

//

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 5, 9 Abs. 2, 10 Abs. 2, 15 Abs. 1;
BGB § 877; GBO § 19

Regeln die Wohnungs- und Teileigentümer durch Vereinbarung den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums in der Weise, daß bestimmten Miteigentümern jeweils das Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Kraftfahrzeugabstellplatz (oder an mehreren Plätzen) eingeräumt wird, so ist zur Eintragung dieser Vereinbarung in das (Wohnungs-, Teileigentums-)Grundbuch die Zustimmung dinglich berechtigter Dritter erforderlich.

BGH, Beschl. v. 14. Juni 1984 - V ZB 32/82 - OLG Stuttgart
LG Ravensburg

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 32/82

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend die im Grundbuch von W[REDACTED], Heft [REDACTED] 5
bis [REDACTED] 7, [REDACTED] 7 und [REDACTED] 8, eingetragenen Wohnungs- und
Teileigentumsrechte

Beteiligte:

Die Wohnungs- und Teileigentümer des Grundstücks,
vertreten durch die Wo[REDACTED] Wü[REDACTED] Gemeinnützige
Gesellschaft mit beschränkter Haftung in St[REDACTED],
diese vertreten durch die Geschäftsführer Heinz Sch[REDACTED]
und Klaus B[REDACTED], St[REDACTED] 9, H[REDACTED]weg [REDACTED],

Antragsteller und Beschwerdeführer,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Notar Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] in [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 14. Juni 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluß der 1. Zivilkammer des Landgerichts Ravensburg vom 9. Juni 1982 wird auf Kosten der Beteiligten zurückgewiesen.

Der Geschäftswert der weiteren Beschwerde wird auf 5 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

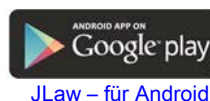
I.

Die Wohnungs- und Teileigentümer der Wohnanlage "Auf dem W [REDACTED]" in W [REDACTED] regelten - vertreten von der Verwalterin - durch Vereinbarung vom [REDACTED] 1981 die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums in der Weise, daß bestimmten Miteigentümern jeweils ein bestimmter Kraftfahrzeugabstellplatz - in einigen Fällen auch mehrere Stellplätze - zum ausschließlichen Gebrauch zusteht. In der Teilungserklärung der ursprünglichen Grundeigentümerin war bereits eine spätere Vereinbarung von Sondernutzungsrechten an den im Teilungsplan bezeichneten Abstellplätzen vorgesehen.

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



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Die Verwalterin hat im Namen der Wohnungs- und Teileigentümer beantragt, die Nutzungsregelung in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einzutragen. Das Grundbuchamt hat durch Zwischenverfügung vom [REDACTED] 1982 die Eintragung von dem in grundbuchmäßiger Form zu erbringenden Nachweis der Zustimmung der in Abt. [REDACTED] und [REDACTED] eingetragenen Berechtigten abhängig gemacht. Die dagegen gerichtete Beschwerde hat das Landgericht zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hält die weitere Beschwerde der Antragsteller für unbegründet. Es sieht sich an einer dahingehenden Entscheidung jedoch im Hinblick auf den Beschluß des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 2. Mai 1975 - 20 W 261/75 = Rpfleger 1975, 309 gehindert und hat deshalb die Sache durch Beschluß vom 8. Oktober 1982 (= BWNotZ 1983, 19) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist zulässig. Sie rechtfertigt sich allerdings nicht, wie das Oberlandesgericht meint, aus § 28 Abs. 2 FGG, sondern aus § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO; denn zu entscheiden ist hier über eine im Grundbuchverfahren gemäß § 78 GBO eingelegte weitere Beschwerde (vgl. Senatsbeschluß vom 10. Dezember 1981, V ZB 12/81, NJW 1982, 1097 - insoweit nicht abgedruckt in BGHZ 82, 346).

Die Vorlegungsvoraussetzung des § 79 Abs. 2 Satz 1 GBO ist gegeben: Nach Auffassung des Oberlandesgerichts ist zur Grundbucheintragung einer Vereinbarung, durch die der Ge-

brauch des gemeinschaftlichen Eigentums in der Weise geregelt wird, daß ein Wohnungseigentümer einen bestimmten Pkw-Abstellplatz zur Alleinbenutzung erhält, von der Mitbenutzung anderer Stellplätze durch deren Zuweisung an andere Miteigentümer aber ausgeschlossen wird, die Zustimmung aller an dem Wohnungseigentum dinglich berechtigten Gläubiger auch dann erforderlich, wenn die Einräumung des Sondernutzungsrechts vorteilhaft ist. Damit stellt sich das vorlegende Oberlandesgericht in Widerspruch zu der Ansicht des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main in dem Beschluß vom 2. Mai 1975 (Rpflerger 1975, 309), daß die Zustimmung entbehrlich ist, falls schon in der Teilungserklärung die Zuweisung einer Garage oder - wie hier - eines Abstellplatzes vorgesehen war und dann den Miteigentümern durch die spätere Gebrauchsregelung eine Garage zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wird.

III.

Die Rechtsauffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts trifft zu. Die - zulässige - weitere Beschwerde ist unbegründet.

Wohnungs- und Teileigentum besteht gemäß §§ 1, 6 WEG in der untrennbaren Verbindung des Alleineigentums an einer Wohnung oder an sonstigen Raumeinheiten (Sondereigentum) mit dem ideellen Miteigentumsanteil am übrigen Grundstück (gemeinschaftliches Eigentum). Jeder Wohnungseigentümer ist nach § 13 Abs. 2 Satz 1 WEG grundsätzlich zum Mitgebrauch des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums berech-

tigt. Dieses Recht gehört zum Inhalt des dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehenden Miteigentums und damit auch zum Inhalt des dem Miteigentum zugeordneten Sondereigentums. Wird von den Wohnungseigentümern der Gebrauch der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Kraftfahrzeugabstellplätze in der Weise geregelt, daß den Miteigentümern jeweils ein bestimmter Abstellplatz zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen wird, und soll diese Gebrauchsregelung gemäß §§ 15 Abs. 1, 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 WEG durch Grundbucheintragung zum Inhalt des Sondereigentums werden, so bedeutet diese dann dinglich wirkende Vereinbarung eines Sondernutzungsrechts, die mit dem Ausschluß der bisherigen Befugnis zum Mitgebrauch der den anderen Miteigentümern zugewiesenen Stellplätze verbunden ist, eine Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums im Sinne des § 877 BGB (BGHZ 73, 145, 148 f). Zwar ist "ein Recht an einem Grundstück" im Sinne der §§ 876, 877 BGB nur ein beschränktes dingliches Recht und nicht auch das Eigentum; indessen ergibt sich schon aus der Verweisung in § 9 Abs. 2 WEG auf die "allgemeinen Vorschriften", daß auf eine Inhaltsänderung des Wohnungseigentums diese Bestimmungen des BGB anwendbar sind. Das entspricht ganz herrschender Ansicht (vgl. BayObLGZ 1974, 217; BayObLG MDR 1981, 56 = MittBayNot 1980, 210; OLG Stuttgart BWNotZ 1975, 93; OLG Frankfurt Rpfleger 1975, 309; Bärmann/Pick/Merle, WEG 4. Aufl. § 10 Rdn. 55 und § 15 Rdn. 18; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 15 Rdn. 2 f; BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. WEG § 15 Rdn. 16; Riedel, MDR 1952, 403; Horber, GBO 16. Aufl. Anh. 2 A a zu § 3; Röll, Rpfleger 1980, 90, 92; H. Zimmermann, Rpfleger 1982, 401, 404).

Ist das Wohnungseigentum mit dem Recht eines Dritten belastet, so ist sachenrechtlich dessen Zustimmung zu der Inhaltsänderung gemäß §§ 877, 876 Satz 1 BGB erforderlich. Aus dem Schutzzweck dieser Vorschriften, wie er auch in § 876 Satz 2 BGB zum Ausdruck kommt, ist allerdings zu folgern, daß die Zustimmung des Dritten unnötig ist, wenn seine dingliche Rechtsstellung durch die Änderung nicht berührt wird (BayObLG NJW 1960, 1155; OLG Neustadt DNotZ 1964, 344, 346; BGB-RGRK/Augustin § 877 Rdn. 4; Erman/Hagen, BGB 7. Aufl. § 877 Rdn. 5; Staudinger/Ertl, BGB 12. Aufl. § 877 Rdn. 24; in diesem Sinne auch schon BGHZ 73, 145, 149). Danach muß also jede rechtliche, nicht bloß eine wirtschaftliche Beeinträchtigung ausgeschlossen sein. Nichts anderes gilt in formeller Hinsicht für die Grundbucheintragung. Nach § 19 GBO ist dazu die Bewilligung desjenigen erforderlich, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird. Auch insoweit kommt es nur darauf an, ob ein grundbuchmäßiges Recht rechtlich beeinträchtigt wird oder werden kann (BGHZ 66, 341, 345; Ertl in: Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann, Grundbuchrecht 2. Aufl. GBO § 19 Rdn. 51 ff; Horber, aaO § 19 Anm. 5 B; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 7. Aufl. Rdn. 56 e). Ist nach materiellem Recht für die Rechtsänderung die Zustimmung des Drittberechtigten notwendig, so ist auch grundbuchrechtlich dessen Eintragungsbewilligung nötig.

Diesen maßgeblichen Gesichtspunkt der rechtlichen Beeinträchtigung läßt das Oberlandesgericht Frankfurt am Main außer acht, wenn es annimmt, die Rechtsstellung der dinglichen Gläubiger werde nicht nachteilig verändert,

falls schon die Teilungserklärung die Zuweisung einer Garage oder eines Abstellplatzes an die Wohnungseigentümer vorgesehen hatte und ihnen durch die spätere Gebrauchsregelung tatsächlich das Sondernutzungsrecht an einer Garage eingeräumt wird. Da in dem dortigen Fall - ebenso wie in der vorliegenden Sache - die Teilungserklärung noch keine im einzelnen bestimmte und wirksame Gebrauchsregelung getroffen hatte (vgl. BayObLG MDR 1981, 56 = MittBayNot 1980, 210), mithin das Miteigentum der Wohnungseigentümer sich auf den Mitgebrauch aller im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Garagen und Abstellplätze bezog, wurde diese Befugnis durch die spätere Vereinbarung von Sondernutzungsrechten eingeschränkt. Zwar lag nicht schon in der Zuweisung einer Garage (oder eines Abstellplatzes) zur Alleinbenutzung, wohl aber in dem gleichzeitigen Ausschluß der Berechtigung zur Mitbenutzung des übrigen gemeinschaftlichen Eigentums eine rechtlich nachteilige Inhaltsänderung des Sondereigentums (BGHZ 73, 145, 149) und folglich auch des Haftungsgegenstands der eingetragenen dinglichen Belastungen. Die Ansicht des Oberlandesgerichts Frankfurt, durch die Zuweisung einer Garage werde der Umfang der Haftung "gegenüber dem bisherigen Rechtszustand zumindest konsolidiert, wenn nicht sogar verbessert", womit wohl gemeint sein soll, daß der Nachteil der Beschränkung des Rechts zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Vorteil des an einer Teilfläche bestehenden Sondernutzungsrechts ausgeglichen werde, ist nur der Versuch einer Wertung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Gebrauchsregelung. An der rechtlichen, allein entscheidenden Folge, daß dem Wohnungseigentümer der Mitgebrauch eines Teils des ge-

meinschaftlichen Eigentums - nämlich der den anderen Wohnungseigentümern jeweils zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Abstellfläche - entzogen wird, kann diese Betrachtungsweise nicht vorbeiführen. Verfehlt ist deshalb auch die Mutmaßung des Oberlandesgerichts Frankfurt, die eingetragenen Gläubiger von Grundpfandrechten hätten bei der Kreditgewährung nicht annehmen können, die dingliche Haftung des Miteigentumsanteils werde sich auf "mehr als die Garagennutzung beziehen". Was sich die Gläubiger insoweit vorgestellt haben könnten, ist für das sachenrechtliche und grundbuchrechtliche Zustimmungserfordernis unbeachtlich. Entscheidend dafür ist nur, daß sich der dinglich haftende Miteigentumsanteil auf die Befugnis zum Mitgebrauch des ganzen gemeinschaftlichen Eigentums und nicht bloß einer Teilfläche erstreckt. Eine diese Befugnis einschränkende Vereinbarung bedeutet deshalb, sofern sie im Grundbuch eingetragen wird und dadurch dingliche Wirkung erlangt, einen rechtlichen Nachteil für die Gläubiger der schon eingetragenen Rechte. Schwierigkeiten bei der Beschaffung der Zustimmungserklärungen, die sich bei großen Wohnanlagen mit vielen Belastungen ergeben mögen, können entgegen dem Standpunkt der Beschwerdeführer bei dieser Rechtslage an dem Zustimmungserfordernis nichts ändern.

Dem vorliegenden Oberlandesgericht Stuttgart ist daher in der Rechtsauffassung beizupflichten, daß die Grundbucheintragung einer das gemeinschaftliche Eigentum betreffenden Vereinbarung nach § 15 Abs. 1 WEG, wonach einem Wohnungseigentümer nur ein bestimmter Kfz-Abstellplatz (oder mehrere Stellplätze) zur ausschließlichen Benutzung zugeteilt wird, von der Zustimmung der an seinem

Wohnungseigentum dinglich berechtigten Gläubiger abhängig ist. Die Zustimmung ist in der Form des § 29 GBO beizubringen.

Somit ist die weitere Beschwerde als unbegründet zurückzuweisen. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 2 Satz 1 KostO, die Kostenentscheidung auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Frau RiBGH Dr. Eckstein Hagen
kann nicht unterschreiben,
weil sie erkrankt ist.

Dr. Thumm

Räfle

Lambert-Lang