

1

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

WohnungseigentumsG § 5

Ein Sondereigentum kann auch an sämtlichen Räumen eines von mehreren auf demselben Grundstück befindlichen Gebäuden bestellt werden. Seine Erstreckung auf die konstruktiven Teile des Gebäudes ist jedoch ausgeschlossen.

BGH, Beschl.v. 3. April 1968 - V ZB 14/67 - OLG Schleswig

LG Kiel

AG Hohenwestedt

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V_ZB_14/67

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von H [REDACTED] Band II
Blatt 57 eingetragene Grundstück,

eingetragene Eigentümerin:

Witwe Frieda H [REDACTED] geb. von der A [REDACTED] in
H [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Antragstellerin,

- vertreten durch Rechtsanwalt und Notar S [REDACTED]
in H [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung vom 3. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern

beschlossen:

Die weitere Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluß der 3. Zivilkammer des Landgerichts Kiel vom 22. Juni 1967 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat die Kosten der weiteren Beschwerde zu tragen.

Der Geschäftswert für die weitere Beschwerde wird auf 3 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Antragstellerin hat ihr im Grundbuch von H [REDACTED] Band II Blatt 57 eingetragenes, mit mehreren Gebäuden bebautes Grundstück in notariell beurkundeter Erklärung vom 17. Juli 1964 gemäß § 8 WEG in der Weise aufgeteilt, daß mit einem Miteigentumsanteil von 1/10 das Sondereigentum an dem "vollkommenen Gebäude" auf Flurstück 44/2 und mit einem Miteigentumsanteil von 9/10 das Sondereigentum an dem gesamten Gebäudebestand auf dem Flurstück 45/1 verbunden ist.

In weiterer notarieller Urkunde vom 17. Juli 1964 hat die Antragstellerin den ersteren Miteigentumsanteil



mit dem dazu gehörigen Sondereigentum auf Frau Kathrine Sch. geb. H. übertragen und aufgelassen.

Der Rechtspfleger des Grundbuchamts, an das beide Urkunden (jeweils mit Ergänzung vom 20. Juli 1964) eingereicht worden waren, hat die Begründung von Sondereigentum an einem ganzen Gebäude nach § 5 Abs. 2 WEG als unzulässig gehalten. Das Amtsgericht hat die Erinnerung und das Landgericht die Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen. Beide Gerichte sind der Ansicht des Rechtspflegers beigetreten.

Das Oberlandesgericht möchte die weitere Beschwerde der Antragstellerin zurückweisen. Es sieht sich daran jedoch durch die Beschlüsse des Oberlandesgerichts Köln vom 17. Juli 1961 (NJW 1962, 156 = DNotZ 1962, 211 mit ablehnender Anmerkung von Weitnauer = Rpfleger 1962, 132 mit ablehnender Anmerkung von Diester) und des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 9. Januar 1963 (NJW 1963, 814 mit ablehnender Anmerkung von Diester) gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

Die Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 GBO sind gegeben, weil das vorlegende Oberlandesgericht bei der Auslegung des § 5 Abs. 2 WEG und damit bei der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden Vorschrift des Bundesrechts von den auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidungen der Oberlandesgerichte Köln und Frankfurt abweichen will.

Die weitere Beschwerde ist zulässig, jedoch nicht begründet.

Das Wohnungseigentumsgesetz ist geschaffen worden, um die Wohnungsnot durch Belebung der Bautätigkeit unter Heranziehung des kleinen Sparkapitals zu bekämpfen und um gleichzeitig den Minderbemittelten den Erwerb einer Art Kleineigentum an einer Wohnung zu ermöglichen (LM § 3 WEG Nr. 1; Diester WEG Vorbem. III 1 und NJW 1961, 1329). Das Gesetz geht deshalb, wie sich auch aus seinem Wortlaut ergibt, von dem Modellfall aus, daß Gegenstand des Sondereigentums im Sinne seines § 1 Abs. 2 in sich abgeschlossene Wohnungen eines Gebäudes sind (Weitnauer DNotZ 1962, 216; OLG Köln, NJW 1962, 156). Mit der fortschreitenden Entwicklung hat es sich jedoch gezeigt, daß außer diesem Modellfall noch weitere Möglichkeiten in Betracht gezogen werden müssen (vgl. Weitnauer aaO). Insbesondere ist die Frage aufgetaucht, ob Wohnungseigentum auch dann begründet werden kann, wenn es sich nicht um Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, sondern um Einfamilienhäuser auf demselben Grundstück handelt. Diese Frage wird in der Rechtsprechung und im Schrifttum allgemein bejaht (vgl. z.B. Oberlandesgerichte Köln und Frankfurt jeweils aaO; Pritsch in BGB RGRK 11. Aufl. § 3 WEG Anm. 28; Weitnauer aaO; Diester, NJW 1963, 814). Dem ist beizutreten. Es ist keine Vorschrift des Wohnungseigentumsgesetzes ersichtlich, die es verbieten würde, in dem aufgeführten Fall Sondereigentum an sämtlichen Räumen eines Einfamilienhauses zu begründen. Umstritten ist aber die daran sich anschließende weitere Frage, wie sich dann, wenn die mehreren Wohnungen sich in verschiedenen Gebäuden befinden, die Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des Sondereigentums und des Miteigentums gestalten. Es wird insoweit einmal die Auffassung vertreten, daß in diesem Fall dem Sondereigentum nicht nur die Wohnung, d.h. das Innere des Hauses unterliegt, sondern das vollständige Haus einschließlich

der sogenannten konstruktiven (konstitutiven) Teile des Gebäudes, die Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG also nicht anwendbar ist (OLG Köln aaO; OLG Frankfurt aaO; Bärmann, WEG 1958, Einleitung IV 1 S. 78 und § 5 Anm. I 3 b S. 275; Bärmann, WEG Kurzkommentar 4. Aufl. § 3 Anm. I 3; Erman, BGB 4. Aufl. § 5 WEG Anm. 2; Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 68 I 3 a S. 339; Horber, GBO 9. Aufl. Anhang zu § 3 Anm. 1 durch Bezugnahme auf OLG Köln und OLG Frankfurt; Riedel, Rpfleger 1966, 150). Die andere Auffassung, der sich das vorlegende Oberlandesgericht angeschlossen hat, geht dahin, daß die Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG auch in dem in Frage stehenden Fall gilt und damit die konstruktiven Teile eines Gebäudes auch dann zum gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer gehören, wenn das Sondereigentum an allen Räumen des Gebäudes begründet wird (LG Köln NJW 1961, 322; BayObLG NJW 1964, 1961 mit der beiläufigen Bemerkung, daß das Wohnungseigentum nur den Wohnraum in dem Reihnhaus umfasse; BayObLGZ 1966, 20 hinsichtlich der Hälfte eines Doppelhauses = Rpfleger 1966 149 mit ablehnender Anmerkung von Riedel; Pritsch aaO § 3 Anm. 28 und § 5 Anm. 3, 13; Staudinger, BGB 11. Aufl. § 3 WEG Anm. 18; Palandt, BGB 27. Aufl. § 1 WEG Anm. 2; Meikel/Imhof/Riedel, Grundbuchrecht 6. Aufl. § 3 GBO Anhang II Anm. 478; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearb. § 89 II 1 S. 357; Weitnauer aaO; Diester, Rpfleger 1962, 136; 1965, 198/199; 1967, 270, 275; NJW 1961, 1329, 1330; 1963, 814).

Das Oberlandesgericht Köln geht bei seiner Auffassung, das an sämtlichen Räumen des Gebäudes begründete Sondereigentum umfasse auch dessen konstruktive Teile, davon aus, es sei Sinn der Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG, daß die Teile, an denen sämtliche Mitglieder der Gemein-

schaft naturgegeben ein schutzwürdiges hohes Interesse hätten, auch rechtlich der Gemeinschaft der Miteigentümer zustehen sollten. Nach seiner Auffassung entfällt aber dieses Interesse, wenn den Wohnungseigentümern Sondereigentum nicht an einer bestimmten Wohnung desselben Hauses, sondern jeweils an der einzigen Wohnung eines von mehreren Häusern eingeräumt ist; diese klare Abgrenzung der beiden Rechtssphären sei auch deshalb erstrebenswert, weil sie zur Vermeidung von Streitigkeiten beitragen könne und die Kreditgewährung erleichtere.

Das Oberlandesgericht Frankfurt läßt sich im wesentlichen von denselben Gesichtspunkten leiten. Es ist der Auffassung, der gesetzgeberische Grundgedanke des Wohnungseigentumsgesetzes sei in dem Ziel zu sehen, den Sondereigentümern einen wirklichen und möglichst weitgehenden Herrschaftsbereich in Form des Alleineigentums einzuräumen und die Rechtsgemeinschaft der Mitberechtigten nur insoweit aufrecht zu erhalten, als dies nach den tatsächlichen Gegebenheiten erforderlich sei.

Entsprechend heißt es bei Erman (aaO): Die in § 5 Abs. 2 WEG genannten konstruktiven Teile könnten zwar nach § 5 Abs. 3 WEG nicht dem Sondereigentum unterstellt werden. Der Sinn dieser Regelung ergebe sich aber deutlich aus § 5 Abs. 1 WEG. Es sollten alle diejenigen Teile der Disposition eines einzelnen Wohnungseigentümers entzogen werden, deren Veränderung oder Beseitigung die anderen Wohnungseigentümer über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändern würden. Dieses Interesse der anderen Wohnungseigentümer sei nicht vorhanden - bzw. hinsichtlich der äußeren Gestaltung nicht als schutzwürdig anzusehen -,

wenn das Wohnungseigentum sich auf ganze Einfamilienhäuser erstrecke. Nach dem Gesetzeszweck sei deshalb bei dieser Gestaltung auch Sondereigentum an den konstruktiven Teilen möglich.

Diesen Ansichten vermag der Senat nicht zu folgen. Er ist der Auffassung, daß sowohl der Wortlaut als auch Sinn und Zweck des Wohnungseigentumsgesetzes es verbieten, das an allen Räumen eines Gebäudes begründete Sondereigentum entgegen der Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG auf die in dieser Vorschrift genannten konstruktiven Teile des Gebäudes zu erstrecken.

Bei der Entscheidung der Frage, die Gegenstand der Vorlage nach § 79 Abs. 2 GBO ist, ist von dem Wortlaut des § 5 WEG auszugehen. Diese Vorschrift bestimmt in ihrem Abs. 1 was Gegenstand des Sondereigentums ist, und in ihrem Abs. 2, was auf keinen Fall Gegenstand des Sondereigentums sein kann. Die Bedeutung dieser letzteren Bestimmung besteht somit darin, zu weitgehende Folgerungen hinsichtlich des Bereichs des Sondereigentums, die aus dem Wortlaut des § 5 Abs. 1 WEG gezogen werden könnten, auszuschließen (Weitnauer, DNotZ 1962, 216, 219). Über das Verhältnis der beiden ersten Absätze des § 5 WEG ist in dessen Absatz 3 bestimmt, daß die Wohnungseigentümer vereinbaren können, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Da eine gesetzliche Bestimmung umgekehrten Inhalts, also dahin, daß die Wohnungseigentümer auch vereinbaren können, daß Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums zum Sondereigentum gehören, fehlt und damit die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zugunsten, nicht aber auch zu ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschoben

werden kann (LG Köln aaO; Westermann aaO), verbietet es zunächst der Wortlaut des § 5 Abs. 2 WEG, Sondereigentum an einem ganzen Haus zu begründen. Das wird auch von den Oberlandesgerichten Köln und Frankfurt nicht verkannt.

Etwas anderes ist auch nicht aus der Gesamtkonstruktion des Wohnungseigentumsgesetzes zu entnehmen. Aus den das Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG begründenden Vorschriften der §§ 3 und 8 WEG ergibt sich, daß unbeschadet der wirtschaftlichen Erstrangigkeit des Sondereigentums rechtlich das Miteigentum im Vordergrund steht und das Sondereigentum nur sein Anhängsel bildet (Beschuß des Senats vom 17. Januar 1968, V ZB 9/67 mit weiteren Nachweisen, NJW 1968, 499 und WM 1968, 284, auch zur Aufnahme in die Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs vorgesehen). Rechtliche Grundlage des Wohnungseigentums ist somit das Miteigentum am Grundstück (Weitnauer aaO), das durch das Wohnungseigentumsgesetz lediglich eine besondere Ausgestaltung erfahren hat. Unter Festhalten an dem Grundsatz des § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach das Gebäude wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist und daher als Ganzes nicht Gegenstand anderer als am Grundstück bestehender Rechte sein kann, wird in § 3 Abs. 1 WEG abweichend von der Vorschrift des § 93 BGB, nach der an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes keine besonderen Rechte möglich sind, Sondereigentum an Räumen und den dazugehörigen wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes zugelassen (Pritsch aaO § 3 WEG Anm. 1). Da es sich bei der Vorschrift des § 3 Abs. 1 WEG hiernach um eine Ausnahmebestimmung von den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs handelt, ist sie im Verhältnis zu diesem eng und nicht ausdehnend auszulegen und anzuwenden (Staudinger aaO § 1 WEG Anm. 11). Die zur Schaffung von Raumeigentum unvermeidliche Durch-

brechung des Grundsatzes des § 93 BGB ist somit auf ein Mindestmaß beschränkt (Weitnauer, JZ 1951, 161, 163; Pritsch aaO). Das Wohnungseigentumsgesetz hat den Bereich des Sondereigentums gerade so eng gezogen, daß im Rahmen des gemeinschaftlichen Eigentums noch eine wirtschaftlich sinnvolle Sphäre des Alleineigentums verbleibt (Weitnauer, DNotZ 1962, 216, 219). Dem würde es aber widersprechen, wenn man die Begründung von Sondereigentum auch an den in § 5 Abs. 2 WEG genannten konstruktiven Teilen eines Gebäudes zulassen würde. Das würde zur Schaffung eines von dem Eigentum am Grundstück völlig getrennten Eigentums an dem darauf stehenden ganzen Gebäude führen, wie unser Recht dies sonst nur beim Erbbaurecht kennt. Da der Gesetzgeber dem Wohnungseigentum, wie bereits ausgeführt, bewußt die Rechtsform eines ausgestalteten Miteigentums gegeben hat, ist ein so bedeutsamer Schritt vom Gesetzgeber offensichtlich nicht beabsichtigt gewesen (Diester, Rpfloger 1962, 136; vgl. auch Weitnauer DNotZ 1962, 216, 220). Bei dieser Gesamtkonstruktion des Wohnungseigentumsgesetzes liegt auch keine Gesetzeslücke vor, die im Wege richterlicher Rechtsfortbildung ausgefüllt werden könnte. Es kann auch der Ansicht nicht gefolgt werden, wenn man es überhaupt zulasse, Sondereigentum an Wohnungen in selbständigen, auf einem Grundstück stehenden Häusern zu begründen, dann habe eine derartige Rechtsfortbildung den dadurch entstehenden besonderen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und Sondereigentum auch an den konstruktiven Teilen dieser Häuser zuzulassen (OLG Köln aaO; vgl. auch Westermann aaO). Bei der Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes hat man sich als Modellfall zwar stets ein Haus mit mehreren in sich abgeschlossenen Wohnungen vorgestellt und Fälle der hier in Frage stehenden Art nicht in Betracht gezogen (Weitnauer,

DNotZ 1962, 216). Der Zulassung von Sondereigentum an sämtlichen Räumen eines Hauses ohne Erstreckung auf dessen konstruktive Teile steht aber, wie bereits dargelegt, weder der Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes noch, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, dessen Gesamtkonstruktion entgegen.

Es kann auch nicht als durchschlagend anerkannt werden, daß die Erstreckung des Sondereigentums auf die konstruktiven Teile eines Gebäudes deshalb erstrebenswert wäre, weil sie unter dem Gesichtspunkt der klaren Abgrenzung der beiden Rechtssphären zur Vermeidung von Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern führen würde. Die aus dem Umstand, daß mehrere Wohnungseigentümer in einem Gebäude wohnen, sich etwa ergebenden Streitigkeiten werden im wesentlichen schon dadurch vermieden, daß einem Wohnungseigentümer das Sondereigentum an sämtlichen Räumen eines Gebäudes ohne Erstreckung auf dessen konstruktive Teile eingeräumt wird. Andererseits könnten gerade aus dieser Erstreckung des Sondereigentums neue Streitigkeiten deshalb entstehen, weil der Eigentümer des alsdann ganz im Sondereigentum stehenden Gebäudes u.a. in der Lage wäre, durch beliebige Änderung der Außenteile seines Hauses der ganzen Wohnanlage ein anderes Gepräge zu geben. Das wollte das Wohnungseigentumsgesetz aber gerade vermeiden (vgl. Diester, Rpfleger 1962, 136 und NJW 1963, 814, 816). Es kann offen bleiben, ob durch die Erstreckung des Sondereigentums auf die konstruktiven Teile eines Gebäudes die Kreditgewährung erleichtert werden würde, obwohl nach § 1 Abs. 2 WEG das Wohnungseigentum aus dem Sondereigentum und dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum besteht und damit Gegenstand der Belastung des Wohnungseigentums dessen beide Komponenten sind (vgl. Bärman WEG Kurzkomentar 4. Aufl. § 7 Anm. I a). Das gibt keinen Anlaß, von der eindeutigen

gesetzlichen Regelung in § 5 Abs. 2 WEG abzuweichen. Aus demselben Grund kommt es auch nicht darauf an, ob durch die Begründung von Sondereigentum an einem ganzen Gebäude die Veräußerung des Wohnungseigentums erleichtert werden würde.

Auch aus sozialpolitischen Erwägungen besteht keine dringende Notwendigkeit nach Zulassung von Sondereigentum an einem ganzen Gebäude. Wie einleitend bereits ausgeführt, ist das Wohnungseigentumsgesetz u.a. geschaffen worden, um den Minderbemittelten den Erwerb einer Art Kleineigentum an einer Wohnung zu ermöglichen. Darauf ist aber in der Regel derjenige nicht angewiesen, der über die Mittel zur Errichtung eines Hauses verfügt. Er kann auf die herkömmliche Weise durch den Erwerb eines Baugrundstücks oder eines Erbbaurechts sowie dadurch Hauseigentümer werden, daß das mit mehreren Häusern bebaute Grundstück geteilt wird.

Da somit Sondereigentum auf die konstruktiven Teile eines Gebäudes auch dann nicht erstreckt werden kann, wenn es an sämtlichen Räumen des Gebäudes begründet wird, war die weitere Beschwerde der Antragstellerin zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 2 Nr. 1 KostO
und die Festsetzung des Geschäftswerts auf §§ 131 Abs. 2,
30 Abs. 1, 21 Abs. 2, 19 Abs. 1 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Mattern