

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

WohnungseigentumsG §§ 8, 12, 25

Ein Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum unter Aufteilung der bisherigen Raumeinheit in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Raumeinheiten in eine der Zahl dieser Raumeinheiten entsprechende Zahl von selbständigen Wohnungseigentumsrechten unterteilen, ohne daß er dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Die Unterteilung kann durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder durch die Teilungserklärung des Grundstückseigentümers von der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten abhängig gemacht werden; diese Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden.

BGH, Beschl.v. 17. Januar 1968 - V ZB 9/67 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart
AG Leonberg

BUNDESGERICHTSHOF

V_ZB_9/67

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das im Grundbuch von Korntal Heft 1192
I 1 eingetragene Wohnungs- und Teileigentumsrecht,

Beteiligter:

Gerhard F [REDACTED], Bäckermeister, K [REDACTED],
M [REDACTED]-L [REDACTED]-Str. [REDACTED],

Antragsteller.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung vom 17. Januar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde des Antragstellers werden die Beschlüsse der 1. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 3. Januar 1967 (1 T 8/1966) und des Amtsgerichts Leonberg vom 18. Oktober 1966 (GR 1362/66) aufgehoben.

Das Grundbuchamt K [REDACTED] wird angewiesen, von den in seiner Zwischenverfügung vom 4. Juli 1966 angeführten Bedenken gegen die Eintragung der Teilungserklärung des Antragstellers vom 12. Mai 1966 abzugehen.

Der Geschäftswert für die weitere Beschwerde wird auf 10 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die frühere Alleineigentümerin des Grundstücks M [REDACTED]-L [REDACTED]-Straße [REDACTED] in K [REDACTED] hat im Januar 1961 durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt ihr Grundstück gemäß § 8 WEG in fünf Miteigentumsanteile geteilt und mit jedem Anteil Sondereigentum an bestimmten Wohnräumen, in einem Fall auch an gewerblich genutzten Räumen, nämlich einer Bäckerei mit Laden, verbunden (Wohnungseigentum und



Teileigentum, im folgenden auch Raumeigentum genannt). Zugleich bestimmte sie als Inhalt des Sondereigentums (§ 8 Abs. 2, § 5 Abs. 4, § 12 Abs. 1 WEG) u.a., daß jeder Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums im Regelfall der Zustimmung des Verwalters bedarf. Die Erklärung wurde im Februar 1961 im Grundbuch vollzogen.

Im Mai 1961 erwarb der Antragsteller einen Miteigentumsanteil von 425,9/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblich genutzten Räumen und an einer Wohnung.

In öffentlich beglaubigter Urkunde vom 12. Mai 1966, dem Grundbuchamt eingereicht am 16. Mai 1966, erklärte der Antragsteller seinerseits die Aufteilung seines Wohnungs- und Teileigentums in zwei selbständige Rechte, nämlich einen Miteigentumsanteil von 267,7/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblich genutzten Räumen (Teileigentum), und einen Miteigentumsanteil von 158,2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Wohnungseigentum). Das Landratsamt hat bescheinigt, daß die beiden neu geschaffenen Raumeinheiten in sich abgeschlossen sind. Eine Veräußerung ist in dieser Teilungserklärung nicht vorgesehen. Die Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder des Verwalters liegt nicht vor.

Der Antragsteller hat beim Grundbuchamt den Vollzug der Teilung beantragt.

Das Grundbuchamt hat ihm aufgegeben, in öffentlich beglaubigter Form nachzuweisen, daß die übrigen Wohnungseigentümer der Aufteilung zugestimmt haben. Das Amtsge-

richt hat das Abänderungsgesuch des Antragstellers (nach Art. 2 WürttAGBGB), das Landgericht seine Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der weiteren Beschwerde verfolgt der Antragsteller seinen Eintragungsantrag weiter.

Das Oberlandesgericht möchte die weitere Beschwerde als unbegründet zurückweisen, sieht sich aber daran durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Schleswig vom 11. September 1964 2 W 93/64 (MDR 1965, 46) gehindert und hat sie deshalb dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

Die Voraussetzungen des § 79 Abs. 2 GBO sind gegeben. Das vorlegende Oberlandesgericht verneint die Frage, ob der Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer in mehrere Wohnungseigentumsrechte aufteilen kann. Damit will es bei Auslegung der das Grundbuchrecht betreffenden (vgl. RGZ 146, 308, 311) Vorschriften der §§ 4, 8 WEG von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Schleswig abweichen, das die Frage bejaht.

III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig und begründet.

Das Gesetz regelt nur die erstmalige Begründung von Wohnungseigentum: sie erfolgt mittels Teilung des Grund-

stückseigentums, und zwar entweder durch Vertrag mehrerer Miteigentümer im gewöhnlichen bürgerlich-rechtlichen Sinne (§§ 3, 4 WEG) oder durch einseitige Erklärung des Alleineigentümers (§ 8 WEG). Über die Frage der Aufteilbarkeit bestehenden Wohnungseigentums (Unterteilung) schweigt das Gesetz. Sie ist deshalb nach dem aus seinem Sinn und Zweck zu ermittelnden Charakter des Wohnungseigentums zu entscheiden.

a) Das Wohnungseigentum geht vom Eigentumsbegriff des allgemeinen bürgerlichen Rechts aus. Es ist echtes Eigentum (Bärmann Großkommentar WEG 1958 S. 184; Pritsch in BGB RGRK 11. Aufl. WEG § 1 Anm. 2; Westermann Sachenrecht 5. Aufl. § 68 I 3 d), und zwar eine Mischung von Alleineigentum (§§ 903 ff BGB) und Bruchteilsmiteigentum (§§ 1008 ff BGB): es verbindet das Alleineigentum an einer Wohnung oder sonstigen Raumeinheit (Sondereigentum) mit dem Bruchteilseigentum am Grundstücksrest (Miteigentum, gemeinschaftliches Eigentum, § 1 WEG). Der anfängliche Theorienstreit um die Konstruktion des Wohnungseigentums (Bärmann aaO S. 103 ff, 126 ff) ist inzwischen der wohl allgemeinen Erkenntnis gewichen, daß unbeschadet der wirtschaftlichen Erstrangigkeit des Sondereigentums juristisch das Miteigentum im Vordergrund steht und das Sondereigentum sein Anhängsel bildet, wie aus den die Rechtsbegründung regelnden §§ 3 und 8 WEG entnommen wird (Weitnauer/Wirths Kommentar WEG 2. Aufl. § 3 Rdn. 1 mit Verweisungen; Pritsch aaO § 1 Anm. 4; Diester Kommentar WEG § 3 Rdn. 2 f und Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz 1967 S. 23; Baur, Lehrbuch des Sachenrechts § 29 B I 2 a und b; Palandt/Degenhart BGB 27. Aufl. Überbl. 2 A vor § 1 WEG; Staudinger/Ring BGB 11. Aufl. WEG § 1 Rdn. 6 ff; über das

mit dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum verbundene körperschaftsrechtliche Element - "verdinglichtes Mitgliedschaftsrecht" - s. Bärman aaO S. 151, 184 und NJW 1960, 295).

Nach allgemeinem bürgerlichem Recht sind sowohl das Alleineigentum als auch das Bruchteilseigentum dem Begriff nach aufteilbar: Das Alleineigentum kann sowohl real geteilt werden, indem das Rechtsobjekt, nämlich das Grundstück, in mehrere selbständige Teile zerlegt wird (vgl. § 1026 BGB, § 7 GBO), als auch ideell, indem an dem ungeteilt bleibenden Grundstück mehrere nach Quoten abgegrenzte, selbständig nebeneinander bestehende Bruchteilseigentumsrechte gebildet werden. Das Bruchteilseigentum des allgemeinen bürgerlichen Rechts ist seinerseits wiederum aufteilbar; allerdings nicht real, da ihm kein realer Gegenstand (Grundstück) als Ganzes zugeordnet ist, wohl aber ideell, indem die Miteigentumsquote (von z.B. $\frac{1}{2}$) in mehrere kleinere Quoten (z.B. 3 Quoten von je $\frac{1}{6}$) aufgespalten wird (vgl. Senatsurteil BGHZ 13, 133, 140/141 mit Zitaten).

Für das Wohnungseigentum folgt hieraus zunächst die begriffliche Aufteilbarkeit in rein ideeller Hinsicht: da nach allgemeinem bürgerlichem Recht sowohl das Alleineigentum als auch das gewöhnliche Miteigentum ideell teilbar sind, kann auch das aus Alleineigentum und Miteigentum zusammengesetzte Wohnungsrecht bei real ungeteilt bleibender Raumeinheit (Wohnung) in mehrere ideelle, nach Quoten abgegrenzte Teilrechte aufgespalten werden (was insbesondere für Eheleute praktisch ist, vgl. OLG Neustadt NJW 1960, 295).

Im vorliegenden Fall geht es um die reale Aufteilung eines Wohnungsrechts derart, daß aus einer bisher einzigen Raumeinheit (hier: Wohnung mit Bäckereiräumen) deren mehrere gebildet werden (hier zwei: 1. die Wohnung, 2. die Bäckereiräume) und jede einem eigenen Raumeigentum zugeordnet wird. Mit dieser realen Aufteilung des Sondereigentums geht allerdings notwendig eine weitere ideelle Aufteilung des Miteigentums (gemeinschaftlichen Eigentums) Hand in Hand. Es handelt sich daher streng begrifflich um eine gemischt reale-ideelle Aufteilung; nur in diesem Sinne ist die abkürzende Bezeichnung "reale Aufteilung" zu verstehen.

Auch gegen diese Aufteilbarkeit bestehen keine begrifflichen Bedenken; anders als beim gewöhnlichen Miteigentum (§§ 1008 ff BGB) fehlt es hier infolge des gleichzeitig gegebenen Alleineigentums (Sondereigentums) nicht an der Zuordnung eines real teilbaren Gegenstands, den eben die Wohnung (hier: Wohnung und Bäckereiräume) darstellt, jedenfalls dann, wenn sie sich tatsächlich in mehrere in sich abgeschlossene Raumeinheiten zerlegen läßt, wie es dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 WEG entspricht.

b) Ist hiernach sowohl die ideelle als auch die reale Aufteilbarkeit des Wohnungseigentums zu bejahen, so fragt sich weiter, ob diese Aufteilung nur in Verbindung mit der Übertragung wenigstens eines der entstehenden Teilrechte an eine andere Person (Veräußerung) möglich ist oder auch dann, wenn die neu gebildeten Rechte in der Hand des bisherigen Wohnungseigentümers vereinigt bleiben.

Nach allgemeinem bürgerlichem Recht ist die ideelle Eigentumsaufteilung sowohl beim Alleineigentum wie beim Miteigentum nur bei gleichzeitiger Teilveräußerung möglich, eine "Vorratsteilung" in der Hand des alten Eigentümers gibt es nicht (Pritsch aaO § 8 Anm. 1; Wolff/Raiser Sachenrecht 10. Bearb. § 89 Fußn. 14; Diester aaO § 8 Rdn. 1; Soergel/Baur BGB 9. Aufl. WEG § 8 Anm. 1; Staudinger/Berg aaO BGB § 1008 Rdn. 2 unter b). Eine reale Eigentumsaufteilung dagegen kann dort, wo sie überhaupt möglich ist - nämlich beim Alleineigentum in Gestalt der Grundstücks- teilung, nicht beim Miteigentumsanteil -, auch ohne gleich- zeitige Veräußerung eintreten.

Was das Wohnungseigentum anlangt, so kann seine (rein) ideelle Aufteilbarkeit in mehrere auf ein und die- selbe ungeteilte Raumeinheit bezogene Wohnungsmiteigen- tumsrechte zweifelhaft sein, aber hier offen bleiben. Die (auch) reale Aufteilbarkeit in mehrere Raumeinheiten ohne gleichzeitige Veräußerung ist vom Gesetz für die - der Aufteilung des bürgerlich-rechtlichen Alleineigentums in Miteigentum entsprechende - erstmalige Bildung von Woh- nungseigentum durch Aufteilung des Grundstückseigentums in § 8 WEG ausdrücklich anerkannt. Hierin liegt, was das im Wohnungseigentum steckende Miteigentum (gemeinschaft- liche Eigentum) betrifft, eine grundlegende Abkehr vom allgemeinen bürgerlichen Recht (Diester § 8 Rdn. 1, Pritsch § 8 Anm. 1, Wolff/Raiser aaO). Sie findet ihre Rechtfer- tigung in der Eigenart des Sondereigentums, die das Woh- nungseigentum wirtschaftlich dem Grundstückseigentum selbst und die Aufteilung in Wohnungseinheiten der Aufteilung in mehrere Grundstücke ähnlich erscheinen läßt (Weitnauer/ Wirths aaO § 8 Rdn. 1, Diester § 8 Anm. 2 a.E.). Diese

faktische Verwandtschaft von Wohnungsteilung und Grundstücksteilung rechtfertigt es, auch die Unterteilung von bereits bestehendem (durch Teilung des Grundstückseigentums entstandenem) Wohnungseigentum in mehrere Eigentumswohnungen nicht schon begrifflich vom Erfordernis gleichzeitiger Teilveräußerung des Wohnungseigentums abhängig zu machen. Bedenken allgemeiner Natur stehen daher einer realen Aufteilung des Wohnungseigentums im genannten Sinn ohne gleichzeitige Teilveräußerung nicht entgegen.

c) Ist sonach die hier in Rede stehende reale Aufteilung des Wohnungseigentums in mehrere Teilrechte mit je einer eigenen Wohnung rechtlich möglich, so fragt sich weiter, durch wen sie bewirkt werden kann.

Die Aufteilung ist in jedem Fall eine Verfügung über das aufzuteilende Wohnungseigentum; denn dieses wird dabei ohne Rücksicht darauf, ob gleichzeitig eine Übertragung auf einen anderen Rechtsträger stattfindet oder nicht, in seinem Inhalt verändert (vgl. BGHZ 1, 294, 304). Nötig ist also in jedem Fall ein rechtsgeschäftlicher Akt des Wohnungseigentümers selbst, dessen Recht geteilt werden soll, bei Teilveräußerung (eines oder mehrerer oder aller Teilrechte) außerdem die vertragliche Mitwirkung der Erwerber.

In Rechtsprechung und Schrifttum ist die Fragestellung darauf beschränkt worden, ob die Aufteilung nur im Weg eines Vertrags (wofür an §§ 3, 4 WEG angeknüpft wird) oder auch durch einseitige Erklärung ent-

sprechend § 8 WEG bewirkt werden könne; das Letztere wird vom vorlegenden Oberlandesgericht verneint, von der überwiegenden Meinung dagegen bejaht (OLG Schleswig aaO; Diester § 8 Anm. 11; Weitnauer/Wirths § 8 Rdn. 1, § 2 Rdn. 3, § 32 Rdn. 27; Pritsch § 8 Anm. 1). Aber diese Fragestellung trifft das eigentliche Problem nicht. Denn von ihr hängt nur ab, ob eine Mitwirkung von Erwerbern nötig ist oder nicht. Die Kernfrage geht indessen dahin, ob eine Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist. Sie ist weder mit analoger Heranziehung des § 4 noch des § 8 WEG zu lösen, da beide Bestimmungen nur Fälle regeln, wo noch gar keine Mehrheit von Wohnungseigentumsrechten besteht. Die Kernfrage muß vielmehr ohne Anlehnung an die eine oder andere dieser genannten Bestimmungen lediglich aus Sinn und Zweck des Wohnungseigentums selbst entschieden werden.

Das Oberlandesgericht Schleswig stützt sich zur Verneinung der genannten Zustimmungsbefähigung mit Recht auf die vom Gesetz gewollte Verkehrsfähigkeit des Wohnungseigentums, die andernfalls wesentlich eingeschränkt würde, auf den allgemeinen Grundsatz, daß veräußerliche Rechte auch teilweise veräußert werden können, und darauf, daß das aufzuteilende Wohnungseigentum nicht im Sinn der §§ 876, 877 BGB mit den Wohnungseigentumsrechten der übrigen Wohnungseigentümer belastet, sondern nur durch sie beschränkt sei.

Das vorlegende Oberlandesgericht führt dagegen für die Notwendigkeit einer Mitwirkung aller Wohnungseigentümer bei der realen Teilung eines Wohnungseigentums ins Feld: die Teilung bringe weitere Mitglieder in die

Wohnungseigentümergeinschaft hinein, verändere die satzungsmäßige Anzahl der Wohnungseigentumsrechte und damit die Satzung selbst, ermögliche eine Änderung der Stimmenzahl bei der Wohnungseigentümer-Versammlung (vgl. § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) und bei Abstimmung über die Entziehung eines Wohnungseigentums auch eine Änderung des Stimmenverhältnisses (§ 18 Abs. 3 WEG); sie sei daher eine Verfügung nicht nur über das einzelne Wohnungseigentumsrecht, sondern auch ein im Weg der Inhaltsänderung vorgenommener Eingriff in den durch die Satzung geschaffenen Status der Wohnungseigentümergeinschaft (ähnlich Karstädt SchlHanz 1967, 323, 325).

Das Gewicht dieser Gründe ist nicht zu verkennen. Aber die Bedenken des vorlegenden Oberlandesgerichts richten sich primär nicht gegen die Aufteilung als solche, sondern gegen die Veräußerung der dadurch entstehenden Teilrechte. Solange ein Wohnungseigentümer sein Recht nur aufteilt und alle Teile in seiner Hand behält, wird die Rechtsstellung der übrigen Wohnungseigentümer nur formal insofern berührt, als die Unterteilung die Zahl der Wohnungseigentumsrechte erhöht; es ändert sich aber materiell weder die Stimmenzahl im allgemeinen noch das Abstimmungsverhältnis bei Rechtsentziehung, da nach der allgemeinen Gesetzesauslegung jeder Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die Anzahl der in seiner Hand vereinigten Wohnungseigentumsrechte sowohl für das Stimmrecht (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) als auch für die Mehrheitsberechnung des § 18 Abs. 3 WEG nur einmal zählt (Diester § 25 Anm. 2; Pritsch § 25 Anm. 9; Staudinger/Ring WEG § 25 Rdn. 3; Weitnauer/Wirths § 25 Anm. 2). Deshalb besteht kein Anlaß, schon für die Teilung als solche die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu verlangen. Für

eine derartige Unterteilung ohne Veräußerung kann auch ein praktisches Bedürfnis bestehen, sei es zum Zweck der Belastung, etwa mit Grundpfandrechten, oder der Vermietung oder aus steuerrechtlichen Gründen.

Erst die Veräußerung eines oder mehrerer Teile eines ursprünglich einheitlichen Wohnungseigentums - sei es gleichzeitig mit der Teilung oder später - könnte zum Eintritt von unerwünschten Personen in die Wohnungseigentümergeinschaft sowie mit der Vermehrung der Personenzahl zu einer Änderung der Abstimmungslage führen. Aber die sich daraus ergebenden Bedenken sind nicht so grundsätzlicher Art, daß sie bereits zur Unzulässigkeit der Unterteilung ohne Veräußerung führen müßten. Erwägbar ist einmal, die Bestimmung des § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG entsprechend anzuwenden mit der Wirkung, daß bei Veräußerung der durch die Unterteilung entstandenen Rechte an verschiedene Personen alle Erwerber zusammen nur ein Stimmrecht haben; diese Frage bedarf im vorliegenden Fall noch keiner Entscheidung. Außerdem kann auch die Satzung, die der Grundstückseigentümer mit seiner Teilungserklärung nach § 8 WEG oder die Bruchteilseigentümer durch Vertrag nach §§ 3, 4 WEG schaffen, sowohl die Teilveräußerung eines Wohnungseigentums als auch seine Unterteilung ohne Veräußerung in entsprechender Anwendung des § 12 WEG von der Zustimmung der andern Wohnungseigentümer oder eines Dritten, insbesondere des Verwalters, abhängig machen. Gegen eine rechtsgeschäftliche Bestimmung dieses Inhalts bestehen keine rechtlichen Bedenken, weil § 12 WEG keine erschöpfende Regelung in dem Sinn darstellt, daß andere dingliche Beschränkungen des Wohnungseigentümers ausgeschlossen wären (Senatsbeschuß vom 15. Juni 1962 - V ZB 2/62, BGHZ 37, 203, 206/7). Eine solche rechtsge-

schäftliche Beschränkung des einzelnen Wohnungseigentümers in seiner Verfügungsfreiheit ist allerdings ihrerseits wieder kraft Gesetzes dadurch eingeschränkt, daß die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden darf (§ 12 Abs. 2 WEG entsprechend); als wichtiger Grund zur Versagung könnte je nach Sachlage auch in Betracht kommen, daß eine Veräußerung, die bei Übertragung des Wohnungseigentums als einheitliches Ganzes sachgerecht wäre, gerade dadurch für die übrigen Wohnungseigentümer unzumutbar wird, daß sie aufgeteilt an mehrere Erwerber erfolgt (Diester § 12 Anm. 8 b).

Zusammenfassend ist daher zu sagen: Ein Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum unter Aufteilung der bisherigen Raumeinheit in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Raumeinheiten in eine der Zahl dieser Raumeinheiten entsprechende Zahl von selbständigen Wohnungseigentumsrechten unterteilen, ohne daß er dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Die Unterteilung kann durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder durch die Teilungserklärung des Grundstückseigentümers von der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten abhängig gemacht werden; diese Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden.

d) Was die Form der realen Unterteilung eines Wohnungseigentums anlangt, so kommen bei gleichzeitiger Teilveräußerung ein oder mehrere Verträge zwischen Veräußerer und Erwerber und ohne gleichzeitige Teilveräußerung eine einseitige Erklärung des teilenden Wohnungseigentümers in Betracht. Beides ergibt sich wiederum aus der Ähnlich-

keit der realen Wohnungseigentumsteilung mit der realen Grundstücksteilung (oben b). Insoweit ist im letzteren Fall eine entsprechende Heranziehung des § 8 WEG gerechtfertigt: die Teilung ohne Veräußerung erfordert eine einseitige Erklärung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt.

e) Im vorliegenden Fall bestimmt die vom Grundstückseigentümer in der Teilungserklärung nach § 8 WEG geschaffene Satzung die Zustimmungsbedürftigkeit zwar für eine Veräußerung, aber nicht auch für eine Aufteilung. Dafür, daß diese Satzungsbestimmung auch für eine Unterteilung ohne Veräußerung gelten soll, sind keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich. Solche werden auch von den Vorinstanzen nicht angeführt; deren Hinweis auf die satzungsmäßige Fünffzahl der Raumeigentumsrechte enthält ersichtlich nicht die tatsächliche Feststellung eines konkreten rechtsgeschäftlichen Willens des Grundstückseigentümers bei seiner Teilungserklärung, sondern nur eine objektivrechtliche Ableitung aus der von ihnen angenommenen Gesetzeslage.

Infolgedessen bedarf die Teilungsverfügung des Wohnungseigentümers im vorliegenden Fall entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

- IV.

Nach allem waren auf die weitere Beschwerde des Antragstellers der angefochtene Beschluß des Landgerichts sowie der den Antrag auf Abänderung der Zwischenverfügung des Grundbuchamts zurückweisende Beschluß des Amtsgerichts

aufzuheben und das Grundbuchamt anzuweisen, von seinen Bedenken gegen die Eintragung der Teilungserklärung des Antragstellers abzusehen.

Gerichtskosten entstehen nicht (§ 131 Abs. 1 Satz 2 Abs. 5 KostO).

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf §§ 131 Abs. 2, 30 KostO.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell