Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 13. September 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Dr. Klein und Dr. Lemke

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Beteiligten werden der Beschluß der 11. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 12. November 1999 und der Beschluß des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 10. Juni 1999 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 10. August 1999 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, von den in seiner Zwischenverfügung vom 10. Juni 1999 unter 2) geäußerten Bedenken abzusehen.

Gründe:

I.

Die Beteiligte ist Eigentümerin einer Wohnung. Im Grundbuch sind zu ihren Gunsten als Inhalt des Sondereigentums zwei in der Teilungserklärung vom 23. Oktober 1978/5. Oktober 1979 begründete Sondernutzungsrechte an Gartenanteilen eingetragen. Das Wohnungseigentum ist lastenfrei.

Mit notariellen Urkunden vom 29. Januar 1999/28. Juli 1999 hat die Beteiligte auf ihre Sondernutzungsrechte "verzichtet" und die Eintragung einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung im Grundbuch bewilligt und

beantragt. Mit Zwischenverfügung vom 10. Juni 1999 hat das Grundbuchamt den gestellten Antrag beanstandet und die Vorlage der Zustimmungserklärungen aller Wohnungseigentümer und der im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkungsberechtigten verlangt. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluß hat die Beteiligte weitere Beschwerde eingelegt.

Das Bayerische Oberste Landesgericht möchte der weiteren Beschwerde stattgeben. Hieran sieht es sich durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 19. Juli 1995 (FGPrax 1995, 187 ff = DNotZ 1996, 674 ff = NJW-RR 1996, 1418 ff = Rpfleger 1996, 65) gehindert. Es hat deshalb die Sache mit Beschluß vom 30. März 2000 (MDR 2000, 757 m. Anm. Böhringer = ZMR 2000, 472 m. Anm. Müller = ZWE 2000, 347 m. Anm. Röll S. 343) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das vorlegende Gericht vertritt den Standpunkt, für die Löschung der im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechte sei neben der Bewilligung der Beteiligten die Zustimmung weiterer Wohnungseigentümer bzw. der im Grundbuch eingetragenen Auflassungsvormerkungsberechtigten nicht erforderlich. Im Gegensatz hierzu erachtet das Oberlandesgericht Düsseldorf die einseitige Aufgabeerklärung des Berechtigten nicht für ausreichend, um ein im Grundbuch eingetragenes Sondernutzungsrecht zu löschen. Dies trägt die Vorlage. Daß Gegenstand des Vorlagebeschlusses Sondernutzungsrechte an

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Gartenanteilen sind, während sich das Oberlandesgericht Düsseldorf mit einem Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz zu befassen hatte, ist für die Entscheidung der vorgelegten Rechtsfrage unerheblich (Senat, BGHZ 73, 145, 146).

III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO) und hat auch in der Sache Erfolg.

Zu Recht nimmt das vorlegende Gericht an, die Löschung eingetragener Sondernutzungsrechte setze neben der in der Form des § 29 GBO zu erklärenden Bewilligung des begünstigten Wohnungseigentümers (§ 19 GBO) keine Bewilligung der übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft oder etwaiger Auflassungsvormerkungsberechtigter voraus.

1. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein im Grundbuch verzeichnetes Sondernutzungsrecht gelöscht werden kann, wird in Rechtsprechung und Schrifttum allerdings unterschiedlich beurteilt.

a) Ein gewichtiger Teil der Stimmen fordert gemäß §§ 877, 873 BGB bzw. gemäß §§ 10 Abs. 1, 15 Abs. 1, 5 Abs. 4 WEG die materiellrechtliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Aufhebung des Sondernutzungsrechts und leitet hieraus die verfahrensrechtliche Notwendigkeit einer Löschungsbewilligung der gesamten Eigentümergemeinschaft gemäß §§ 19, 29 GBO ab (OLG Düsseldorf, NJW-RR 1996, 1418; OLG Hamm, ZMR 1997, 34, 35; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 10 Rdn. 54; Haegele/Schöner/

Stöber, Grundbuchrecht, 11. Aufl., Rdn. 2982 b i.V.m. FN 87; KEHE-Herrmann, Grundbuchrecht, 5. Aufl., Einl. E 86; Bauer/von Oefele, Grundbuchordnung, AT V 337 i.V.m. FN 860; Palandt/Heinrichs, BGB, 59. Aufl., § 10 WEG Rdn. 9, 5; Weitnauer, WEG, 8. Aufl., § 15 Rdn. 37).

b) Eine im Vordringen befindliche andere Ansicht läßt demgegenüber die Bewilligung des begünstigten Eigentümers genügen, hält aber in materiell-rechtlicher Hinsicht ebenfalls die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer zur Aufhebung des Sondernutzungsrechts für erforderlich (Böhringer, NotBZ 1999, 154, 162; Böttcher, BWNotZ 1996, 80, 92; Demharter, GBO, 23. Aufl., Anhang zu § 3 Rdn. 61; ders., FGPrax 1996, 6 ff und FGPrax 1997, 201, 202; Schneider, Rpfleger 1998, 53, 56; Meikel/Ebeling, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 3 WGBV Rdn. 31).

c) Eine dritte Meinung vertritt schließlich den Standpunkt, zu einer wirksamen Aufhebung eines eingetragenen Sondernutzungsrechts sei weder materiell-rechtlich – insoweit gelte § 875 BGB – noch grundbuchrechtlich eine Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer notwendig, es genüge vielmehr der einseitige Verzicht (LG Augsburg, MittBayNot 1990, 175 f; Streblow, MittRhNotK 1987, 141, 157; Röll, ZWE 2000, 343; MünchKomm-BGB/Röll, 3. Aufl., § 10 WEG Rdn. 43).

2. Der Senat teilt die herrschende Auffassung, daß ein Sondernutzungsrecht schuldrechtlich nicht durch einseitigen Verzicht, sondern im Wege eines "actus contrarius" zu seiner Begründung nur durch Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 1 WEG aufgehoben werden kann (vgl. außer den Nachweisen unter a) und b) auch Staudinger/Kreuzer, 12. Aufl., WEG § 15 Rdn. 82; Lüke/Becker,

DNotZ 1996, 676). Das gilt auch dann, wenn das Sondernutzungsrecht - wie hier - in der Teilungserklärung begründet wurde, weil die Teilungserklärung ab dem Zeitpunkt, ab dem sie von dem teilenden Eigentümer nicht mehr einseitig abgeändert werden kann, einer Vereinbarung gleichsteht (vgl. Staudinger/Kreuzer, BGB, 12. Aufl., WEG § 10 Rdn. 6; Weitnauer/Lüke, WEG, 8. Aufl., § 10 Rdn. 28; a.A. Röll, ZWE 2000, 343, 344). Der Senat ist aber der Ansicht, daß die Löschung des Grundbucheintrags nicht einer Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf.

a) Die Eintragung eines Löschungsvermerks (§ 46 Abs. 1 GBO) erfolgt gemäß § 19 GBO aufgrund einer Bewilligung des hiervon Betroffenen. Betroffen im Sinne des § 19 GBO ist jeder, dessen grundbuchmäßiges Recht durch die vorzunehmende Eintragung nicht nur wirtschaftlich, sondern rechtlich beeinträchtigt wird oder zumindest rechtlich nachteilig berührt werden kann (Senat, BGHZ 66, 341, 345; 91, 343, 346; BayObLG DNotZ 1996, 297, 301; NJW-RR 1992, 209; OLG Hamm, Rpfleger 1997, 376, 377; OLG Köln, ZMR 1993, 428, 429). Ob dies der Fall ist, muß unabhängig von etwaigen Veränderungen des materiellen Sachenrechts und unabhängig von den Folgen der gestatteten Grundbucheintragung beurteilt werden (Böhringer, MDR 2000, 758; Meikel/ Lichtenberger, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 19 Rdn. 89 ff).

b) Die Löschung des eingetragenen Sondernutzungsrechts im Wohnungseigentumsgrundbuch läßt die schuldrechtliche Vereinbarung über den Ausschluß des Mitbenutzungsrechts der anderen Wohnungseigentümer gemäß § 13 Abs. 2 WEG an dem der Sondernutzung unterliegenden Teil des Gemeinschaftseigentums bis zum Abschluß einer Aufhebungsvereinbarung unberührt. Sie beseitigt nur deren "dingliche Wirkung" (Senat, BGHZ 73, 145, 148), die

darin besteht, daß der Sonderrechtsnachfolger eines durch die Vereinbarung von seinem Mitgebrauchsrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümers das schuldrechtliche Sondernutzungsrecht gegen sich gelten lassen muß. Die Tatsache, daß im Grundbuch wegen des Gegenstands und Inhalts seines Sondereigentums weiter auf die Teilungserklärung Bezug genommen wird, ändert hieran nichts. Denn "dingliche Wirkung" entfaltet nur die gesonderte (positive) Eintragung des Sondernutzungsrechts beim begünstigten Eigentümer in Verbindung mit dem hierzu korrespondierenden, bei den übrigen Eigentümern eingetragenen, "Negativvermerk", daß ein Sondernutzungsrecht begründet wurde (zum Vollzug im Grundbuch Kreuzer, Sondernutzungsrechte, Festschrift für Merle [2000], S. 203, 216 ff.). Von der Löschung nachteilig betroffen ist daher allein der bisher begünstigte Eigentümer, denn er kann dem Sonderrechtsnachfolger eines anderen Wohnungseigentümers seine Berechtigung nicht mehr gemäß § 10 Abs. 2 WEG entgegenhalten (Böttcher, BWNotZ 1996, 80, 92; Demharter, FGPrax 1996, 6, 7; Schneider, Rpfleger 1998, 53, 56; LG Augsburg, MittBayNot 1990, 175, 176). Die übrigen Miteigentümer sind dagegen - anders als etwaige dinglich Berechtigte an dem von der Aufhebung des Sondernutzungsrechts betroffenen Wohnungseigentum - rechtlich nicht beeinträchtigt.

3. Durch die ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erfolgende Löschung wird das Grundbuch nicht unrichtig (a.A. Böhringer, MDR 2000, 758, 759; Müller, ZMR 2000, 473). Daher besteht auch insoweit kein Grund, die Eintragung eines Löschungsvermerks zu verweigern. Etwas anderes hätte nur dann zu gelten, wenn die Eintragung des Löschungsvermerks nach materiellem Recht der Einwilligung durch die anderen Wohnungseigentümer bedürfte und die Eintragung ohne deren Einwilligung das Grundbuch

nicht nur vorübergehend (Senatsbeschl. v. 3. Oktober 1985, V ZB 18/84, NJW 1986, 314, 315), sondern endgültig unrichtig werden ließe (vgl. Senat, BGHZ 35, 135, 139; 106, 108, 110). Das ist indessen nicht der Fall.

Das eingetragene Sondernutzungsrecht ist weder ein dingliches noch gar ein grundstücksgleiches Recht, sondern ein schuldrechtliches Gebrauchsrecht, das erst mit der Eintragung im Grundbuch eine Inhaltsänderung aller Wohnungseigentumsrechte bewirkt, so daß hierzu gemäß § 877 BGB in entsprechender Anwendung des § 873 BGB die Einigung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist (Senat, BGHZ 91, 343, 346; Demharter, FGPrax 1996, 6). Umgekehrt führt auch die Löschung dieses Rechts wiederum zu einer Inhaltsänderung im Sinne des § 877 BGB. Der Sonderrechtsnachfolger eines durch die schuldrechtliche Vereinbarung von seinem Mitgebrauchsrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümers braucht das schuldrechtliche Sondernutzungsrecht nicht gegen sich gelten zu lassen. Aus dem Schutzzweck des § 877 BGB folgt jedoch, daß sachenrechtlich nichts anderes gilt als in formeller Hinsicht für die Grundbucheintragung, daß also die Beseitigung der "dinglichen Wirkung" des Sondernutzungsrechts nicht die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erfordert, weil deren sachenrechtliche Eigentümerstellung nicht nachteilig beeinflußt wird (vgl. BGHZ 73, 145, 149; 91, 343, 346 m.w.N.; BayObLG, DNotZ 1999, 672 ff; NJW-RR 1992, 209; OLG Hamm, Rpfleger 1997, 376; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 877 Rdn. 3). Der Wegfall der "dinglichen Wirkung" des Sondernutzungsrechts führt bei ihnen noch nicht einmal zu einem Zuwachs an Nutzungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Instandhaltungs- bzw. Verkehrssicherungspflichten, solange die schuldrechtlich vereinbarte Nutzungsbeschränkung nicht einvernehmlich aufgehoben wird. Ob sie durch den Eintritt eines Sonderrechtsnachfolgers auf seiten eines

vom Mitgebrauch ausgeschlossenen Wohnungseigentümers hinfällig wird (Müller, ZMR 2000, 473, 474), bedarf hier keiner Entscheidung. Denn ein zukünftiger Wegfall des schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts beeinträchtigt jedenfalls nicht die dingliche Rechtsstellung der übrigen Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Eintragung des Löschungsvermerks, so daß diese auch sachenrechtlich nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf und das Grundbuch durch die Eintragung des Löschungsvermerks nicht unrichtig wird.

Wenzel Lambert-Lang Tropf

Klein Lemke