BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 7/13

vom

4. Dezember 2014

in der Grundbuchsache

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 892; WEG § 8; GBO § 53 Abs. 1

a) Die ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgte Unterteilung eines Wohnungseigentums ist unzulässig, wenn Räume, die nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken dienen, nach der Unterteilungserklärung ein neues Wohnungseigentum bilden.

b) Grundbucheintragungen, die eine solche Unterteilung vollziehen, sind inhaltlich unzulässig und können nicht Grundlage für einen gutgläubigen Erwerb sein.

BGH, Beschluss vom 4. Dezember 2014 - V ZB 7/13 - OLG Karlsruhe
Grundbuchamt Freudenberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. Dezember 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1 werden die Beschlüsse des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 6. Dezember 2012 und des Grundbuchamts Freudenberg vom 8. März 2012 aufgehoben.

Das Grundbuchamt Freudenberg wird angewiesen, die im Zusammenhang mit der Unterteilung des Wohnungseigentums Nr. 2, Wohnungsgrundbuch F. Bl. 2994, vorgenommenen Eintragungen von Amts wegen zu löschen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 10.000 €.

Gründe:

I.

1 Der während des Rechtsbeschwerdeverfahrens verstorbene Rechtsvorgänger der Beteiligten zu 1 (fortan: Beteiligter zu 1) und der Beteiligte zu 2 bildeten eine Wohnungseigentümergemeinschaft, zu deren Anlage zwei Wohneinheiten gehören. Nach der Teilungserklärung vom 11. April 1994 ist das Sondereigentum des Beteiligten zu 1 im Erd- und Dachgeschoss des in

Hanglage errichteten Gebäudes belegen (Wohnung Nr. 1). Das Sondereigentum des Beteiligten zu 2 (Grundbuch Bl. 2994, in der Beschwerdeentscheidung irrtümlich mit Bl. 2993 bezeichnet) befindet sich in den beiden darunter liegenden Stockwerken (Wohnung Nr. 2); es umfasst unter anderem die „Wohnung“ in dem „Kellergeschoss“ und „sämtliche Kellerräume“ in dem (unter dem Kellergeschoss liegenden) „Untergeschoss“.

2 Mit notarieller Urkunde vom 13. Mai 2011 unterteilte der Beteiligte zu 2 ohne Zustimmung des Beteiligten zu 1 sein Wohnungseigentum unter Bezugnahme auf einen geänderten Aufteilungsplan in zwei getrennte Wohneinheiten. Der erste neu gebildete Miteigentumsanteil ist im Wesentlichen mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss verbunden (Wohnung Nr. 2 neu), der weitere Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an den Räumen im Untergeschoss (Wohnung Nr. 2a). Mit notariellem Vertrag vom 26. Mai 2011 übertrug der Beteiligte zu 2 die Einheit Nr. 2a unentgeltlich auf die Beteiligte zu 3, seine Tochter. Am 22. Juli 2011 schloss das Grundbuchamt antragsgemäß das Grundbuch für das bisherige Wohnungseigentum Nr. 2 (Bl. 2994) und legte neue Grundbücher für die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 2 neu (Bl. 3634) und Nr. 2a (Bl. 3635) an. An demselben Tag trug es auch die Übertragung der Einheit Nr. 2a auf die Beteiligte zu 3 in das Grundbuch ein.

3 Den Antrag des Beteiligten zu 1, hinsichtlich der Eintragung der Unterteilung und der Übertragung auf die Beteiligte zu 3 einen Amtswiderspruch einzutragen, hat das Grundbuchamt zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Beschwerde ist erfolglos gewesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Rechtsnachfolgerin des Beteiligten zu 1 dessen Rechtsschutzziel weiter.

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

II.

4 Das Beschwerdegericht sieht die von dem Beteiligten zu 2 vorgenommene Aufteilung in zwei Wohneinheiten als unzulässig an. Die im Untergeschoss gelegenen Räume hätten nach der Teilungserklärung vom 11. April 1994 nicht zu Wohnzwecken gedient und könnten daher ohne die Zustimmung des Beteiligten zu 1 nur eine Teileigentumseinheit bilden. Die Beteiligte zu 3 habe die Einheit aber gutgläubig als Wohnungseigentum erworben. Die Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum nehme an dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Eine positive Kenntnis der Beteiligten zu 3 von der Unzulässigkeit der Aufteilung sei zu verneinen. Selbst wenn diese die Tatsachen gekannt haben sollte, aus denen sich die Unrichtigkeit der Bezeichnung „Wohnungseigentum“ ableite, sei sie insoweit einem erklärlichen Rechtsirrtum unterlegen; immerhin habe das Grundbuchamt die Rechtsauffassung des Beteiligten zu 2 geteilt und die Aufteilung für zulässig gehalten.

III.

5 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die statthafte (§ 78 GBO) und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

6 1. Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, dass die Unterteilung ohne Mitwirkung des Beteiligten zu 1 unzulässig ist, weil die Räume im Untergeschoss, die nunmehr die Wohneinheit Nr. 2a bilden sollen, nicht zu Wohnzwecken dienen.

7 a) Dass die Räume im Untergeschoss nicht zu Wohnzwecken dienen, ergibt sich aus dem Grundbuch des Wohnungseigentums Nr. 2 (Bl. 2994) und der dort in Bezug genommenen Teilungserklärung vom 11. April 1994.

8 aa) Ob eine Grundbucheintragung Nutzungsbeschränkungen enthält, ist durch Auslegung zu ermitteln. Weil die Teilungserklärung und der darin in Bezug genommene Aufteilungsplan Bestandteil der Grundbucheintragung sind, kann das Rechtsbeschwerdegericht die Auslegung auch insoweit in vollem Umfang nachprüfen. Dabei ist - wie stets bei Auslegung einer Grundbucheintragung - auf den Wortlaut und Sinn der Teilungserklärung abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung und der dort zulässig in Bezug genommenen Unterlagen, insbesondere also der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. nur Senat, Beschluss vom 7. Oktober 2004 - V ZB 22/04, BGHZ 160, 354, 361 f. mwN). Angaben in dem Aufteilungsplan kommt allenfalls nachrangige Bedeutung zu (Senat, Urteile vom 15. Januar 2010 - V ZR 40/09, NJW-RR 2010, 667 Rn. 7 ff.; vom 16. November 2012 - V ZR 246/11, ZWE 2013, 20 Rn. 5).

9 bb) Die Auslegung der Grundbucheintragung ergibt, dass die Räume im Untergeschoss nicht zu Wohnzwecken dienen. Sowohl in der Grundbucheintragung selbst als auch in der Teilungserklärung vom 11. April 1994 werden die Räume im Untergeschoss als „Kellerräume“ bezeichnet, die Räume im Kellergeschoss dagegen als „Wohnung nebst Kellerraum“. Dies steht - auch wenn dem allenfalls nachrangige Bedeutung zukommt - im Einklang mit dem Aufteilungsplan. In dem Gebäudequerschnitt wird das Untergeschoss als „Keller I“ bezeichnet; auch im Grundriss des

Untergeschosses sind die einzelnen Räume als Keller I, II und III gekennzeichnet. Die Gegenüberstellung von Wohn- und Kellerräumen ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass zum Wohnen nur die Wohn-, nicht aber die Kellerräume dienen sollen.

10 cc) Hieraus ergibt sich eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter für die Räume im Untergeschoss, die diese zu Nebenräumen und ihre Nutzung zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken unzulässig macht (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Juni 2011 - V ZA 1/11, ZfIR 2011, 757 Rn. 6 [Teileigentum und Hobbyraum]; Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11, NJW-RR 2012, 1036 Rn. 9; Urteil vom 16. Mai 2014 - V ZR 131/13, NJW 2014, 2640 Rn. 7 [Spitzboden]; OLG Zweibrücken, FGPrax 2006, 114 f. [Keller]; Schultzky in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 15 Rn. 47). Dies gilt auch dann, wenn - wie hier - Nebenräume Teil einer Wohnung sind und in der Teilungserklärung daher nicht ausdrücklich als Teileigentum bezeichnet werden („unselbständiges Teileigentum", vgl. Schultzky in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 15 Rn. 30; Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 13 Rn. 39). Ob die Räume tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt worden sind, ist in diesem Zusammenhang unerheblich.

11 b) Dagegen wird das Sondereigentum in dem für die Einheit Nr. 2a angelegten Grundbuch (Bl. 3635) sowohl in der Grundbucheintragung selbst als auch in der in Bezug genommenen Teilungserklärung vom 13. Mai 2011 als „Wohnung im 2. Untergeschoss" bezeichnet. Dementsprechend dient das Untergeschoss nach den Angaben in dem Gebäudequerschnitt des geänderten Aufteilungsplans dem „Wohnen", und die einzelnen Räume werden im Grundriss des Untergeschosses nunmehr mit „Schlafen", „Bad", „Wohnen/Essen/Kochen" gekennzeichnet.

12 c) Die ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgte Unterteilung eines Wohnungseigentums ist unzulässig, wenn - wie hier - Räume, die nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken dienen, nach der Unterteilungserklärung ein neues Wohnungseigentum bilden. Zwar bedarf die Unterteilung von Wohnungseigentum in zwei oder mehrere Einheiten nach der Rechtsprechung des Senats nicht der Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer; dies gilt - vorbehaltlich einer Vereinbarung gemäß § 12 WEG - auch für die nachfolgende Veräußerung der neu geschaffenen Einheiten (Senat, Urteil vom 27. April 2012 - V ZR 211/11, NJW 2012, 2434 Rn. 8 ff.; Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 2/78, BGHZ 73, 150, 155; Beschluss vom 17. Januar 1968 - V ZB 9/67, BGHZ 49, 250 ff.). Anders liegt es aber, wenn - wie hier - im Zuge der Aufteilung die bisherige Zweckbestimmung der Räume geändert wird (so bereits Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 2/78, BGHZ 73, 150, 152; BayObLG, NJW-RR 1986, 244 f.; vgl. auch Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 8 Rn. 77; Timme/Kral, WEG, 2. Aufl., § 8 Rn. 67.1; v. Oefele in Bauer/v. Oefele, GBO, 3. Aufl., Rn. AT V 365). Dies erforderte eine Änderung der Teilungserklärung vom 11. April 1994, die materiell-rechtlich durch eine Vereinbarung (ggf. - unter den Voraussetzungen von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG - auf Verlangen eines Wohnungseigentümers) erfolgen kann; grundbuchrechtlich bedarf es einer Bewilligung (§§ 19, 29 GBO) der weiteren Wohnungseigentümer, hier des Beteiligten zu 1. Andernfalls hätte zwar eine Unterteilung in eine Wohneinheit (Nr. 2) und eine Teileigentumseinheit (Nr. 2a) erfolgen können, nicht aber die Unterteilung in zwei Wohneinheiten.

13 2. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts können die Grundbucheintragungen, die eine solche Unterteilung vollziehen, nicht Grundlage für einen gutgläubigen Erwerb (hier der Beteiligten zu 3) sein; sie sind im Sinne

von § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO ihrem Inhalt nach unzulässig. Inhaltlich unzulässig ist eine Eintragung, die ihrem - gegebenenfalls durch Auslegung zu ermittelnden - Inhalt nach einen Rechtszustand oder -vorgang verlautbart, den es nicht geben kann; dem steht es gleich, wenn Eintragungsvermerke in einem wesentlichen Punkt einander widersprechende Angaben enthalten oder so unklar sind, dass ihre Bedeutung auch bei zulässiger Auslegung nicht ermittelt werden kann (RGZ 113, 223, 231; 130, 64, 67; BayObLGZ 1987, 390, 393; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 53 Rn. 49). Eine solche Eintragung ist ohne materielle Wirkung und scheidet als Grundlage für einen gutgläubigen Erwerb gemäß § 892 BGB aus (vgl. Senat, Urteile vom 30. Juni 1995 - V ZR 118/94, BGHZ 130, 159, 170 f.; vom 1. Oktober 2004 - V ZR 210/03, NJW-RR 2005, 10, 11). So liegt es bei der Eintragung der durch die Unterteilung vermeintlich entstandenen Wohneinheiten in dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, weil diese - wie die Rechtsbeschwerde zutreffend hervorhebt - in einem unauflöslichen Widerspruch zu der in dem Grundbuch Bl. 2994 in Bezug genommenen Teilungserklärung vom 11. April 1994 steht.

14 a) Die Rechtsverhältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft bestimmen sich ungeachtet der Unterteilung ergänzend nach der Teilungserklärung vom 11. April 1994.

15 aa) Auf diese wird in den neu angelegten Grundbüchern (Bl. 3634 und 3635) zwar nicht ausdrücklich Bezug genommen. Das ist aber auch nicht erforderlich, weil der (aufgeteilte) Bestand aus dem Grundbuch Bl. 2994 in die neuen Grundbücher übertragen worden ist. Die in den neuen Grundbüchern allein in Bezug genommene Unterteilungserklärung vom 13. Mai 2011 bezieht sich ausschließlich auf das unterteilte (frühere) Wohnungseigentum Nr. 2. Dementsprechend regelt auch der geänderte Aufteilungsplan nur die Unterteilung (vgl. Demharter, GBO, 29. Aufl., Anhang zu § 3 Rn. 76). Dagegen richten sich die

Beziehungen zu dem weiteren Wohnungseigentümer, die Vereinbarungen und die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum weiterhin nach der für die gesamte Anlage geltenden Teilungserklärung vom 11. April 1994. Aus dieser ergibt sich, welche Räume zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören und welche Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung (§ 10 Abs. 3 WEG) getroffen worden sind (vgl. BayObLGZ 1998, 70, 73 f.; Armbrüster in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 2 Rn. 97; offen gelassen von Senat, Urteil vom 1. Oktober 2004 - V ZR 210/03, NJW-RR 2005, 10, 11).

16 bb) Dagegen lässt sich nicht einwenden, dass nur der letzte Grundbuchstand für den gutgläubigen Erwerb maßgeblich sei (vgl. aber Röll, DNotZ 1993, 158, 162 f.; ähnlich Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 6 WEG Rn. 4b; ders., MittBayNot 1996, 344, 347). Denn der aktuelle Grundbuchinhalt im Verhältnis zu dem Beteiligten zu 1 als weiterem Wohnungseigentümer ergibt sich unverändert aus der Teilungserklärung vom 11. April 1994 (vgl. BayObLGZ 1998, 70, 73 f.; BayObLG, NJW-RR 1996, 721, 722; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2976a). Dies ist eine notwendige Folge des Umstands, dass die von einem einzelnen Wohnungseigentümer vorgenommene Unterteilung seines Wohnungseigentums nur für diese Einheit Geltung beanspruchen, nicht aber die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan insgesamt ändern oder außer Kraft setzen kann (vgl. BayObLG, DNotZ 1988, 316, 317). Die einseitige Befugnis zur Unterteilung besteht nur, wenn und soweit der Status der übrigen Wohnungseigentümer gewahrt wird (vgl. Senat, Urteil vom 27. April 2012 - V ZR 211/11, NJW 2012, 2434 Rn. 8 mwN).

17 b) Die Teilungserklärung vom 11. April 1994 und die Unterteilungserklärung vom 13. Mai 2011 widersprechen sich inhaltlich, weil die Räume im Untergeschoss in ersterer als Keller- und in letzterer als Wohnräume ausgewiesen sind. Infolgedessen ist ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen; das Grund-

buch ist nicht lediglich unrichtig, was zur Folge hätte, dass ein gutgläubiger Erwerb möglich und ggf. ein Amtswiderspruch einzutragen wäre.

18 aa) Eine bloße Unrichtigkeit des Grundbuchs lässt sich nicht aus der Überlegung ableiten, dass der verlautbarte Rechtszustand zuträfe, wenn der Beteiligte zu 1 materiell-rechtlich seine Zustimmung erteilt hätte.

19 (1) Richtig ist allerdings, dass das Fehlen einer erforderlichen grundbuchrechtlichen Bewilligung (§§ 19, 29 GBO) das Grundbuch für sich genommen allenfalls unrichtig werden lässt, nämlich dann, wenn die materielle Rechtslage unrichtig wiedergegeben ist; andernfalls ist das Grundbuch ungeachtet der fehlenden Bewilligung richtig (Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 19 Rn. 166; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 19 Rn. 17, jeweils mwN). Daher ließe sich argumentieren, dass das Grundbuch nicht in sich widersprüchlich, sondern lediglich unrichtig ist, weil die fehlende Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 WEG formlos zustande gekommen sein könnte (vgl. zu Letzterem nur Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 10 Rn. 67).

20 (2) Diese Sichtweise ließe jedoch außer Acht, dass die Unterteilung eines Wohnungseigentums mit geänderter Zweckbestimmung auf Dauer erfolgt. Die Änderung der Zweckbestimmung muss deshalb auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern der Wohnungseigentümer wirken. Dies ist nur der Fall, wenn die betreffende Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 3 WEG als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist und damit dingliche Wirkung hat (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 11/77, BGHZ 73, 145, 148; BGH, Beschluss vom 13. September 2000 - V ZB 14/00, BGHZ 145, 133, 137). Eine außerhalb des Grundbuchs zustande gekommene Vereinbarung kann dagegen nicht taugliche Grundlage einer solchen Unterteilung sein. Weil sie nur zwischen den Beteiligten wirkt, würde das Grundbuch unrichtig, sobald ein Wohnungseigentümer aus dem Verband ausscheidet. Richtigerweise kann ein

Erwerber nicht darauf vertrauen, dass die Räume Wohnzwecken dienen, wenn eine entsprechende Vereinbarung aller Wohnungseigentümer nicht aus dem Grundbuch hervorgeht und deshalb ein Widerspruch zwischen Teilungs- und Unterteilungserklärung besteht.

21 bb) Dass es sich um eine inhaltlich unzulässige Eintragung handelt, belegt zudem der unauflösliche Widerspruch zwischen den für die einzelnen Einheiten angelegten Grundbüchern, den ein gutgläubiger Erwerb nach sich zöge. Bei einer Unterteilung wird in den Grundbüchern der übrigen Sondereigentumseinheiten nämlich nur die Veränderung der Beschränkung des Miteigentums durch das aus der Unterteilung hervorgegangene Sondereigentum vermerkt (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WEG, § 3 Abs. 1 c) WGV; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2976; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., § 3 WGV Rn. 23). Die Unterteilungserklärung und der die Unterteilung betreffende Aufteilungsplan werden dort hingegen nicht in Bezug genommen, weil sie nur die unterteilte Einheit betreffen. Demzufolge wären die Räume nach dem Inhalt der für die übrigen Einheiten angelegten Grundbücher weiterhin Teileigentum, obwohl ein gutgläubiger Erwerb von Wohnungseigentum stattgefunden hätte.

22 3. Die inhaltliche Unzulässigkeit der Eintragung als Wohnungseigentum betrifft sämtliche Räume der Einheit Nr. 2a und erstreckt sich auf die gesamten im Zusammenhang mit der Unterteilung bewirkten Eintragungen (vgl. BayObLGZ 1995, 399, 404; 1998, 70, 74 f.; Demharter, GBO, 29. Aufl., Anhang zu § 3 Rn. 73). Die Unterteilung kann nicht mit der Maßgabe aufrechterhalten werden, dass das Wohnungseigentum Nr. 2a eine Teileigentumseinheit darstellt, weil eine inhaltlich unzulässige Eintragung nur durch Löschung, nicht aber durch Berichtigung oder Vervollständigung beseitigt werden kann (vgl. Demharter, GBO, 29. Aufl., § 53 Rn. 59; Meikel/Streck, GBO, 10. Aufl., § 53 Rn. 137 jeweils mwN). Im Übrigen ist nicht anzunehmen, dass der Beteiligte zu 2 die

Unterteilung auch mit diesem Ziel vorgenommen hätte. Weil sich die Eintragung des unterteilten Wohnungseigentums als unzulässig darstellt, ist auch die Eintragung der Beteiligten zu 3 ohne materielle Wirkung geblieben.

IV.

23 Die angefochtene Entscheidung kann danach keinen Bestand haben. Die Sache ist zur Endentscheidung reif (§ 78 Abs. 3 GBO, § 74 Abs. 6 Satz 1 FamFG). Da das Rechtsbeschwerdegericht die Unzulässigkeit der Eintragungen von Amts wegen beachten muss, ist es an das von dem Rechtsbeschwerdeführer verfolgte Rechtsschutzziel nicht gebunden (BayObLGZ 1998, 70, 72 f.; Demharter, GBO, 29. Aufl., § 53 Rn. 56). Weil die Eintragungen inhaltlich unzulässig sind und sich ein gutgläubiger Erwerb hieran nicht anknüpfen kann, ist nicht - wie beantragt - ein Amtswiderspruch einzutragen. Vielmehr ist das Grundbuchamt anzuweisen, eine Löschung der im Zusammenhang mit der Unterteilung vorgenommenen Eintragungen von Amts wegen vorzunehmen (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO). Der Sache nach muss die Unterteilung rückgängig gemacht werden; die Grundbücher Bl. 3634 und Bl. 3635 sind zu schließen und der (nicht unterteilte) Bestand in ein neu anzulegendes Grundbuchblatt zu überführen, das den Beteiligten zu 2 als Eigentümer ausweist (vgl. BayObLGZ 1995, 399, 404).

V.

24 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil das Verfahren gebühren- und auslagenfrei ist (§ 131 Abs. 3, 7 KostO) und die Anordnung einer Erstattung von außergerichtlichen Kosten nicht angezeigt erscheint (§ 81 Abs. 1 Satz 1 FamFG). Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 1 KostO.

Stresemann Czub Roth

Brückner Kazele

Vorinstanzen:
Grundbuchamt Freudenberg, Entscheidung vom 07.03.2012 - GRG 149/11 + GRG 153/11 -
OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 06.12.2012 - 11 Wx 36/12 -