
Datum: 22.03.2016
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 357/15
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2016:0322.15W357.15.00

Vorinstanz: Amtsgericht Witten, OH-608-5
Schlagworte: Wohnungseigentum als herrschendes Grundstück
Normen: BGB § 1018, WEG § 1
Leitsätze:

Eine für Sondereigentum bestellte Grunddienstbarkeit erlischt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft beendet wird und die bisherigen Sondereigentümer ideelle Miteigentümer an dem betroffenen Grundstück werden. Für einen ideellen Miteigentumsanteil kann keine Grunddienstbarkeit bestellt werden.

Tenor:

Das Beschwerdeverfahren betreffend die Festsetzung des Geschäftswerts wird vom Einzelrichter auf den Senat übertragen.

Die Beschwerden werden zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 14.000,00 € festgesetzt.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe: 1

I. 2

Mit notarieller Urkunde vom 2.10.1981 (UR-Nr. xxx/1981 des Notars T2 in I) begründete Herr L als Eigentümer des im Grundbuch von P Blatt xxx eingetragenen Grundstücks Flur X, 3

Flurstück X (Hof- und Gebäudefläche, F C x und x) auf diesem Wohnungseigentum. Das in diesem Rahmen geschaffene Sondereigentum wurde wie folgt eingetragen:

Im Grundbuch von P Blatt xxx die Wohnung Nr.1 im Erdgeschoß des Hauses F C 5, im Grundbuch von P Blatt xxx die Wohnung Nr.2 im Dachgeschoß des Hauses F C 5 und im Grundbuch von P Blatt xxx die Wohnung Nr.3 im Haus F C 7. 4

Mit notariellem Vertrag vom 15.01.1982 (UR-Nr.xx/1982 des Notars T2 in I) – ergänzt durch Abänderungsvereinbarung vom 18.06.1992 (UR-Nr.xxx/1982 des Notars T2 in I) – übertrug Herr L das Eigentum an dem auf Blatt xxx und Blatt xxx eingetragenen Wohnungseigentum auf seinen Sohn, Herrn L2. Das Eigentum an dem auf Blatt xxx eingetragenen Wohnungseigentum übertrug Herr L auf seine Tochter, Frau G. Dieser übertrug er zudem das Eigentum an den auf Blatt xxx eingetragenen Grundstücken Flur X, Flurstück X (Straße) und Flur X, Flurstück X (Hof- und Gebäudefläche). Das letztere Grundstück war mit einem Gebäude bebaut, in dem sich drei Garagen befinden. 5

Unter VI. der Urkunde – abgeändert durch die oben angeführte Änderungsvereinbarung – räumte der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur X, Flurstück X dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks eingetragen im Grundbuch von P Blatt xxx das Recht zur ausschließlichen Nutzung und Unterhaltung an der mittleren Garage der insgesamt drei Garagen ein. 6

Entsprechend der Bewilligung wurde eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch von P Blatt 103 in Abteilung II unter laufender Nr.13 eingetragen. 7

Mit notariellem Vertrag vom 12.02.2001 (UR-Nr.xx/2001 des Notars C in C2) hoben Frau G und Herr L2 das bestehende Sondereigentum – eingetragen in den Grundbüchern von P Blatt xxx, xxx und xxx – auf. 8

Sie einigten sich weiterhin dahingehend, dass das Eigentum an der zuvor im Rahmen einer Flurstückszerlegung geschaffenen Teilfläche Flur X, Flurstück X (437 qm – F C 5) auf L2 und das Eigentum an der Teilfläche Flur X, Flurstück X (289 qm – F C 7) auf G übergehen sollte. 9

Unter IV. des notariellen Vertrages erklärten die Vertragsbeteiligten, dass sie sich über das Fortbestehen des Garagennutzungsrechts – eingetragen im Grundbuch von P Blatt xxx – einig seien. 10

In den Wohnungsgrundbüchern P Blatt xxx – xxx wurde die Aufhebung des Sondereigentums jeweils unter dem 8.06.2001 eingetragen, die Wohnungsgrundbücher wurden geschlossen und das Eigentum an den Teilflächen aufgrund der Einigung über deren Übergang wie folgt eingetragen: 11

In dem neuangelegten Grundbuch von P Blatt xxx wurde der im Eigentum des Herrn L2 befindliche Grundbesitz Flur X, Flurstück X eingetragen. 12

In dem neuangelegten Grundbuch von P Blatt xxx wurde der im Eigentum der Frau G befindliche Grundbesitz Flur X, Flurstücke X und xxx eingetragen. 13

Die Grunddienstbarkeit – Garagennutzungsrecht – wurde dort weiter für den jeweiligen Wohnungseigentümer des im Wohnungsgrundbuch Blatt xxx eingetragenen Wohnungseigentums eingetragen. 14

Mit notarieller Urkunde vom 23.11.2001 (UR-Nr.xxx/2001 des Notars T3 in T4) begründete Frau G als Eigentümerin der im Grundbuch von P Blatt xxx eingetragenen Grundstücke Flur X Flurstück X und Flurstück X auf diesen Wohnungs- und Teileigentum. Das in diesem Rahmen geschaffene Sondereigentum an zwei Wohnungen im Gebäude F C 7 wurde im Grundbuch von P Blatt xxx und xxx eingetragen, das in diesem Rahmen geschaffene Teileigentum an den drei Garagen im Grundbuch von P Blatt xxx – xxx eingetragen.	
Die Grunddienstbarkeit – Garagennutzungsrecht – wurde in den fünf vorgenannten Grundbüchern jeweils weiter für den jeweiligen Wohnungseigentümer des im Wohnungsgrundbuch Blatt xxx eingetragenen Wohnungseigentums eingetragen.	16
Mit weiterer Urkunde des Notars C vom 12.02.2001 (UR-Nr. xx/2001) begründete Herr L2 als Eigentümer des im Grundbuch von P Blatt xxx eingetragenen Grundstücks Flur X, Flurstück X auf diesem neues Wohnungseigentum. Das in diesem Rahmen geschaffene Sondereigentum wurde wie folgt eingetragen: im Grundbuch von P Blatt xxx die Wohnung Nr.1 im Erdgeschoß des Hauses F C 5 und im Grundbuch von P Blatt xxx die Wohnung Nr.2 im Dachgeschoß des Hauses F C 5.	17
Eigentümer des im Grundbuch von P Blatt xxx eingetragenen Wohnungseigentums ist zwischenzeitlich Herr N, Eigentümerin des im Grundbuch von P Blatt xxx eingetragenen Wohnungseigentums ist die Beteiligte.	18
Mit Schreiben vom 8.06.2015 hat die Beteiligte beantragt, die Bezeichnung des berechtigten Grundbuches des Rechtes Abt. II Nr.3 in den Wohnungsgrundbüchern und Teilungsgrundbüchern von P Blatt xxx, xxx, xxx, xxx und xxx von Blatt xxx auf P Blatt xxx und xxx zu berichtigen. Den Wert des von ihr so bezeichneten „Garagennutzungsrechts“ hat die Beteiligte mit 14.000 € angegeben.	19
Mit Beschluss vom 24.06.2015 hat das Amtsgericht – Grundbuchamt – den Antrag zurückgewiesen und zur Begründung angeführt, die Grunddienstbarkeit bestehe nicht mehr. Mit weiterem Beschluss vom gleichen Tage hat das Grundbuchamt den Geschäftswert für den Berichtigungsantrag auf 14.000 € festgesetzt.	20
Gegen den erstgenannten Beschluss richtet sich die Beschwerde der Beteiligten, die hilfsweise - für den Fall der Erfolglosigkeit ihrer diesbezüglichen Beschwerde – auch Beschwerde gegen den Beschluss über die Geschäftswertfestsetzung einlegt.	21
Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und sie dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.	22
II.	23
Die Beschwerden sind zurückzuweisen.	24
1.	25
Die Beschwerde der Beteiligten gegen den ihren Berichtigungsantrag zurückweisenden Beschluss ist zulässig (§ 71 GBO).	26
Die Beteiligte ist insbesondere auch beschwerdeberechtigt.	27
Bei der Zurückweisung eines Antrags ist grundsätzlich nur derjenige beschwerdeberechtigt, dem ein Antragsrecht nach § 13 GBO zusteht. Antragsberechtigt ist aber nur derjenige,	28

dessen Recht von der Eintragung betroffen ist oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll. Die Beteiligte nimmt für sich in Anspruch, dass sie die Inhaberin der in den Grundbüchern von P Blatt xxx – xxx eingetragenen Grunddienstbarkeit ist, da der Berechtigte dort unrichtig bezeichnet ist. Dass die Beteiligte Inhaberin der Grunddienstbarkeit ist, ist als sog. doppelrelevante Tatsache für die Zulässigkeit und Begründetheit der Beschwerde von Bedeutung. Für die Annahme der Beschwerdeberechtigung im Rahmen der Zulässigkeit der Beschwerde ist es ausreichend, dass eine Rechtsbeeinträchtigung möglich ist, wenn die angefochtene Entscheidung in dem von der Beschwerdeführerin behaupteten Sinne unrichtig ist.

In der Sache ist die Beschwerde nicht begründet, da die Beteiligte nicht Inhaberin der in den Grundbüchern von P Blatt xxx – xxx eingetragenen Grunddienstbarkeit ist. Die Grunddienstbarkeit ist vielmehr mit der Aufhebung der Sondereigentumsrechte nach § 4 WEG in dem notariellen Vertrag vom 12.02.2001 und der entsprechenden Eintragung der Aufhebung im Grundbuch erloschen. 29

Die Grunddienstbarkeit war zunächst wirksam zugunsten des jeweiligen Eigentümers des in Blatt xxx eingetragenen Sondereigentums begründet worden. 30

Herrschendes Grundstück einer Grunddienstbarkeit kann grundsätzlich nur ein selbständiges Grundstück im Sinne der GBO sein (Staudinger-Jörg Mayer, BGB, Neubearbeitung 2009, § 1018 Rn.43). Es ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass eine Grunddienstbarkeit zugunsten eines ideellen Anteils eines Miteigentümers an einem Grundstück nicht bestellt werden kann (Bauer / von Oefele - Bayer/Lieder, GBO, 3. Auflage, AT III Rn.293; Staudinger-Jörg Mayer, a. a. O., § 1018 Rn.45; Münchener Kommentar zum BGB-Joost, 6. Auflage 2013, § 1018 Rn.22). Möglich ist aber die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers von Wohnungs- und Teileigentum, weil mit ihm reales Sondereigentum (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 WEG) verbunden ist. Bei Wohnungseigentum wird das Raumeigentum als „herrschendes Grundstück“ angesehen, für dessen Nutzung die Grunddienstbarkeit einen Vorteil im Sinne des § 1019 BGB bietet (BGHZ 107, 289; Staudinger-Jörg Mayer, a. a. O., § 1018 Rn.46); dabei kann die Regelung der Garagenbenutzung des dienenden Grundstücks als Inhalt des Sondereigentums in die Wohnungsgrundbücher des berechtigten Grundstücks eingetragen werden (BayObLG Rechtspfleger 1990, 354). 31

Diese wirksam begründete Grunddienstbarkeit ist jedoch erloschen. 32

Durch die notarielle Vereinbarung vom 12.02.2001 haben die Wohnungseigentümer L2 und G die Sondereigentumsrechte aufgehoben. Die von den Wohnungseigentümern getroffene Vereinbarung stellt sich nach dem eindeutigen Wortlaut als Aufhebung der Sondereigentumsrechte dar, so dass eine Auslegung der getroffenen Vereinbarung als rechtlich mögliche Realteilung des gemeinschaftlichen Grundstücks unter Aufrechterhaltung des Sondereigentums an den Wohneinheiten (vgl. dazu Bauer / von Oefele - a. a. O., AT V Rn.388+389) ausscheidet. 33

Die Aufhebung der Sondereigentumsrechte durch die von den Wohnungseigentümern getroffene Vereinbarung und die entsprechende Eintragung in den Wohnungsgrundbüchern jeweils am 8.06.2001 nach §§ 4 und 9 Abs. 1 Nr. 1 WEG hat zur Folge, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beendet ist, die Sondereigentumsrechte erlöschen und die bisherigen Sondereigentümer nunmehr ideelle Miteigentümer an dem entsprechenden Grundstück und dem auf ihm befindlichen Gebäude (§ 93 BGB) werden (Bärmann-Armbrüster, WEG, 13. Auflage, § 9 Rn.38; Staudinger-Rapp, WEG, Neubearbeitung 2005, § 9 Rn.11). Entsprechend ihrer Beteiligung an dem Gesamtgrundstück sind die bisherigen 34

Sondereigentümer L2 und G daher Miteigentümer an dem Gesamtgrundstück geworden. Jedem stand ein entsprechender Miteigentumsanteil zu. Die erst im Anschluss an die Aufhebung des Sondereigentums vorgenommene Übertragung der Teilflächen an jeweils einen der Miteigentümer durch die von beiden Miteigentümern diesem gegenüber vorgenommene Auflassung ändert an dem vorübergehenden Entstehen von ideellem Miteigentum an dem Grundstück und Gebäuden nichts.

Da das Sondereigentum, für das die Grunddienstbarkeit wirksam bestellt war, erloschen ist und – wie oben dargelegt – für einen ideellen Miteigentumsanteil keine Grunddienstbarkeit bestellt werden kann, erlischt die für den Sondereigentümer bestellte Grunddienstbarkeit. Die gegenständliche Nutzung des durch die Einräumung der Grunddienstbarkeit gewährten Vorteils ist durch den Sondereigentümer als jeweiligem Eigentümer des zuvor eingetragenen Wohnungseigentums mit der Aufhebung des Sondereigentums gerade nicht mehr möglich. Ist die Ausübung einer Grunddienstbarkeit aber dauerhaft unmöglich geworden, so ist anerkannt, dass sie entfällt (Münchener Kommentar-Joost, a. a. O., Rn.66). 35

Dass L2 nach Teilung des Grundstücks erneut Wohnungseigentum begründet hat, ist rechtlich irrelevant. Dasjenige Sondereigentum, zu Gunsten von dessen Inhaber die Grunddienstbarkeit begründet worden war, existiert rechtlich nicht mehr; es ist vielmehr neues Sondereigentum geschaffen worden. 36

Die sachenrechtliche Neubestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des neu begründeten Wohnungseigentums ist nicht erfolgt. Die Vereinbarung in Ziff. IV der notariellen Urkunde vom 12.02.2001 hat allenfalls schuldrechtlichen Charakter. 37

Aufgrund des Erlöschens der Grunddienstbarkeit sind die Grundbücher von P Blatt xxx – xxx unrichtig geworden, so dass das Grundbuchamt in Erwägung ziehen sollte, von Amts wegen ein Verfahren auf Löschung der dort eingetragenen Grunddienstbarkeiten einzuleiten. 38

Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 1, 61 Abs. 1 GNotKG. 39

Die Beteiligte hat den Wert, den die Grunddienstbarkeit für sie hat, selbst mit 14.000,00 € angegeben. Da sich die Beteiligte in dem Verfahren auf Berichtigung der Eintragung gerade der Inhaberschaft dieser Grunddienstbarkeit berührt, ist auch dieser Wert zugrunde zu legen, selbst wenn die Grunddienstbarkeit im Ergebnis nicht mehr besteht. 40

Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 Abs. 2 GBO sind nicht gegeben. 41

2. 42

Die – hilfsweise – gegen den Beschluss über die Wertsetzung (§ 79 GNotKG) erhobene Beschwerde ist zulässig (§ 83 Abs. 1 GNotKG), aber nach dem soeben Ausgeführten nicht begründet. 43

Das Verfahren betreffend die Wertfestsetzung ist gebührenfrei (§ 83 Abs. 3 GNotKG). 44