseigentum (Wohnung Nr. 16) umgewandelt. Dazu bedürfe es der Bewilligung sämtlicher Miteigentümer und der Zustimmung der dinglich Berechtigten mit Ausnahme der Grundschuld- und Reallastgläubiger.

Am 14.3.2013 ging beim Grundbuchamt per Fax vom 13.3.2013 ein notarielles Schreiben ein, wonach der Vollzugsantrag vorsorglich dahin ergänzt werde, dass auch Einverständnis mit einem Vortrag der Einheit Nr. 16 als Teileigentum im Grundbuch bestände. Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 14.3.2013 die Anträge wiederum zurückgewiesen. In der Gemeinschaftsordnung werde dem Wohnungseigentümer zwar ein Ausbaurecht eingeräumt; dies ersetze jedoch nicht die grundbuchrechtlich notwendige Bewilligung der Miteigentümer und die Zustimmung der dinglich Berechtigten. Unterstelle man das Vorliegen von dinglich wirksamen Zustimmungen, stehe immer noch entgegen, dass der Ausbau "im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen nach noch einzuholender Baugenehmigung" stattzufinden habe. Die Erteilung einer solchen Genehmigung wäre dann dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachzuweisen.

Schließlich stimme der notarielle Antrag vom 13.3.2013 nicht mit der in der notariellen Urkunde vom 4.3.2013 enthaltenen Bewilligung überein. Zum Vollzug sei ein Nachtrag erforderlich, in dem die Unterteilung der Einheit Nr. 15 in Wohnung Nr. 15 (Wohnungseigentum) und Speicher Nr. 16 (Teileigentum) bewilligt werde.

Gegen den Beschluss vom 14.3.2013 richtet sich die Beschwerde. Die Auslegung, die das Grundbuchamt der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung gebe, lasse erhebliche Defizite erkennen. Zu prüfen sei nur die rechtliche Zulässigkeit der Unterteilung der Sondereigentumseinheit. Baurechtliche Fragen spielten keine

Rolle. Eine Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum finde nicht statt. Der Speicherraum sei von Anfang an als Wohnung errichtet und auch so genutzt worden; dann sei er aber auch nach Abspaltung im Grundbuch als Wohnungseigentum einzutragen. Wäre es anders und läge ein Umwandlungsfall vor, sei durch die Regelungen in der Teilungserklärung das Zustimmungserfordernis der übrigen Wohnungseigentümer abbedungen worden.

Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

II.

Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens bildet allein der Zurückweisungsbeschluss vom 14.3.2013. Dies ergibt sich zum einen aus der Beschwerdeschrift, die nur diesen Beschluss bezeichnet, zum anderen auch daraus, dass der Beteiligte unter dem 13.3.2013 erneut Eintragungsantrag nach § 13 Abs. 1 GBO gestellt hat, der trotz vorangegangener Zurückweisung jederzeit zulässig und über den ohne Bindung an das frühere Verfahren zu entscheiden war (Demharter GBO 28. Aufl. § 18 Rn. 18). Dieser eröffnete ein neues und selbständiges Eintragsverfahren.

Die Beschwerde gegen die den - ergänzten - Eintragungsantrag zurückweisende Entscheidung des Grundbuchamts vom 14.3.2013 ist zulässig (§ 71 Abs. 1, § 73 mit § 15 Abs. 2 GBO) und hat in der Sache Erfolg. Die Unterteilung des Wohnungseigentums und die Änderung der Zweckbestimmung des neu gebildeten Eigentums ist nicht von der Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer oder dinglich Berechtigter nach § 19 GBO abhängig.

1. Ein Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum unter vollständiger Aufteilung der bisherigen Raumeinheit in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Raumeinheiten in eine der Zahl dieser Raumeinheiten entsprechende Zahl von selbständigen Wohnungseigentumsrechten unterteilen, ohne dass er dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder Dritter bedarf (BGHZ 49, 250; 73, 150/152); gleichzeitig veräußern muss er eines der geschaffenen Teilrechte nicht (Demharter Anhang zu § 3 Rn. 74). Notwendig ist entsprechend § 8 WEG die Erklärung des unterteilenden Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt (Demharter aaO.).

2. In der Rechtsprechung geklärt ist auch, dass unselbständige - nicht unmittelbar Wohnzwecken dienende - Räume wie Keller-, Speicherräume oder Garagen eines Wohnungseigentums durch die Aufteilung ihre Zweckbestimmung als Wohnungs- bzw. Teileigentum nicht ändern (Rapp in Beck'sches Notarhandbuch Rn. 110 m.w.N.). Wird deshalb - wie hier - die Unterteilung so vorgenommen, dass die neu geschaffenen Einheiten aus der ursprünglichen Wohnung (mit Tiefgaragenstellplatz) einerseits und aus dem ursprünglichen Speicher andererseits gebildet werden, so besteht die vormalige in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Zweckbestimmung fort (BGHZ 73, 150/152; Rapp in Beck'sches Notarhandbuch 5. Aufl. A III Rn. 111; siehe auch OLG Braunschweig MDR 1976, 1023), ohne dass es auf die tatsächliche - möglicherweise vereinbarungswidrige - Nutzung ankommt.

3. Anders als das Grundbuchamt sieht der Senat jedoch durch die Gemeinschaftsordnung die Mitwirkung der Wohnungseigentümer bei der Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt als abbedungen an (BayObLGZ 1989, 28/31; 1997, 233/236; BayObLG ZMR 2000, 468). Er hat hierbei die Gemeinschaftsordnung selbständig nach den allgemeinen Regeln für die Auslegung von Grundbucheintragungen auszulegen (siehe BayObLGZ 1989, 28/31).

a) Aus § 10 GO ergibt sich die Befugnis des Wohnungseigentümers, die Räumlichkeit mit der Zweckbestimmung als Speicher zu einer selbständigen Eigentumswohnung auszubauen. Ausdrücklich wird ihm sogar das Recht eingeräumt, daran Wohnungs- oder Teileigentum zu bilden. Demnach ist es ihm freigestellt, die Zweckbestimmung der Speicherräume auch dahin abzuändern, dass diese zu Wohnzwecken dienen (siehe dazu § 1 WEG). Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob sich der betreffende Wohnungseigentümer im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen bewegt, denn die Ordnungsmäßigkeit des tatsächlich vorgenommenen (oder geplanten) Umbaus entsprechend den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung ist keine Frage grundbuchrechtlich notwendiger Zustimmung (vgl. auch BayObLG DNotZ 1999, 210/212), sondern eine solche, die sich nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander stellt und die dingliche Rechtslage nicht verändert (vgl. BGH DNotZ 1990, 259; Schneider in Riecke/Schmid WEG 3. Aufl. § 7 Rn. 245). Nächstliegende Bedeutung der Klausel ist es demnach auch nicht, dass bereits die Befugnis zur Umwandlung ("Wohnungs- oder Teileigentum zu bilden") ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer von der Erfüllung baurechtlicher Bestimmungen nach Maßgabe einer Baugenehmigung abhängen sollte. Vielmehr ist diese Befugnis auch nach dem Aufbau der Klausel von den baurechtlichen Gegebenheiten unabhängig eingeräumt, zumal die Regelung sonst leer liefe, weil sie im Grundbuchverfahren untauglich wäre.

b) Soweit das Grundbuchamt demgegenüber auf weitere Bestimmungen verweist, nach denen (§ 10 GO S. 14, 2. Abs.) jeder Eigentümer verpflichtet ist, auf Verlangen des ausbauberechtigten Eigentümers bei der Begründung von Wohnungseigentum an den ausgebauten, sondereigentumsfähigen Räumen mitzuwirken, ist diese Regelung ersichtlich eine Auffangklausel. Dies folgt aus der anschließenden Einschränkung ("soweit seine Mitwirkung erforderlich ist, z. B. zur Erlangung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und bei den notwendigen Vereinbarungen, Bewilligungen und Anträgen für den grundbuchamtlichen Vollzug"). Dabei ist zu berücksichtigen, dass voranstehend dem Ausbauberechtigten auch sonst notwendige Änderungen am Gemeinschaftseigentum gestattet werden, soweit sie nicht über das erforderliche Maß unverhältnismäßig hinausgehen (siehe § 10 GO S. 13, 4. Abs. letzter Satz). Läge ein derartiger Fall vor, wäre die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer unerlässlich (vgl. Demharter Anhang § 3 Rn. 91; Schneider in Riecke/Schmid § 7 Rn. 211). In diesem Zusammenhang kommt auch die Verpflichtung, dem Ausbauberechtigten "im Rahmen der Mitwirkungsverpflichtung Vollmachten zu erteilen" (§ 10 GO S. 14, 3. Abs.), eine selbständige Bedeutung zu, wodurch aber die Tatsache, der Umwandlung des fraglichen Speichers in Wohnraum vorab zugestimmt zu haben, nicht in Frage gestellt ist.

4. Bei dieser Sachlage ist es nicht mehr erheblich, ob der ersichtlich "hilfsweise" gestellte Antrag, die neu gebildete Einheit als "Teileigentum" einzutragen, vollzugsfähig gewesen wäre.