
Datum: 18.12.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 8/03
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:1218.15W8.03.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 3 T 383 - 508/01

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird in dem Umfang, in dem er noch angefochten wird, aufgehoben. Auf die erste Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Grundbuchamts vom 25. Juli 2001 abgeändert.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, in den Bestandsverzeichnissen der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von A-Stadt Blatt ###01 bis ###44 einzutragen, dass die Teilungserklärung geändert ist gemäß der Bewilligung vom 23. Februar 2001:

§ 3 ist ergänzt um die	Nr. 7,
§ 4 ist ergänzt um die	Nr. 3 Satz 1 bis 3,
	Nr. 4 Satz 3,
	Nr. 5 Satz 2,

§ 6 Nr. 2 ist ergänzt um	Satz 2, 1. Halbsatz („Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn“)
	Satz 2a) letzter Halbsatz („durch Tatsachen begründete Zweifel bestehen“),
	Satz 2b),
	Satz 2c),
	Satz 2d) 1. Alternative („der Erwerber einer „ <i>Wohnen mit Service</i> “ die in dieser Urkunde festgelegten Aufnahmevoraussetzungen nicht einhält),
§ 14 wird ergänzt um	eine weitere Nr. 6.

Der Geschäftswert wird in Abänderung der Entscheidung des Landgerichts für die zweite Instanz und für das Verfahren vor dem Senat auf jeweils 50.000 Euro festgesetzt. Er beträgt im Umfang der Rücknahme der weiteren Beschwerde 45.000,00 Euro.

Gründe:

I.

Mit notariellen Kaufverträgen vom 26. September 1997 (UR-Nr. N01 des Notars B. C. in A; Blatt 2 - 26 der Grundakten von A-Stadt Blatt ####18) und 19. November 1998 (UR-Nr. N02 des Notars B. C. in A; Blatt 36 - 43 der Grundakten von A-Stadt Blatt ####18), erwarb die Beteiligte zu 1) den im Grundbuch von A-Stadt Blatt ####0 eingetragenen Grundbesitz der Gemarkung A-Stadt, Flur #3, Flurstücke ##5 und ##6, den im Grundbuch von A-Stadt Blatt ####6 eingetragenen Grundbesitz der Gemarkung A-Stadt Flur #3 Flurstück #7, den im Grundbuch von A-Stadt Blatt ####3 eingetragenen Grundbesitz der Gemarkung A-Stadt Flur #3 Flurstück #2, Flur #3 Flurstück #3 sowie Flur #3 Flurstück ##5 von der zu 27) beteiligten D GmbH.

Die Beteiligte zu 1) beabsichtigte, die Grundstücke zu vereinigen und eine Wohnungseigentumsanlage mit Service für Senioren (Hilfs-, Pflege- und Betreuungsdienste) zu errichten. In der Folgezeit veräußerte sie mit notariellen Verträgen die noch zu begründenden Wohnungs- und Teileigentumsrechte an die Beteiligten zu 2) bis 34) und 36) bis 42).

In allen notariellen Erwerbsverträgen hatten die jeweiligen Erwerber unter Ziffer 2 der „Vorbemerkung“ die Beteiligte zu 1) unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen, „bevollmächtigt,

1

2

3

4

5

6

- a) den Aufteilungsplan nach Erteilung der Abgeschlossenheitserklärung der Stadt A gemäß den zitierten Bauplänen (vorläufiger Aufteilungsplan) aufzustellen und die Teilungserklärung beurkunden zu lassen unter Einbeziehung der vorgenannten Gemeinschaftsordnung;
- b) die vorgenannten Pläne (vorläufiger Aufteilungsplan), die Bau- und
Ausstattungsbeschreibung sowie die Gemeinschaftsordnung zu ändern, sowie sämtliche
hierzu erforderliche und zweckmäßige Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. ... 7
- Die vorgenannte Vollmacht zu Ziffer 2) a + b ist im Außenverhältnis uneingeschränkt; im
Innenverhältnis ist die Vollmacht insoweit beschränkt, dass Änderungen bei wirtschaftlicher
Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder diejenigen Teile des
Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, ohne seine
Zustimmung nicht beeinträchtigen dürfen, Kosten dürfen dem Käufer durch etwaige
Änderungen nicht entstehen. ... 8
- Die Wirksamkeit der Vollmacht endet, wenn das Eigentum an sämtlichen Wohnungs- und
Teileigentumseinheiten auf die jeweiligen Käufer umgeschrieben ist; spätestens mit Ablauf
des Jahres 2001. ...“ 9
- Auf den Antrag der Beteiligten zu 1) hat das Grundbuchamt die Vereinigung der oben
genannten Grundstücke zu einem Grundstück am 19. Mai 1999 eingetragen. 10
- Die Beteiligte zu 1) hat mit Schriftsatz vom 3. Januar 2001 eine beglaubigte Ablichtung der
notariell beurkundeten Teilungserklärung (UR-Nr. N03 des Notars E C. in A), der
Gemeinschaftsordnung, der Aufteilungspläne sowie der Abgeschlossenheitsbescheinigung
der Stadt A vom 25. Mai 2000 vorgelegt mit der Bitte, den gestellten Anträgen unter
Zurücknahme der – zuvor vom Grundbuchamt bemängelten – Anträge aus der UR-NR. N04
vom 12. Juli 2000 zu entsprechen. Zudem hat sie eine beglaubigte Ablichtung der – u.a. in
den §§ 4, 5 und 6 der Gemeinschaftsordnung aufgrund der Beanstandungen des
Grundbuchamts – notariell beurkundeten Korrektur und Änderung der Teilungserklärung vom
25. Januar 2001 (UR-Nr. N05 des Notars E C. in A) mit der Bitte um Eintragung vorgelegt. 11
- Die Teilungserklärung vom 22. Dezember 2000 in Verbindung mit der Änderung vom
25. Januar 2001 nebst Gemeinschaftsordnung hat das Amtsgericht mit Verfügung vom
5. Februar 2001 eingetragen. 12
- Die Eintragung der Erwerber im Grundbuch erfolgte im Zeitraum zwischen dem 28. März
2001 und dem 5. Juli 2001. Die Beteiligte zu 13) hatte nachfolgend die in den Grundakten
von A Blatt ###54, ###86 und ###87 eingetragenen Teileigentumsrechte an die Beteiligte zu
35) weiterveräußert. Die Eintragung der Beteiligten zu 35) erfolgte am 11. Mai 2001. 13
- Mit Schriftsatz vom 26. April 2001 hat die Beteiligte zu 1) beantragt, die zur UR-NR. N06 des
Notars E C. in A beurkundete Änderung der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch
einzutragen. Darin hat sie die Gemeinschaftsordnung im eigenen Namen und aufgrund der
Vollmachten betreffend den Erwerb der Wohnungs- und Teileigentumsrechte für sämtliche
Erwerber in §§ 3, 4, 5, 6 und 14 abgeändert. § 3 ist um die Nr. 7 ergänzt worden; darin ist den
jeweiligen Eigentümern der Gewerbeeinheiten das Anbringen von Werbe- und
Praxisschildern sowie Markisen und Vordächern genehmigt worden und sind den
Sondereigentümern der Einheiten Nr. 31 A, 44/45/46, 50, 51 und 51 A bestimmte bauliche
Veränderungen gestattet worden. Die Abänderungen in den §§ 4, 5 und 6 sind nicht mehr
Gegenstand des Verfahrens der weiteren Beschwerde, soweit sie im folgenden gestrichen
sind: 14

im Grundbuch eingetragene Fassung	geänderte Fassung Urkunde 71/01
§ 4 Besonderheiten Für die Wohnungen "<i>Wohnen mit Service</i>" gelten folgende Besonderheiten: 1. Die Wohnungen "<i>Wohnen mit Service</i>" (hier Service-Wohnanlage F-Straße genannt) werden so gestaltet, genutzt und verwaltet werden, dass sie älteren Menschen ein eigenverantwortliches und unabhängiges Wohnen und Zusammenleben ermöglicht. Das auf die Bedürfnisse aller Menschen abgestimmte Wohnen soll den Bewohnern der Wohnanlage die selbständige Lebens- und Haushaltsführung sichern und auf lange Zeit stärken. Ein frei wählbarer Service und Betreuungsangebot bietet bei Bedarf eine ausreichende Versorgung. Der Grundservice ist in jedem Fall gewährleistet. Grundsatz des Dienstleistungsangebotes ist das Prinzip "Soviel Selbständigkeit wie möglich und soviel Hilfe wie nötig" (Service-Wohnen). Das Dienstleistungsangebot kann die Betreuung und Pflege eines Pflegeheims nicht ersetzen. 2. Der Gemeinschaftsraum, der zu den Wohnungen "<i>Wohnen mit Service</i>" gehört und in dem Plan Nr. 1 a der Teilungserklärung vom 22.12.2000 rotumrandet und mit "Servicebüro" bezeichnet ist, darf ausschließlich von den Eigentümern der Wohnungen "<i>Wohnen mit Service</i>" benutzt werden oder von den Mietern oder Nutzern dieser Wohnungen (Nr. 1 bis 31 und 32 bis 43 des Aufteilungsplanes).	(2) § 4 Nr. 2 wird ergänzt um die nachfolgenden Punkte 3, 4 und 5 wie folgt: 2. 3. Die vorgenannten Wohnungen "<i>Wohnen mit Service</i>" können nur von Wohnungseigentümer, Mietern oder Nutzern bewohnt werden, die das 55. Lebensjahr vollendet haben. Bei mehreren Nutzern muss einer von ihnen diese Voraussetzungen erfüllen, es sei denn, eine der Personen, die die Voraussetzung erfüllt hat, verstirbt oder zieht aus. Neue Nutzungsberechtigte können nur hinzukommen bzw. einziehen, wenn sie die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen. 4. Verstirbt der Wohnungseigentümer und hat der Erbe oder bei einer Erbengemeinschaft nicht mindestens einer der Erben das 55. Lebensjahr vollendet, so sind diese verpflichtet, die Wohnung nur durch Personen nutzen zu lassen, von denen mindestens eine Person das 55. Lebensjahr vollendet hat. 5. Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen "<i>Wohnen mit Service</i>" können mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ ihrer Stimmen Ausnahmen von den vorgenannten Regelungen unter 3. bis 4. zulassen, wenn in der Person eines Wohnungseigentümers, seiner Ehefrau oder seiner Kinder ein wichtiger persönlicher, nicht wirtschaftlicher Grund vorhanden ist.

§ 5 Vermietung 1. Die Wohnungseigentümer der Wohnungen können die in ihrem Sondereigentum stehende Einheit im Rahmen der aufgrund dieser Teilungserklärung zulässigen Nutzung vermieten. 2. Zur Vermietung seiner Wohneinheit bedarf der Eigentümer der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters, die durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit (3) der abgegebenen Stimmen ersetzt werden kann. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden. 3. Im Falle der Nichtbeachtung des § 5 und der Hausordnung durch einen Mieter/Nutzer ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, im Rahmen seiner gesetzlichen und vertraglichen Möglichkeiten gegen den Mieter oder Nutzer vorzugehen.	
§ 6 Übertragung des Wohnungseigentums 1. Das Wohnungs-Teileigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung (ent- und unentgeltliche Übertragung, Tausch oder Zwangsversteigerung) bedarf der Zustimmung des Verwalters mit Ausnahme der Erstveräußerung durch die Firma G GmbH und jeder Weiterveräußerung des Teileigentums Nr. 126 "H-Straße ###/I.". 2. Der Verwalter darf die Zustimmung aus wichtigem Grunde versagen. 3. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit ersetzt werden."	(4) Zu § 6 Nr. 2: Dieser wird nach dem ersten Satz wie folgt ergänzt: Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn a) durch Tatsachen. begründete Zweifel bestehen, dass b) der Erwerber einer <i>"Wohnen mit Service"</i> die ihm gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllen wird, oder c) der Erwerber einer <i>"Wohnen mit Service"</i> oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Eigentümergemeinschaft nicht einfügen wird, oder d) der Erwerber einer <i>"Wohnen mit Service"</i> die in dieser Urkunde festgelegten Aufnahmevoraussetzungen nicht eingehalten wird.

	(5) Zu § 14: Dieser wird ergänzt um eine weitere Nr. 6: Die jeweiligen Eigentümer der Eigentumsanlage sind verpflichtet, die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der J GmbH A, K-Straße #, zu beachten und sich insoweit an die fernmeldetechnischen Einrichtungen, die im Hause F-Straße # - # in A im Kellergeschoss zur Versorgung des Wohnungs- und Teileigentums sowie der, Gemeinschaftseinrichtungen befinden, unter Übernahme der einmaligen und laufenden Kosten anzuschließen und einen Mieter/ Nutzer insoweit ebenfalls zu verpflichten."
--	--

Das Amtsgericht hatte der Beteiligten zu 1) mit Zwischenverfügung vom 2. Juli 2001 mitgeteilt, der Eintragung der Änderung stünden folgende Hindernisse entgegen: 16

In §§ 4 Nr. 3 bis 6 Nr. 2 d) seien erneut Regelungen getroffen worden, die bereits durch die Zwischenverfügung vom 21. August 2000 beanstandet und daraufhin aufgehoben worden seien. Den Eigentümern sei auf Dauer der Eigen- oder Fremdbesitz des Eigentums entzogen, wenn sie nicht das 55. Lebensjahr vollendet hätten und keinen Mieter fänden, welcher das 55. Lebensjahr vollendet habe und/oder sich zum Abschluss eines Service- und Betreuungsvertrages bereit erkläre. Die Eigentümer seien dennoch zur Leistung aus dem genannten Vertrag verpflichtet. Zudem werde der Inhalt der Verträge zum Inhalt der Bewilligung gemacht, ohne dieser beigelegt zu sein. Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedürfe der Eigentümer der Zustimmung des Verwalters, welche dieser nicht erteilen dürfe, wenn der Erwerber jünger als 55 Jahre alt sei, die Wohnung selbst nutzen wolle und nicht bereit sei, den Überlassungs- sowie den Service- und Betreuungsvertrag abzuschließen. Hierdurch werde die rechtliche und tatsächliche Nutzungsmöglichkeit des Eigentums derart eingeschränkt, dass die Regelungen als gegen die guten Sitten verstoßend und daher gemäß § 138 BGB als nichtig anzusehen seien. 17

Die in § 14 Nr. 6 getroffene Regelung könne nicht eingetragen werden, weil in der Gemeinschaftsordnung nicht die Verhältnisse zu Außenstehenden, hier der J GmbH, geregelt werden könnten. Zudem sei die Regelung in der gewählten Form sittenwidrig, weil der Eigentümer nicht sich selbst und seine Rechtsnachfolger auf Dauer verpflichten könne, nur von einem bestimmten Anbieter eine bestimmte Sache zu beziehen. 18

Zur Beseitigung der Eintragungshindernisse hat das Amtsgericht den Antragstellern eine Frist von zwei Wochen eingeräumt und für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs angekündigt, den Antrag kostenpflichtig zurückzuweisen. 19

Die Beteiligte zu 1) ist den Einwendungen des Amtsgerichts mit Schriftsatz vom 13. Juli 2001 entgegengetreten. Durch Beschluss vom 25. Juli 2001 hat das Amtsgericht den Antrag vom 26. April 2001 auf Änderung der Gemeinschaftsordnung (UR-Nr.N06) insgesamt 20

zurückgewiesen und zur Begründung auf die Ausführungen in der Zwischenverfügung vom 2. Juli 2001 Bezug genommen.	
Gegen diesen Beschluss haben die Beteiligten mit Schriftsatz vom 1. August 2001 Beschwerde eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 16. Oktober 2001 begründet (vgl. die zur Grundakte von A-Stadt Blatt ####18 und zur Wohnungsgrundakte von A-Stadt Blatt ####01 eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen).	21
Das Landgericht hat die Beschwerde mit dem angefochtenen Beschluss zurückgewiesen.	22
Hiergegen richtet sich die namens der Beteiligten von dem Urkundsnotar eingelegte weitere Beschwerde, die sie aufgrund eines entsprechenden Hinweises des Senats teilweise zurückgenommen haben (die Rücknahme entspricht den oben vorgenommenen Streichungen). Sie beantragen, der Beschwerde im Übrigen stattzugeben.	23
II.	24
Das Rechtsmittel ist als weitere Beschwerde nach § 78 GBO statthaft und nach § 80 GBO in der rechten Form eingelegt worden. In der Sache ist es, nachdem es auf Anraten des Senats teilweise zurückgenommen worden ist, mit den jetzt gestellten Anträgen begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts insoweit auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 78 GBO.	25
<u>1. Vollmacht der Beteiligten zu 1)</u>	26
Unzutreffend ist die Auffassung des mit einer zulässigen Erstbeschwerde befassten Landgerichts, die Beteiligte zu 1) habe die Teilungserklärung und die in ihr enthaltene Gemeinschaftsordnung nicht im eigenen Namen und für die übrigen Antragsteller wirksam abändern können, weil die ihr in den notariellen Veräußerungsverträgen erteilte Vollmacht wegen Unbestimmtheit unwirksam sei. Das Landgericht meint hierzu, es sei nämlich nicht klar ersichtlich, unter welchen Voraussetzungen die Vollmacht beschränkt sei, wenn die von der Beteiligten zu 1) beabsichtigten Änderungen der Gemeinschaftsordnung "bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers" oder des ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Gemeinschaftseigentums "beeinträchtigten".	27
Zwar ist es richtig, dass dem teilenden Alleineigentümer die ausschließliche und freie Befugnis zur Veränderung des Gegenstands oder Inhalts der Teilungserklärung nur solange zusteht, wie er noch Eigentümer sämtlicher Wohnungseigentumsrechte ist (BayObLG NJW-RR 1993, 1362; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 8 Rn.32, § 10 Rn.38). Dem teilenden Eigentümer kann aber beim Verkauf noch zu begründenden Wohnungseigentums vertraglich das Recht vorbehalten werden, Bestimmungen zur Regelungen des Gemeinschaftsverhältnisses zu treffen (BGH NJW 1986, 845; Staudinger/Kreuzer, WEG, 13. Bearb., § 10 Rn.79 m.w.N.), oder die Vollmacht erteilt werden, die Gemeinschaftsordnung abzuändern (BayObLG MittBayNot 1996, 666; Staudinger/Kreuzer, a.a.O.). Entgegen der Auffassung des Landgerichts ist die Beteiligte zu 1) als teilende Eigentümerin in den einzelnen Erwerbsverträgen von den einzelnen Erwerbern zur Abänderung der Teilungserklärung einschließlich der Gemeinschaftsordnung wirksam bevollmächtigt worden. Die Auslegung der Vollmacht zur Abgabe von Eintragungsbewilligungen und -anträgen hat der Senat als Rechtsbeschwerdegericht selbst vorzunehmen, weil es um die Wirksamkeit von verfahrensrechtlichen Erklärungen geht; dabei ist entsprechend § 133 BGB auf Wortlaut und Sinn der Erklärung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt. Außerhalb der Eintragungsbewilligung liegende Umstände dürfen nur berücksichtigt werden, wenn sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Zu	28

beachten ist ferner, dass der das Grundbuchverfahren beherrschende Bestimmtheitsgrundsatz und das grundsätzliche Erfordernis urkundlich belegter Eintragungsunterlagen der Auslegung Grenzen setzen. (vgl. BGHZ 129, 1 = NJW 1995, 1081 = FGPrax 1995, 21; BayObLGZ 2002, 296 = FGPrax 2002, 245 = ZMR 2002, 953; OLG Zweibrücken FGPrax 1999, 173 = Rpfleger 1999, 533; Senat Rpfleger 2002, 353).

Die der Beteiligten zu 1) erteilte Vollmacht ist im Außenverhältnis unbeschränkt: Danach können die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung beliebig verändert werden. Durch die Trennung von Außen- und Innenvollmacht soll gerade erreicht werden, dass die im Grundbuchverkehr erforderliche Bestimmtheit gewahrt ist (vgl. BayObLG a.a.O.; bestätigt durch Beschluss in Rpfleger 2003, 498). 29

Die Vollmachtserteilung ist auch nicht offensichtlich unwirksam nach § 10 Nr. 4 AGBG. Insoweit folgt der Senat der Rechtsprechung des BayObLG, von dem in der bereits zitierten Entscheidung vom 12.9.2002 – 22 BR 75/02 – eine Vollmacht gleichen Inhalts zu beurteilen war und das hierzu ausgeführt hat: Es bedürfe keiner Entscheidung dazu, ob das AGBG (jetzt §§ 305 ff BGB) auf Grundbuchvollmachten überhaupt anzuwenden sei. Angesichts der engen Bindungen der Bevollmächtigten im Innenverhältnis, die vom Notar zu überwachen seien ("Änderungen dürfen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des Käufers oder diejenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, ohne seine Zustimmung nicht beeinträchtigen"), liege nämlich kein offensichtlicher Verstoß gegen das AGBG vor. Das Grundbuchamt dürfe aber wegen seiner eingeschränkten Überprüfungsmöglichkeiten nur offensichtliche Verstöße berücksichtigen. 30

Die befristet erteilte Vollmacht war im Zeitpunkt der Änderung der Teilungserklärung noch wirksam. Nach den Bestimmungen in den Erwerbsverträgen sollte sie erst enden, wenn das Eigentum an sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten auf die jeweiligen Käufer umgeschrieben ist, spätestens mit Ablauf des Jahres 2001. Für die Frage der Rechtswirksamkeit der Vertretung kommt es auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts an (BayObLG DNotZ 1983, 752 m.w.N.). Ob es dabei auf den Zeitpunkt der Abgabe der Willenserklärung oder den Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung ankommt, kann hier offen bleiben. Denn da im Zeitpunkt der Änderung der Teilungserklärung am 23.02.2001 sowie des Eingangs der Bewilligung beim Grundbuchamt am 14.05.2001 noch nicht alle Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden waren [es fehlte noch die Eintragung der Beteiligten zu 23)] und die Beteiligte zu 1) bei der Änderung zugleich im eigenen Namen gehandelt hat, sind ihre Erklärungen sofort wirksam geworden. Ein Erlöschen der Vollmacht vor der Eintragung schadet nicht (BayObLG DNotZ 1983, a.a.O.). 31

2. Ergänzung des § 3 um die Nr. 7 32

Diese Regelung ist weder vom Grundbuchamt noch vom Landgericht beanstandet worden. Zwar ist der Senat hieran nicht gebunden, weil er wegen der Zurückweisung des Eintragungsantrags diesen insgesamt zu überprüfen hat. Der Senat stimmt aber den Auffassungen der Vorinstanzen zu, dass diese Regelung eingetragen werden kann. 33

3. Ergänzung des § 4 um die Nr. 3 34

Hierzu hat das Landgericht ausgeführt: 35

Die in § 4 Nr. 3 enthaltene Beschränkung der Wohnungsnutzung auf Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben, unterliege keinen rechtlichen Bedenken. Zwar könne der 36

einzelne Wohnungseigentümer gemäß § 13 Abs. 1 WEG seine im Sondereigentum stehende Wohnung grundsätzlich nach Belieben nutzen, doch seien dieser Nutzungsbefugnis Grenzen gesetzt durch das Gesetz (vgl. § 14 Nr. 1 WEG) und durch Rechte Dritter. Solche würden vor allem durch Gebrauchsvereinbarungen gemäß § 15 Abs. 1 WEG und durch gebrauchregelnde Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 15 Abs. 2 WEG begründet (vgl. Weitnauer, WEG, 8. Aufl., § 13 Rn. 3). Träfen die Wohnungseigentümer solche gebrauchregelnden Vereinbarungen oder erfolgten sie durch die diesen gleichstehende Teilungserklärung, so könnten und müssten diese Regelungen im Grundbuch eingetragen werden, um eine dingliche Wirkung gegenüber dem Sondernachfolger zu erzielen. Eine inhaltliche Prüfung durch das Grundbuchamt erfolge nur im Hinblick auf §§ 134, 138, 242 BGB (vgl. Weitnauer, a.a.O., § 7 Rn.24 ff.).

Die Beschränkung der Wohnungsnutzung auf Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben, stelle eine Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG dar, die weder gegen das Gesetz noch gegen die guten Sitten verstoße. In Rechtsprechung und Literatur werde eine Beschränkung der Wohnungsnutzung nicht als eine Zurückschraubung der Rechte des Eigentümers auf ein nicht mehr vertretbares Maß angesehen. In der Literatur werde ein Nutzungsausschluss für Personen, die nicht den durch Altersangaben näher bestimmten Personen zuzurechnen seien, als Unterlassungsdienstbarkeit anerkannt (vgl. Hägele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl., Rn. 1131). In der Rechtsprechung sei eine Unterlassungsdienstbarkeit des Inhalts anerkannt, dass auf dem Grundstück errichtete Wohnungen nur an bestimmte Personenkreise, die vom Berechtigten benannt würden, zum Gebrauch überlassen werden dürften (BayObLGZ 1982, 184; BGH NJW 1975, 381). Ebenso seien von der Rechtsprechung sogenannte "Fremdenverkehrsdienstbarkeiten" anerkannt, nach denen der Eigentümer ein Grundstück höchstens einen bestimmten Zeitraum im Jahr selbst bewohnen oder durch ein und denselben Dritten bewohnen lassen dürfe und es zu keinen anderen beruflichen oder gewerblichen Zwecken als denen eines fremdenverkehrsgewerblichen Beherbergungsbetriebs mit ständig wechselnder Belegung nutzen dürfe (BayObLG NJW 1985, 2485).

Da jedes einzelne Wohnungseigentumsrecht mit Grundpfandrechten, Dienstbarkeiten oder Reallasten unbeschränkt belastet werden könne (vgl. Kammergericht WuM 2002, 223), bestünden keine Bedenken, anstelle einer Unterlassungsdienstbarkeit eine entsprechende Gebrauchsregelung im Grundbuch einzutragen.

Diese Ausführungen sind nach Auffassung des Senats zutreffend (vgl. auch die Entscheidungen des BGH NJW-RR 2003, 733 [zum Ferienparkbetriebsrecht] und des BayObLG NJW-RR 1988, 1163 [zur Wirksamkeit einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Verpflichtung der Verpachtung der Wohnung an eine Betriebsgesellschaft]) und gelten auch hinsichtlich des Satzes 3 der Nr. 3, zumal durch ihn insbesondere auch nicht die mietrechtliche Regelung des § 563 BGB ausgeschlossen worden ist. Dies ergibt sich aus der Regelung in § 4 Nr. 5, der Ausnahmen zulässt, sodass nicht zwingend ausgeschlossen ist, dass ein Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen aus § 563 BGB nachkommen kann. Auf die Frage der Wirksamkeit des § 4 Nr. 3 S. 4 kommt es nicht an, nachdem die weitere Beschwerde insoweit zurückgenommen worden ist.

4. Ergänzung des § 4 um die Nr. 4

Das Landgericht hat ausgeführt, die in § 4 Nr. 4 enthaltene Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers, einen Service- und Betreuungsvertrag mit einem Dienstleistungsträger abzuschließen und in den Überlassungsvertrag mit dem Dienstleistungsträger einzutreten, könne nicht im Grundbuch eingetragen werden. Es liege

weder eine Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG vor noch eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 WEG über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

Diese Ausführungen sind richtig. Die Rechtssetzungsbefugnis der Wohnungseigentümer durch Vereinbarung ist auf die in den §§ 10 Abs. 1 und 15 Abs. 1 WEG genannten Angelegenheiten beschränkt. Diese Vorschriften räumen den Wohnungseigentümern die Befugnis ein, ihr Verhältnis an dem Grundstück oder seinen wesentlichen Bestandteilen sowie den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums im Verhältnis untereinander (Palandt/Bassenge, BGB, 62. Aufl., § 10 WEG Rn.6 und § 15 WEG Rn.1) ergänzend und abweichend von den dispositiven Vorschriften des WEG zu regeln. Bei der Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers zum Abschluss eines Service- und Betreuungsvertrages handelt es sich aber weder um eine Vereinbarung zur Regelung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander noch um eine Gebrauchsregelung über die tatsächliche Art der Benutzung des Gemeinschafts- oder Sondereigentums, sondern um eine Pflegeregelung der jeweiligen Bewohner mit einem Außenstehenden. 42

Dies rechtfertigt es indes nur, § 4 Nr. 4 S. 1 und 2 als unwirksam anzusehen – die weitere Beschwerde hat dem durch die Teilrücknahme Rechnung getragen – , gegen die Wirksamkeit von Satz 3 bestehen keine Bedenken. 43

5. Die Änderungen des § 4 Nr. 5 44

Satz 1 dieser Regelung ist infolge der Teilrücknahme nicht mehr Verfahrensgegenstand. 45
Gegen die Wirksamkeit von Satz 2 bestehen keine Bedenken, vgl. auch die Ausführungen oben zu § 4 Nr. 3 S. 2.

6. Die Änderungen zu § 6 46

Das Landgericht hat ausgeführt: 47

Das in 6 Nr. 2 a) enthaltene Zustimmungserfordernis des Verwalters zur Vermietung könne nicht ins Grundbuch eingetragen werden, solange als wichtiger Grund nach § 6 Nr. 2 a) angesehen werde, dass der Erwerber einer Wohnung "*Wohnen mit Service*" den Service- und Betreuungsvertrag mit dem L, M e. V., oder einem anderen, dem L durch einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümer nachfolgenden Dienstleistenden, nicht vor Erteilung der Zustimmung abgeschlossen habe. Ein Zustimmungserfordernis zur Veräußerung im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG stelle eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG dar (Palandt/Bassenge, a.a.O., § 12 WEG Rn. 1), die grundsätzlich im Grundbuch eingetragen werden könne. Die Regelung des § 12 Abs. 2 WEG, wonach die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden könne, könne durch die Wohnungseigentümer jedoch nicht abbedungen werden. In der gemäß § 6 Nr. 2 a) genannten Nichtübernahme/Abschluss des Betreuungsvertrages könne jedoch kein wichtiger Grund zur Zustimmungsversagung gesehen werden. Dies würde voraussetzen, dass eine Pflicht zur Übernahme des Betreuungsvertrages in der Gemeinschaftsordnung begründet wurde, was jedenfalls zur Zeit mangels Kenntnis vom Inhalt der Verträge nicht möglich sei. 48

Die in § 6 Nr. 2 b) bis d) genannten Gründe zur Verweigerung der Zustimmung unterlägen keinen rechtlichen Bedenken. 49

Diesen Ausführungen stimmt der Senat zu, soweit sie nicht die in Nr. 2 d) angesprochene Alternative („und/oder die Vereinbarungen über die Durchführung und Sicherung der 50

Dienstleistungskonzeption“) betrifft. Da die Beteiligte zu 1) aber die Beschwerde hinsichtlich des vom Landgericht gerügten Grundes in Nr. 2 a) als auch hinsichtlich der genannten Alternative in Nr. 2 d) zurückgenommen hat, bestehen gegen die Eintragung der Ergänzung zu Nr. 2 keine Bedenken mehr.

7. Die Änderungen zu § 14

51

Das Landgericht hat hierzu ausgeführt:

52

Die in § 14 Nr. 6 der Gemeinschaftsordnung enthaltene Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer, die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der J GmbH A, K-Straße # zu beachten und sich insoweit an die fernmeldetechnischen Einrichtungen, die sich im Hause F-Straße # - # in A im Kellergeschoss befinden, unter Übernahme der einmaligen und laufenden Kosten anzuschließen und einen Mieter/Nutzer insoweit ebenfalls zu verpflichten, könne nicht im Grundbuch eingetragen werden.

53

Dabei könne dahin stehen, ob es sich insoweit um eine Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 WEG oder eine Vereinbarung im Sinne des § 10 WEG, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer an dem Grundstück oder seinen Bestandteilen betrifft, handle. Abgesehen davon, dass nach § 10 WEG lediglich eine Verpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft und keine der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber Außenstehenden begründet werden könne, setze die Eintragung einer solcher Verpflichtung im Grundbuch wegen der damit verbundenen dinglichen Wirkung voraus, dass der abzuschließende Vertrag hinreichend bestimmt sei. Da auch insoweit weder der Umfang der erbrachten Leistungen noch die Höhe des dafür von den Wohnungseigentümern zu entrichtenden Geldes aus der Gemeinschaftsordnung ersichtlich sei, werde die Regelung dem Erfordernis hinreichender Bestimmtheit nicht gerecht. Zudem fehle eine Klarstellung, ob die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss den Anbieter wechseln könnten, um der Gefahr einer sittenwidrigen Knebelung vorzubeugen.

54

Diesen Ausführungen stimmt der Senat nicht zu. Gegenstand dieser beanstandeten Regelung ist eine Regelung der Nutzung des Gemeinschaftseigentums, die die Wohnungseigentümer im Rahmen der Vertragsfreiheit treffen können. Rechte des Anbieters der fernmeldetechnischen Einrichtungen werden hierdurch nicht begründet. Die vertraglichen Beziehungen zu ihm können die Wohnungs- und Teileigentümer daher auflösen oder abändern, wenn sie mit dessen Leistungen nicht zufrieden sind, weil er sie z.B. zu teuer anbietet. Die Gefahr einer Übervorteilung der Wohnungseigentümer, die das Landgericht sieht, besteht daher nicht.

55

8. Zustimmungserklärungen

56

Weitere Zustimmungserklärungen, deren Vorlage das Amtsgericht mit Verfügung vom 02.07.2001 unter Ziffer 4 verlangt hat, sind nicht mehr erforderlich. Die Berechtigten in Abt. II laufende Nr. 11 und 12 in den Grundbüchern ####54, ####86 und ####87 sind mittlerweile im Grundbuch gelöscht. Die in diesen Grundbüchern eingetragene Beteiligte zu 35), Frau N. O., hat am 26.01.2001 in der Urkunde N07 des Notars E C. die Beteiligte zu 1) zur Änderung der Teilungserklärung bevollmächtigt, wie oben ausgeführt worden ist. Eine Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubigerin III 1 in dem Grundbuch Blatt ####33 ist nicht erforderlich, weil diese in Ziffer 2 der Grundschuldbestellungsurkunde vom 13.06.2001 die Grundschuld „an dem Wohnungseigentum mit der geänderten Teilungserklärung“ bestellt hat; hierin ist die Zustimmungserklärung enthalten.

57

58

Der Eintragung der Änderung der Teilungserklärung in dem nun beantragten Umfang stehen daher keine Hindernisse mehr entgegen. Das Grundbuchamt war daher zur entsprechenden Eintragung anzuweisen.

Die Wertfestsetzung beruht auf den §§ 131 Abs. 2, 30, 31 Abs. 1 KostO. Angesichts der großen Anzahl der betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer und der Bedeutung der Regelungen für das Gemeinschaftsverhältnis hält der Senat einen Wert von 50.000 Euro für angemessen.

59