
Datum: 12.10.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 182/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:1012.15W182.16.00

Vorinstanz: Amtsgericht Kamen, BK-16077-26
Normen: BGB § 1010
Leitsätze:

Der Senat hält an seiner Rechtsprechung (DNotZ 1973, 549) fest, dass satzungähnliche Bestimmungen, die die interne Willensbildung der Miteigentümer und deren Vertretung gegenüber Dritten regeln, können nicht als Verwaltungsvereinbarung im Sinne des § 1010 Abs. 1 BGB qualifiziert und dementsprechend nicht als Belastung der Miteigentumsanteile in Abt. II des Grundbuchs eingetragen werden.

Tenor:

Unter Zurückweisung der Beschwerde im Übrigen wird der angefochtene Beschluss aufgehoben, soweit der Antrag auf Eintragung der Miteigentümervereinbarungen zu 1) b) (2) und (3) zurückgewiesen worden ist.

Insoweit wird die Sache zur erneuten Entscheidung über den Eintragungsantrag vom 13.11.2015 an das Grundbuchamt zurückverwiesen.

Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren sind nicht zu erheben.

Soweit die Beschwerde zurückgewiesen worden ist, wird die Rechtsbeschwerde zugelassen.

Gründe	1
I.)	2
Die Beteiligten sind die Miteigentümer der beiden im Rubrum näher bezeichneten Grundstücke, die als Verkehrsfläche genutzt werden. Sie haben sukzessive eine Vereinbarung geschlossen, die folgenden Inhalt hat:	3
a) Die Auseinandersetzung der Gemeinschaft ist für immer ausgeschlossen, den Fall eines wichtigen Grundes ausgenommen. ...	4 5
b)Die zwischen uns bei Eintragung aller Miteigentümer an den Grundstücken Gemarkung A Flur X Flurstücke ###1 und ###2 entstehende und mit künftigen weiteren Miteigentümern fortgesetzte Miteigentümergeinschaft erhält folgende Gemeinschaftsordnung:	6 7
(1) Die nach der erstmaligen Herstellung anfallenden Kosten, einschließlich der Unterhaltung, Reparatur und Erneuerung, tragen die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, ohne Rücksicht auf die tatsächliche Nutzung.	8 9
(2) Die den Miteigentümern obliegende Säuberung und Verkehrssicherung ist einem geeigneten Unternehmen in Auftrag zu geben.	10 11
(3) Eine Haftpflichtversicherung ist abzuschließen.	12
(4) Es wird festgelegt, dass Entscheidungen der Miteigentümer durch Beschlüsse getroffen werden, und zwar in Miteigentümerversammlungen oder auf schriftlichem Weg im Umlaufverfahren. Einladungen zu einer Miteigentümerversammlung erfolgen durch Miteigentümer, die zusammen mindestens 3/13 Anteile haben. Die Einladung erfolgt schriftlich mit einer Frist von zwei Wochen zwischen dem Tag der Absendung und dem Tag der Versammlung unter Angabe der Tagesordnung. Miteigentümer können sich durch eine mit schriftlicher Vollmacht ausgestattete Person vertreten lassen. Auf je 1/13-Miteigentumsanteil entfällt eine Stimme; soweit ein Anteil von 1/13 einer Gemeinschaft, z.B. Eheleuten gehört, können sie das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben. Beschlüsse werden mit der Mehrheit der anwesenden Stimmen gefasst, ausgenommen Ziff.6.	13 14
(5) Die Miteigentümergeinschaft wird bei rechtsgeschäftlichen Erklärungen Dritten gegenüber durch jeweils drei Miteigentümer vertreten, ohne Rücksicht auf die Anteilsgröße.	15 16
(6) Änderungen oder Ergänzungen dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der anwesenden Stimmen und von $\frac{3}{4}$ aller Stimmen der Miteigentümergeinschaft.“	17 18
Weiter heißt es unter d):	19
„... Deshalb bewilligen und beantragen wir erneut die Eintragung der Gemeinschaftsordnung gem. Buchstabe b) ergänzend zu Buchstabe a), als Belastung sämtlicher Miteigentumsanteile. Dieser Antrag gilt als nicht einheitlich gestellt und soll, wenn wir nichts	20

anderes bestimmen, durch den amtierenden Notar oder einen seiner Sozien gestellt werden, sobald die Umschreibung aller Anteile vorgenommen ist.“

Die Regelungen unter a) und b)(2)-(6) sind neben anderen Erklärungen ursprünglich am 06.11.2014 in der Urkunde UR-Nr.####4/2014 des Notars Z (Blatt 73ff in A Blatt ####3) von einer Notarangestellten namens der Beteiligten zu 3) bis 6), 12) bis 14) und 16) bis 19) erklärt worden und zwar unter Berufung auf Vollmachten aus verschiedenen Grundstückskaufverträgen. 21

Am 06.11.2014 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten unter Vorlage einer Ausfertigung der o.a. Urkunde zunächst nur die Eintragung der unter a) enthaltenen Vereinbarung (Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft) beantragt, die am 17.11.2014 erfolgte. Bereits im Vorfeld war die Eintragung einer weitergehenden „Gemeinschaftsordnung“ beantragt gewesen, durch das Grundbuchamt aber abgelehnt worden. 22

Am 13.11.2015 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten sodann in dem vorliegenden Verfahren beantragt, die Gemeinschaftsordnung zu Ziff. 1b) der o.a. Urkunde in das Grundbuch einzutragen. Das Grundbuchamt hat im Wege der Hinweisverfügung die Zurückweisung des Antrags angekündigt. Es hat seine bereits früher geäußerte Auffassung bekräftigt, dass eine satzungsförmige Gestaltung der Organisation der Gemeinschaft nicht eintragungsfähig sei. Weiter hat es darauf hingewiesen, dass eine Eintragung bei allen Miteigentumsanteilen auch daran scheitere, dass (bis zu diesem Zeitpunkt) lediglich die Beteiligten zu 3) bis 6), 12) bis 14) und 16) bis 19) der Vereinbarung zugestimmt hatten. 23

Mit Schriftsatz vom 22.03.2016 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten die notariell beglaubigten „Genehmigungen“ seiner Urkunde URNr. ####5/2014 durch die Beteiligten zu 1), 2), 7) bis 11), 15) und 20) vorgelegt, die zudem den beglaubigenden Notar zur Abgabe weiterer erforderlicher Erklärungen bevollmächtigten. Weiter widersprach er der Rechtsauffassung des Grundbuchamtes. 24

Mit Beschluss vom 31.03.2016 hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass u.a. Regelungen über die Einberufung und Abhaltung von Versammlungen, die Beschlussfassung und die Vertretung der Gemeinschaft im Außenverhältnis eingetragen und damit verdinglicht werden sollten. Diese würden über eine bloße Verwaltungsregelung hinausgehen und seien daher nicht eintragungsfähig, so dass der Antrag insgesamt zurückzuweisen sei. 25

Hiergegen haben sich die Beteiligten mit der Beschwerde vom 05.04.2016 gewandt, mit der zugleich der Antrag auf Eintragung der Regelung zu 1 b) (1) (Kostentragung) zurückgenommen wurde. 26

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen. In dem Nichtabhilfebeschluss hat es ergänzend ausgeführt, dass die (teilweise) Rücknahme des Antrags ebenfalls nicht zu einer Eintragung führen könne. Denn nunmehr fehle die notwendige Übereinstimmung zwischen der Bewilligung und dem Antrag. Zudem hat es die Stellvertretung der Beteiligten zu 3) bis 6), 12) bis 14) und 16) bis 19) in der Urkunde UR-Nr.####4/2014 als vollmachtlos bezeichnet, da die Vollmachten aus den Erwerbsverträgen den Abschluss der konkreten Vereinbarungen nicht abdeckten. Der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten hat daraufhin mit Schriftsatz vom 13.07.2016 notariell beglaubigte Genehmigungserklärungen auch der Beteiligten zu 3) bis 6), 12) bis 14) und 16) bis 19) vorgelegt. 27

II.)

- Die zulässige Beschwerde ist teilweise begründet. 29
- Vorab ist zu bemerken, dass die Frage der Stellvertretung der Beteiligten bei dem Abschluss der Vereinbarungen und der Bewilligung der Eintragungen sich dadurch erledigt hat, dass nunmehr Genehmigungserklärungen aller Beteiligten selbst vorliegen. Zwar ist die Formulierung als „Genehmigung“ hinsichtlich der Beteiligten zu 1), 2), 7) bis 11), 15) und 20) rechtstechnisch nicht ganz treffend. Denn diese sind bei dem Abschluss der ursprünglichen Vereinbarung nicht vertreten worden. Der Sache nach war von ihrer Seite vielmehr der Beitritt zu der Vereinbarung, der in derselben angelegt ist, erforderlich, grundbuchrechtlich die Bewilligung der Eintragung auf ihrem Miteigentumsanteil. Die Genehmigungen lassen jedoch zwangslos den Willen erkennen, dass die Vereinbarungen für und gegen sie gelten sollen, und die Eintragung auf allen Miteigentumsanteilen bewirkt werden soll. Die Auslegung der Genehmigung ergibt danach, dass jeder dieser Beteiligten auch die Eintragung auf seinem Miteigentumsanteil bewilligt hat. 30
- In der Sache hat das Amtsgericht den Antrag zu Unrecht insgesamt zurückgewiesen. Nach dem Verständnis des Senats enthält die Urkunde vom 06.11.2014 entgegen der zunächst in diese Richtung weisenden Formulierung in ihrem Eingang keine einheitliche Bewilligung und keinen einheitlichen Antrag. Denn die weitere Formulierung in Ziff. d) der Urkunde, dass der Antrag zur Regelung b) nicht als einheitlich gelte, macht andernfalls keinen Sinn. Diese Formulierung, die erkennbar auf § 16 Abs.2 GBO abzielt, ergibt vielmehr nur dann Sinn, wenn man die Erklärungen so versteht, dass jede der einzelnen Regelungen für sich stehen und ggf. auch alleine im Grundbuch eingetragen werden soll. Dies zwingt dann aber auch zu einem Verständnis der Bewilligung dahingehend, dass die Eintragung jeder einzelnen Regelung gesondert bewilligt worden ist und durch die Formulierung nur eines Antrags kein Antragsverbund im Sinne des § 16 Abs.2 GBO hergestellt werden sollte. 31
- Bei diesem Verständnis bedarf es für jede einzelne Regelung der Prüfung, ob diese eintragungsfähig ist. Die Miteigentümer einer Bruchteilsgemeinschaft (§ 741 BGB) können durch Vereinbarung oder durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 745 BGB die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes regeln; diese Vereinbarung wirkt nach § 746 BGB auch für und gegen die Sondernachfolger. Haben die Miteigentümer eines Grundstücks die Verwaltung und Benutzung geregelt, so wirkt die getroffene Bestimmung nach § 1010 Abs. 1 BGB gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers aber nur, wenn sie als Belastung des Anteils im Grundbuch eingetragen ist; dasselbe gilt nach § 1010 Abs. 1 BGB, wenn die Miteigentümer das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausgeschlossen oder eine Kündigungsfrist bestimmt haben. Sinn und Zweck des § 1010 BGB ist es, den Erwerber eines Miteigentumsbruchteils gegen ihm unbekannte Vereinbarungen oder Ansprüche zu schützen (MünchKommBGB/Karsten Schmidt, 6. Aufl., § 1010 Rn 1), und umgekehrt, es Bruchteilsgemeinschaften umfassend zu ermöglichen, Regelungen über die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks, die sich nicht aus dem Gesetz ergeben, sondern aufgrund einer Vereinbarung der Bruchteilseigentümer nur in ihrem Verhältnis untereinander wirksam sind, zu verdinglichen, d.h. „Drittwirkung“ zu verschaffen, so dass sie auch gegenüber Sondernachfolgern gelten. Die Eintragungsfähigkeit hängt danach entscheidend davon ab, ob man die jeweilige Regelung als eine solche der Verwaltung und Benutzung des Grundstücks einordnen kann. 32
- Eintragungsfähig sind danach die Regelungen zu b) (2) und (3) (Vergabe der Säuberung und Verkehrssicherung an ein Unternehmen sowie Abschluss einer Haftpflichtversicherung). Denn die Nutzung der Grundstücke als Verkehrsflächen setzt notwendigerweise deren 33

Säuberung voraus und bedingt durch die Eröffnung des Verkehrs zwingend die Verkehrssicherungspflicht und das hieraus folgende Haftungsrisiko. Die gestaltende Regelung dieser mit der Nutzung zwingend verbundenen Aspekte ist danach sachlich der Verwaltung zuzurechnen, da es sich um die notwendige Kehrseite der bestimmungsgemäßen Nutzung handelt. Insoweit war der angefochtene Beschluss daher aufzuheben.

Im Übrigen ist die Beschwerde unbegründet. Die Regelungen zu (4) bis (6) sind nicht eintragungsfähig. 34

Es entspricht, wie vom Grundbuchamt zutreffend ausgeführt, der Rechtsprechung des Senats (vgl. Beschluss vom 16.01.1973 -15 W 21/72 = DNotZ 1973, 549ff), dass Vereinbarungen der Miteigentümer über die interne Willensbildung und die Vertretung nach außen hin, die eine Art Satzung der Gemeinschaft bilden sollen, auch wenn sie im weitesten Sinne auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes abzielen, keine Vereinbarung betreffend die Verwaltung selbst darstellen und deshalb nicht unter § 1010 BGB fallen, mithin auch nicht eintragungsfähig sind. Diese Auffassung hat in der Literatur teils Zustimmung und teils Ablehnung erfahren (zustimmend Schmidt a.a.O. Rdn.9, wohl auch Bauer/v.Oefele/Bayer/Lieder, GBO, 3.Aufl., AT III Rdn.609; zweifelnd Staudinger/Mayer, 2015, § 746 BGB Rdn.21; ablehnend Döbler MittRhNotK 1983, 181, 182). 35

Entgegen der Einschätzung, die mit der Beschwerde vertreten wird, hat der Senat seine bisherige Rechtsprechung bislang auch nicht aufgegeben. Die Annahme beruht vermutlich auf einem Mißverständnis. Im Heft 9 der DNotZ 1973 sind unmittelbar hintereinander zwei Entscheidungen des Senats veröffentlicht. Die erste Entscheidung (Seite 546ff zu 15 W 126/72) betrifft die Frage der Eintragungsfähigkeit von Regelungen über die Kosten- und Lastentragung. Beide der zweiten handelt es sich um den vorgenannten Beschluss zu 15 W 21/72. Mit seinem Beschluss vom 20.01.2011, auf den sich die Beschwerde bezieht, hat der Senat lediglich seinen Standpunkt hinsichtlich der Eintragungsfähigkeit von Kostenregelungen im Zusammenhang mit Verwaltungsregelungen modifiziert und sich insoweit der Rechtsprechung des BayObLG (DNotZ 1993, 391ff) angeschlossen. Die Frage der Eintragungsfähigkeit satzungsmäßiger Regelungen ist hiervon nicht betroffen. 36

Auch nach erneuter Überprüfung hält der Senat an seinem bisherigen Standpunkt fest, dass derartige Vereinbarungen nicht eintragungsfähig sind. Der Ausnahmecharakter des § 1010 BGB im Verhältnis zu § 746 BGB sowie der Grundsatz des numerus clausus der Sachenrechte (vgl. Staudinger/Gursky, § 1010 BGB Rdn.17) verbietet aus seiner Sicht eine Ausdehnung der Eintragungsfähigkeit über den Bereich der eigentlichen Verwaltungs- und Benutzungsregelungen hinaus auf eine innere Gestaltung der Gemeinschaft, die allgemein die personelle Interaktion betrifft. Die Verdinglichung einer schuldrechtlichen Vereinbarung ist nach den genannten Grundsätzen nur dort und nur insoweit zulässig als sie gesetzlich zugelassen ist. Dies zwingt nach Auffassung des Senats zu einem engen Verständnis des § 1010 Abs.1 BGB. Als Regelung der Nutzung und Verwaltung können dann aber nur Vereinbarungen angesehen werden, die diese Regelungsgegenstände unmittelbar betreffen oder mit ihnen in einem zwingenden Zusammenhang stehen, so dass sie quasi die andere Seite desselben Gegenstands betreffen. Dies ist bei Regelungen, die selbst weder die Verwaltung noch die Nutzung regeln, sondern die insoweit notwendigen Entscheidungen oder Ausführungsmaßnahmen lediglich ordnen oder erleichtern sollen, nicht der Fall. 37

Dass § 1010 Abs.1 BGB ein solch enges Verständnis zugrunde liegt, zeigt nach Auffassung des Senats auch ein Vergleich des Wortlauts mit demjenigen des § 10 Abs.3 WEG. Letzterer knüpft nämlich trotz des ähnlichen Regelungsgehalts nicht an bestimmte Vereinbarungsgegenstände an, sondern allgemein an das Verhältnis der 38

Wohnungseigentümer untereinander.

Der Senat kann sich auch der Argumentation der Beschwerde nicht anschließen, dass das praktische Bedürfnis die Eintragung gebiete. Insoweit ist zunächst darauf hinzuweisen, dass hier nicht die schuldrechtliche Wirksamkeit derartiger Vereinbarungen, sondern allein ihre Verdinglichung in Form der Grundbucheintragung in Frage steht. Ein zwingendes Bedürfnis, die innere Struktur und Willensbildung der Gemeinschaft sowie ihre Außenvertretung zu verdinglichen, kann der Senat nicht erkennen. Da die wesentlichen Nutzungs- und Verwaltungsfragen, die jede Gemeinschaft in unterschiedlicher Weise hat, durch eine eintragungsfähige Vereinbarung geregelt werden können und diese damit verdinglicht werden kann, und die schlichten Miteigentümergeinschaften in ihrem Regelungsbedarf und der rechtlichen Interaktion ihrer Angehörigen in aller Regel weit hinter Wohnungseigentümergeinschaften zurückbleiben, sind die Probleme dieser Gemeinschaften mit den gesetzlichen Regeln des BGB durchaus zu handhaben. Einer Anleihe bei dem Recht des Wohnungseigentums, auf der die Regelungen zu (4) bis (6) erklärtermaßen beruhen, bedarf es daher nicht. 39

Auch die Überlegung, die den kritischen Stimmen in der Literatur zugrunde zu liegen scheint, dass die Gestaltung der inneren Willensbildung der Gemeinschaft und ihrer Außenvertretung letztlich der Verwaltung dient, so dass sich beides nicht trennen lasse, hält der Senat nicht für tragfähig. Allgemein ist zunächst festzuhalten, dass Abgrenzungsschwierigkeiten bei Ausnahmenvorschriften kein Grund für eine erweiternde Auslegung sein können. Hinzu kommt, dass die Verknüpfung zwischen der inneren Willensbildung der Gemeinschaft und der Verwaltung gedanklich voraussetzt, dass sich eine satzungsmäßig verfasste Körperschaft ausschließlich auf ihren Zweck, nämlich die Verwaltung des Grundstücks beschränkt. Dies ist jedoch keineswegs zwingend und hier in der Vereinbarung auch nicht (ausdrücklich) vorausgesetzt. Von daher ist eine solche Vereinbarung nach Einschätzung des Senats, die sich insoweit auch auf die Erfahrung aus seiner früheren Befassung mit Wohnungseigentumssachen stützen kann, ausgesprochen streitanfällig. Dies würde in erhöhtem Maße gelten, wenn man die Verdinglichung derartiger Vereinbarungen und damit die Bindung von Rechtsnachfolgern zuließe. 40

Die Zurückverweisung der Sache an das Grundbuchamt im Umfang der erfolgten Abänderung dient dem Ziel zu vermeiden, das Grundbuchamt vor Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung über den weitergehenden Beschwerdegegenstand zu einem Teilvervollzug des Eintragungsantrags zu zwingen, der im Hinblick auf die in KV-GNotKG Nr. 1460 Nr. 4 angeordnete mehrfache Gebührenerhebung zu einer erheblichen zusätzlichen Kostenbelastung der Beteiligten führen würde. 41

Eine Wertfestsetzung ist mit Rücksicht auf KV-GNotKG Nr.19116 i.V.m. Vorbemerkung 1.4.5 und Nr.14160 nicht veranlasst. Der Senat hat von der in KV-GNotKG Nr. 19116 vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Hinblick auf den Teilerfolg des Rechtsmittels von der Erhebung einer Gebühr für das Beschwerdeverfahren abzusehen. 42

Der Senat hat die Rechtsbeschwerde zugelassen, da die Frage der Abgrenzung der Eintragungsfähigkeit im Rahmen des § 1010 Abs.1 BGB grundsätzliche Bedeutung hat (§ 78 Abs.2 GBO). Es existiert weder eine gesicherte Linie der Rechtsprechung, noch wird die Frage in der Literatur einheitlich beantwortet (vgl. oben). Die Frage hat auch eine erhebliche praktische Relevanz, auch wenn der Senat diese geringer einschätzt als der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten. 43

Rechtsmittelbelehrung: 44

Gegen diesen Beschluss findet die Rechtsbeschwerde statt. Die Rechtsbeschwerde ist binnen einer Frist von einem Monat, die mit der Zustellung dieser Entscheidung beginnt, bei dem Bundesgerichtshof, Herrenstraße 45 a, 76133 Karlsruhe einzulegen. Der Beschwerdeführer muss sich bei der Einlegung der Rechtsbeschwerdeschrift durch einen bei dem Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt vertreten lassen.
