
Datum: 28.06.2010
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-3 Wx 54/10
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2010:0628:I3WX54.10.00

Vorinstanz: Amtsgericht Kleve

Tenor:

Die angefochtene Zwischenverfügung wird hinsichtlich der Beanstandungspunkte „Abgeschlossenheitsbescheinigung und Bauzeichnung“ sowie „Zuordnung der Sondernutzungsrechte“ aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von den dort geäußerten Bedenken Abstand zu nehmen.

Gründe:

1

I.

2

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind eingetragene Eigentümer der eingangs bezeichneten Grundstücke. Sie beabsichtigen den Grundbesitz in drei Sondereigentumseinheiten, und zwar in zwei Wohnungseigentumseinheiten und eine Teileigentumseinheit (Gewerbeseite), aufzuteilen.

3

Mit notariellem Vertrag vom 24. September 2009 Urk.-R.-Nr. 1855/2009 Notar Dr. W. in Xanten erklärten und bewilligten die Beteiligten, den im Grundbuch von Appeldorn Blatt ... eingetragenen Grundbesitz dem im Grundbuch von Appeldorn Blatt ... eingetragenen Grundbesitz als Bestandteil gemäß § 890 Abs. 2 BGB zuzuschreiben (Teil A), ferner die Teilung in 1/3 Miteigentumsanteile (Teil B), verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Wohnungen (Aufteilungsplan Nr. 1 und 2) sowie einem gewerblichen Teileigentum (Aufteilungsplan Nr. 3) und bestellten Sondernutzungsrechte (Ziffer 4). Der Notarurkunde waren die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Bauzeichnung/Aufteilungsplan in beglaubigter Abschrift beigelegt und mit Schnur und Siegel mit der Urkunde verbunden.

4

An den sechs Kellerräumen sollten die jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnungen 1 und 2 das ausschließliche Nutzungsrecht haben.	5
Unter dem 09./12. November 2009 reichte der Notar eine beglaubigte Abschrift seiner vorbezeichneten Urkunde sowie zusätzlich im Original die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Bauzeichnungen des Aufteilungsplans ein und beantragte, einzutragen	6
a) die Bestandteilszuschreibungen gemäß § 890 Abs. 2 BGB,	7
b) die Teilung des Grundbesitzes nach Maßgabe des Teiles B § 1 der	8
Urkunde	9
c) die Bestimmungen des Teiles B § 2 der Urkunde einschließlich der jeweiligen	10
Sondernutzungsrechte als Inhalt des Sondereigentums	11
Das Amtsgericht – Rechtspfleger – hat dem Notar durch Zwischenverfügung vom 25. November 2009 u. A. folgende Eintragungshindernisse zur Beseitigung aufgegeben:	12
(1) die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Bauzeichnung seien	13
entweder mit der Teilungserklärung fest zu verbinden oder es müsse ein	14
entsprechender Verzicht erklärt werden	15
(2) Die Zuordnung der Sondernutzungsrechte für die Wohnungseigentümer	16
1 und 2 hinsichtlich der 6 Kellerräume sei nicht eindeutig; wie soll das	17
„ausschließliche gemeinsame Nutzungsrecht“ ausgeübt und gestaltet	18
werden?	19
Hiergegen wandte sich der Notar unter dem 30. Dezember 2009 und machte geltend, die Einreichung der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Bauzeichnungen im Original sei nicht erforderlich, ausreichend seien beglaubigte Abschriften. Nach einhelliger Auffassung könnten Sondernutzungsrechte – hier für die Wohnungseigentümer 1 und 2 hinsichtlich der 6 Kellerräume – auch für mehrere Berechtigte gemeinschaftlich bestellt werden.	20
Der Rechtspfleger teilte hierauf unter dem 27. Januar 2010 mit, die Zwischenverfügung werde nicht aufgehoben, es möge Beschwerde eingelegt werden.	21
Das Grundbuchamt hat der näher begründeten Beschwerde durch einen mit einer substanzarmen Begründung versehenen Beschluss vom 24. Februar 2010 nicht abgeholfen und die Sache zur Entscheidung vorgelegt.	22
Mit Schrift vom 12. April 2010 hat der Notar eine beglaubigte Abschrift seiner Urkunde UR-Nr. 619/2010 vom 25. März 2010 zu den Akten gereicht, die eine Änderung und Ergänzung zur Teilungserklärung hinsichtlich der Bauzeichnung der Anlage 9 der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Kleve vom 28. April 2009 enthält. Diese Anlage ist mit der Urkunde durch Prägesiegel und Schnur fest verbunden.	23
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Akten Bezug genommen.	24

II.	25
Die gemäß §§ 71 Abs. 1, 72, 73 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1, 18 GBO zulässige Beschwerde hat in der Sache Erfolg.	26
1.	27
Unklar erscheint, ob das Grundbuchamt in seiner Zwischenverfügung ein – zu beseitigendes - Eintragungshindernis darin sieht, dass die -Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Bauzeichnung <i>als Originale</i> weder mit der Teilungserklärung fest verbunden seien noch ein entsprechender Verzicht erklärt worden sei (so das Verständnis des Notars in seinem SS v. 30.12.2009) oder notariell beglaubigte Abschriften und deren Verbindung nach § 44 BeurkG ausreichen sollten.	28
Im ersteren Fall hat das Grundbuchamt ein Eintragungshindernis zu Unrecht angenommen; im zweiten Fall hätte das Grundbuchamt den Antrag vollziehen müssen, denn so hatte der Notar die Urkunde vorgelegt, was sich aus seiner Darstellung in den Schriftsätzen vom 23. Februar 2010 und 22. März 2010 sowie der vorgelegten Urkunde ergibt, die offenbar bereits die Prüfungsvermerke des Rechtspflegers enthält, also ursprünglich so vorgelegt worden sein dürfte. Abgesehen davon, ist diese Beanstandung jedenfalls erledigt (s. u. b) bb).	29
a)	30
Wird Wohnungseigentum gemäß § 3 WEG oder gemäß § 8 WEG begründet, so wird nach § 7 Abs. 1 WEG von Amts wegen für jeden Miteigentumsanteil ein besonderes Grundbuchblatt angelegt. Die Anlegung von Wohnungsgrundbüchern erfordert einen Antrag (§ 13 GBO) und eine Bewilligung des Betroffenen (§§ 19, 29 GBO). Bei der vertraglichen Aufteilung ist zusätzlich § 20 GBO (materielles Konsensprinzip) zu beachten, da mit dem Eigentum auch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen verbunden sind und daher an der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und wahrer Rechtslage ein besonderes Interesse besteht (Demharter, GBO 27. Auflage 2010 § 20 Rdz. 2).	31
aa)	32
Eintragungsvoraussetzung ist, dass der Eintragungsbewilligung der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung als Anlagen beigelegt sind, § 7 Abs. 4 WEG. Hierdurch werden bauliche Fragen dem Grundbuchamt in der notwendigen Form nachgewiesen. Beifügen bedeutet hierbei nicht Mitbeurkundung als Anlage (§§ 9 Abs. 1 Satz 3, 44 BeurkG), dies schon nicht weil das WEG im Verhältnis zum BeurkG das ältere Gesetz ist und deshalb der Begriff der „Anlage“ nicht im Sinne des jüngeren Gesetzes verwendet werden konnte (Staudinger-Rapp WEG 2005 § 7 Rdz. 15). Der Begriff der „Anlage“ im Sinne von § 7 Abs. 4 WEG bedeutet deshalb lediglich, dass dem Eintragungsantrag zusammengehörende Urkunden – Eintragungsbewilligung, Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung – beizufügen sind, das heißt, Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung müssen zur Eintragung vorgelegt und die Zusammengehörigkeit mit der Eintragungsbewilligung deutlich werden (BayObLG DNotZ 2003, 275 m Anm. Schmidt; OLG Zweibrücken MittBayNot 1983, 242; Hügel in BeckOK Bamberger/Roth Stand 01.02.2010 WEG § 7 Rdz. 6; ders. in NotBZ 2003, 149; Staudinger-Rapp, a. a.O.; Riecke/Schmid/Schneider, WEG § 7 Rdz. 83; Demharter, a.a.O. Anh. § 3 Rdz. 43). Eine irgendwie geartete körperliche Verbindung mit der Teilungserklärung ist somit nicht erforderlich. Es genügt, wenn sie als „andere Voraussetzung der Eintragung“ im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO mit dem Antrag auf Eintragung vorgelegt werden (Demharter, a.a.O.). Der Aufteilungsplan (Bauzeichnung, aus der die	33

Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist) steht somit als eigenständiges Element neben der Eintragungsbewilligung des Eigentümers und ist nicht ihr Bestandteil (Hügel in BeckOK a.a.O. Rdz. 7).

Andere Voraussetzungen im Sinne des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO sind aber – soweit nicht
offenkundig - durch öffentliche Urkunden, nicht deren beglaubigte Abschrift, nachzuweisen. 34

bb) 35

Der Nachweis nach § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO ist allerdings dann nicht erforderlich, wenn
Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits mit der Teilungserklärung
zugleich beurkundet werden (§§ 9 Abs. 1 Satz 3, 44 BeurkG). 36

Erklärungen in einem Schriftstück, auf das in der Niederschrift verwiesen und das dieser
beigefügt wird, gelten als in der Niederschrift selbst enthalten (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BeurkG).
Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Beteiligten unter Verwendung von Karten, Zeichnungen
oder Abbildungen Erklärungen abgeben (§ 9 Abs.1 Satz 3 BeurkG). 37

Besteht eine Urkunde aus mehreren Blättern, so sollen diese mit Schnur und Prägesiegel
verbunden werden (§ 44 Satz 1 BeurkG), was ebenfalls für Schriftstücke sowie Karten,
Zeichnungen oder Abbildungen gilt, die nach § 9 Abs.1 Satz 2, 3 BeurkG der Niederschrift
beigefügt worden sind. 38

In diesem Fall bedarf es nicht des Nachweises von Aufteilungsplan und
Abgeschlossenheitsbescheinigung durch öffentliche Urkunden, weil der Nachweis nicht
„andere Voraussetzungen der Eintragung“ betrifft (§ 29 Abs. 1 Satz 2 GBO) sondern die
Schriftstücke durch Einbeziehung im Wege der Mitbeurkundung Teil der Urkunde geworden
sind und der Nachweis deshalb nach § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO geführt ist. 39

b) 40

aa) 41

Hier hat der Notar die Form der Mitbeurkundung gewählt. Denn seine Urkunde Nr. 1855/2009
vom 24. September 2009 beschreibt die Lage der einzelnen Gebäude und nimmt (nur) zur
genauen Lagebeschreibung der einzelnen Gebäude auf den als Anlage und Bestandteil 1 zu
dieser Urkunde genommenen Lageplan Bezug. Die im Einzelnen beschriebene Aufteilung
geschieht in Übereinstimmung mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Kleve
vom 28. April 2009 nebst Bauzeichnungen des Aufteilungsplanes, die dieser Urkunde in
beglaubigter Abschrift als Anlage 2 beigefügt ist. Die als Anlage und Bestandteil zu dieser
Urkunde hinterlegten Flurkarten und Pläne wurden den Erschienenen vom Notar zur
Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt und der verlesbare Teil der Anlage 2 wurde
den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von diesen in Gegenwart des Notars genehmigt
und eigenhändig unterschrieben. 42

Hiernach besteht die Urkunde aus mehreren Blättern im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 2,3
BeurkG und ist daher unter Einbeziehung der Schriftstücke des § 9 Abs. 1 Satz Satz 3
BeurkG (Karten pp.) mit Schnur und Prägesiegel zu verbinden. 43

bb) 44

45

Diesen Anforderungen entspricht die mit dem Schreiben des Notars vom 22. März 2010 wieder zu den Akten gereichte beglaubigte Abschrift seiner Urkunde Nr. 1855/2009, die die mitbeurkundeten Schriftstücke in beglaubigter Abschrift enthält und entsprechend § 44 BeurkG verbindet.

Auch die inzwischen zu den Akten gereichte Urkunde UR- Nr. 619/2010 vom 25. März 2010, betreffend eine Änderung und Ergänzung zur Teilungserklärung hinsichtlich der Bauzeichnung der Anlage 9 der Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Kleve vom 28. April 2009, die auf die frühere Beurkundung Bezug nimmt, allerdings nicht Gegenstand der angegriffenen Zwischenverfügung ist, entspricht für den geänderten Bereich diesen Anforderungen. 46

Damit ist dem formalen Erfordernis des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO (§ 44 BeurkG) genügt. 47

2. 48

Zu Unrecht beanstandet das Grundbuchamt, dass die Zuordnung der Sondernutzungsrechte für die Wohnungseigentümer 1 und 2 hinsichtlich der 6 Kellerräume nicht eindeutig, insbesondere nicht ersichtlich sei, wie das „ausschließliche gemeinsame Nutzungsrecht“ ausgeübt und gestaltet werden soll. 49

a) 50

Als Sondernutzungsrecht bezeichnet wird eine Regelung des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 Abs. 1 WEG) in der Weise, dass einem oder mehreren Miteigentümern an einem WE oder TE ein bestimmter Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, abweichend von § 13 Abs. 2 WEG zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen wird (Schöner/Stöber Rdz. 2910). 51

Aus dem Aufteilungsplan muss sich die Aufteilung des ganzen Gebäudes in die Eigentumsbereiche Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum ergeben. 52

Der Aufteilungsplan sichert – genauso wie der amtliche Lageplan des Grundstücks - die sachenrechtliche Bestimmtheit (Staudinger-Rapp WEG 2005 § 7 Rdz. 16). Die Behandlung von Sondernutzungsrechten ist nicht die Aufgabe des Aufteilungsplanes. Gleichwohl kann auf den Aufteilungsplan Bezug genommen werden. Sondernutzungsrechte sind eintragungsfähig, ohne dass hierdurch ein dingliches Recht entsteht. Der Eintragung ins Grundbuch bedürfen sie nur um die Erstreckungswirkung des § 10 Abs. 2 WEG zu erzielen (BGH ZMR 2000, 771). 53

Allerdings sind die räumlichen Ausübungsbereiche von Sondernutzungsrechten im Aufteilungsplan oder in einem gesonderten Sondernutzungsplan nach dem Bestimmtheitsgrundsatz darzustellen, wie sie für Grunddienstbarkeiten verlangt werden (Staudinger-Rapp WEG 2005 § 7 Rdz. 19). 54

Dieser Grundsatz verlangt klare und eindeutige Eintragungen und damit als Eintragungsgrundlage ebenso eindeutige Erklärungen hinsichtlich des betreffenden Grundstücks, des Berechtigten und des Umfangs sowie des Inhalts des einzutragenden Rechts (BayObLG RPfleger 1989, 194; Schneider in Rieke/Schmid KK-WEG § 7 Rdz. 178). Mangels Bestimmtheit entsteht kein Sondernutzungsrecht (BayObLG DNotZ 1994, 244). 55

b) 56

57

Dem steht aber die Begründung gemeinschaftlicher Sondernutzungsrechte zugunsten von zwei oder mehreren Sondereigentümern nicht entgegen, sofern die mit dem Sondernutzungsrecht belegten Gemeinschaftsflächen von diesen gemeinsam genutzt werden sollen (Commichau, Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage 2009 WEG § 10 Allgemeine Grundsätze Rn 36; Staudinger/Kreuzer § 15 Rdz. 13; Weitnauer/Lüke § 15 Rdz.27).

In diesen Fällen bezieht sich das Erfordernis der Bestimmtheit des Umfangs und des Inhalts des einzutragenden Rechts nur auf die erforderliche Abgrenzung zum übrigen Gemeinschaftseigentum und zum Sonder- bzw. Teileigentum der übrigen Gemeinschaftler, nicht aber auf etwaige schuldrechtliche Nutzungsvereinbarungen unter den Sondernutzungsberechtigten für die Handhabung des Sondernutzungsrechts. 58

Hierauf zielt aber die Beanstandung des Grundbuchamts. Denn für die 6 Kellerräume sind eindeutig Sondernutzungsrechte für die Wohnungseigentümer 1 und 2 ausgewiesen. Die Frage, wie das „ausschließliche gemeinsame Nutzungsrecht“ ausgeübt und gestaltet werden soll, betrifft lediglich das Innenverhältnis der Sondernutzungsberechtigten, ist daher nicht durch die Grundbucheintragung zu beantworten und kann deshalb – entgegen der Auffassung des Grundbuchamts – nicht Gegenstand eines in Erledigung einer Zwischenverfügung zu beseitigenden Eintragungshindernisses sein. 59

3. 60

Soweit das Grundbuchamt weitere Punkte im Wege der Zwischenverfügung beanstandet hat, bedarf es hierüber einer Entscheidung nicht, weil der Notar die Zwischenverfügung insoweit nicht angefochten hat, sondern diese Punkte, soweit nicht bereits erledigt, jedenfalls als von ihm zu beseitigende Hindernisse anerkannt hat. 61

III. 62

Eine Kostenentscheidung (§ 81 FamFG) ist nicht veranlasst, insbesondere fallen Gerichtskosten nach § 131 KostO nicht an und stehen die Beteiligten des Beschwerdeverfahrens einander nicht in entgegengesetztem Sinn gegenüber. 63

Da keine Gerichtskosten anfallen, bedarf es auch nicht der Festsetzung eines Geschäftswertes. 64