

10
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

WohnungseigentumsG §§ 1, 3, 6

Sondereigentum kann auch ohne Änderung des damit verbundenen Miteigentumsanteils im Umfang erweitert werden.

BGH, Urt. v. 6. Juni 1986 - V ZR 264/84 - OLG München

LG München I

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 264/84

URTEIL

Verkündet am: 6. Juni 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Safa A [REDACTED]

2. Elisabeth A [REDACTED],

beide wohnhaft O [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte, Revisionskläger und
Anschlußrevisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

U [REDACTED] W [REDACTED] Dr. J [REDACTED] KG, vertreten durch Otto R [REDACTED],
L [REDACTED] Z [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],

Klägerin, Revisionsbeklagte und
Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juni 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 28. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 22. Oktober 1984 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Widerklage abgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird die Klägerin in teilweiser Abänderung des Urteils der 2. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 12. Januar 1984 verurteilt, folgendes Miteigentum und Sondereigentum an dem Grundstück Flur-Nr. [REDACTED] 17/6 der Gemarkung S [REDACTED] in M [REDACTED], O [REDACTED] straße [REDACTED], gebildet durch Teilungserklärung mit Aufteilungsplan vom 11. Juli 1977 (Urkunde Nr. E [REDACTED] des Notars Dr. Volker E [REDACTED] in M [REDACTED]), den Beklagten, jeweils zu einem Hälfteanteil, aufzulassen und die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch zu bewilligen:

- a) Miteigentumsanteil von 34,370/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19, Band [REDACTED] 07, Blatt [REDACTED] 64;
- b) Miteigentumsanteil von 1,580/1000, verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 42, Band [REDACTED] 08, Blatt [REDACTED] 87;
- c) Miteigentumsanteil von 1,580/1000, verbunden mit dem Teileigentum an der Garage Nr. 43, Band [REDACTED] 08, Blatt [REDACTED] 88;
- d) Miteigentumsanteil von 3,088/1000, verbunden mit dem Teileigentum an dem Hobbyraum Nr. 32, Band [REDACTED] 07, Blatt [REDACTED] 77;
- e) Miteigentumsanteil von 1,661/1000, verbunden mit dem Teileigentum an dem Hobbyraum Nr. 33, Band [REDACTED] 07, Blatt [REDACTED] 78;



f) Miteigentumsanteil von 4,031/1000, verbunden mit dem Teileigentum an dem Hobbyraum Nr. 34, Band 007, Blatt 79.

2. Die Anschlußrevision der Klägerin wird zurückgewiesen.

3. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 14. September 1977 verkaufte die Klägerin im Rahmen einer noch zu errichtenden Eigentumswohnanlage den Beklagten zu gleichen Anteilen: a) einen Miteigentumsanteil von 34,370/1000 an dem Grundstück O-straße in M-S, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19 des Aufteilungsplans vom 11. Juli 1977; b) zwei Miteigentumsanteile von je 1,580/1000, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage; c) einen Miteigentumsanteil von 3,088/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hobbyraum Nr. 32, sowie einen weiteren Miteigentumsanteil von 1,661/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hobbyraum Nr. 33. Außerdem verkaufte die Klägerin durch notariellen Vertrag vom 14. September 1978 den Beklagten zu gleichen Anteilen noch einen Miteigentumsanteil von 4,031/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hobbyraum Nr. 34.

Bezüglich des Hobbyraums Nr. 32 vereinbarten die Parteien in Abschnitt I.2.c des Vertrages vom 14. September 1977 folgendes:

"Zu dem Hobbyraum Nr. 32 gehört auch das gem. Abschn. XIX.1.e" (tatsächlich gemeint war Abschn. IX.1.e) "zu bildende erweiterte Sondereigentum, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Der Verkäufer verpflichtet sich zu der entsprechenden Änderung der Teilungserklärung."

Abschnitt IX.1. dieses Vertrages lautet u.a.:

"Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, bei den nachfolgend bezeichneten Vorgängen mitzuwirken:

...

e) Bildung eines Teileigentums zu dem Hobbyraum Nr. 32 im Keller des Hauses 3 zu Lasten des Gemeinschaftseigentums."

Nach dem Lageplan, welcher der notariellen Urkunde beigefügt war, sollte die Grenze zwischen dem im Kellergeschoß zu bildenden erweiterten Teileigentum der Beklagten und der benachbarten Fläche - vom Kellerflur aus gesehen - geradlinig verlaufen. Abweichend davon sah ein am 13. April 1978 erstellter Grundriß des Kellergeschosses vor, daß die Grenz- wand nach ca. 1,15 m einen rechtwinkeligen, 0,55 m tiefen Knick macht und erst dann wieder geradlinig verläuft. Auf diesem Plan hat der Erstbeklagte am 23. Mai 1978 folgende Erklärung unterzeichnet:

"Grundriß gesehen
Änderungsvorschlag anerkannt
Zur Bauausführung freigegeben."

Die ursprüngliche Teilungserklärung vom 11. Juli 1977 änderte die Klägerin in notarieller Urkunde vom 27. April 1981 entsprechend der beabsichtigten neuen Abgrenzung des Sondereigentums. Hierbei wurden die Miteigentumsanteile,

die bisher mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Teileigentum an dem Hobbyraum Nr. 32 verbunden waren, zusammengelegt zu einem Anteil von 37,458/1000. Dieser Anteil sollte nunmehr mit dem einheitlichen Sondereigentum an Wohnung und Hobbyraum Nr. 32 verbunden sein.

Auf die Klage hat das Landgericht die Beklagten verurteilt, der geänderten Teilungserklärung und einer ihr entsprechenden Auflassungserklärung der Klägerin zuzustimmen. Es hat darüber hinaus die Feststellung getroffen, daß die Beklagten als Gesamtschuldner zum Ersatz des Schadens verpflichtet seien, welcher der Klägerin dadurch entstanden sei und noch entstehe, daß die vorbezeichneten Zustimmungserklärungen seit dem 24. Februar 1982 nicht abgegeben worden seien. Demgegenüber hat das Landgericht die Widerklage, mit der die Beklagten ihrerseits Auflassung und Bewilligung der Grundbuchumschreibung auf der Grundlage der ursprünglichen Teilungserklärung vom 11. Juli 1977 - ohne die vorgesehene Erweiterung des Hobbyraumes Nr. 32 - verlangt haben, abgewiesen.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen, hingegen die Abweisung der Widerklage aufrechterhalten.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihre Widerklage weiter. Die Klägerin hat Anschlußrevision eingelegt mit dem Ziele der Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Im übrigen beantragen die Parteien Zurückweisung der Revision bzw. der Anschlußrevision.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist nach Ansicht des Berufungsgerichts unbegründet, weil die Regelung in Abschnitt IX.1.e des Kaufvertrages vom 14. September 1977 über die Bildung "eines Teileigentums zu dem Hobbyraum Nr. 32" formnichtig sei; die Höhe desjenigen Miteigentumsanteils, mit dem das zu erweiternde Sondereigentum im Bereich des Hobbyraums habe verbunden sein sollen, sei nämlich nicht festgelegt worden. Außerdem liege den auf Zustimmung gerichteten Klageansprüchen ein Aufteilungsplan zugrunde, der eine andere Abgrenzung des Sondereigentums enthalte, als der dem Kaufvertrag beigefügte Lageplan; die insoweit behauptete Änderung des Vertrages sei mangels Beurkundung unwirksam; die Berufung der Beklagten auf den Formmangel verstoße auch nicht gegen Treu und Glauben.

Auch die Widerklage hält das Berufungsgericht für unbegründet, da die Miteigentumsquote nicht feststehe und zudem kein Aufteilungsplan vorliege, der mit den schuldrechtlichen Verträgen übereinstimme.

II.

Die Revision der Beklagten ist begründet; die Anschlußrevision hingegen hat keinen Erfolg.

1. Unzutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsurteils, daß die in dem Kaufvertrag vom 14. September 1977 getroffene Vereinbarung über die Erweiterung des Sondereigentums im Bereich des Hobbyraums Nr. 32 gemäß § 4 Abs. 3

§§ 313, 125 Satz 1 BGB formnichtig sei. Beurkundet ist hier alles, was die Parteien als regelungsbedürftig angesehen und vereinbart haben. Durch die Bezugnahme auf den der Vertragsurkunde beigefügten Lageplan sind auch die sich daraus ergebenden Einzelheiten zur Lage, Abgrenzung und Größe des zu bildenden Sondereigentums Gegenstand der Beurkundung geworden.

Von dem Beurkundungserfordernis zu unterscheiden ist die Frage, ob die Vereinbarung inhaltlich ausreichend bestimmt ist. Auch das ist der Fall. Der Auffassung des Berufungsgerichts, für die vereinbarte Erweiterung des Sondereigentums sei auch eine diesbezügliche Festlegung des Miteigentumsanteils notwendig gewesen, kann nicht gefolgt werden.

Wohnungseigentum und Teileigentum haben gemäß § 1 Abs. 2 und 3 WEG zur Voraussetzung, daß das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum verbunden sein müssen. Diese rechtliche Verbindung zwischen Sondereigentum und Miteigentumsanteil ist untrennbar (§ 6 WEG). Zulässig ist jedoch die Vereinbarung einer Änderung der Miteigentumsanteile bei unverändertem Fortbestand des zugehörigen Sondereigentums, weil der Miteigentumsanteil nicht in einem bestimmten Größenverhältnis zum Wert oder Umfang des Sondereigentums stehen muß (Senatsurt. v. 18. Juni 1976, V ZR 156/75, NJW 1976, 1976). Umgekehrt muß es dann aber auch möglich sein, Sondereigentum zu erweitern, ohne dabei zugleich die Höhe des ihm zugeordneten Miteigentumsanteils zu ändern. Einer solchen Erweiterung des Sondereigentums, zu der sich die Klägerin im Kaufvertrag durch eine ihr insoweit vorbehaltene Änderung

der Teilungserklärung zu Lasten des Gemeinschaftseigentums verpflichtet hat, steht § 6 Abs. 1 WEG nicht entgegen. Diese Vorschrift verbietet lediglich eine isolierte Veräußerung von Sondereigentum. Davon wird nach dem nur auf die Erhaltung der rechtlichen Verbindung zwischen Miteigentumsanteil und Sondereigentum zielenden Regelungszweck (BayObLGZ 1984, 10, 13 = DNotZ 1984, 381, 382) nicht der Fall erfaßt, daß aus sonderrechtsfähigen Teilen des Gemeinschaftseigentums (§ 5 Abs. 2 WEG und dazu BGHZ 78, 225 ff) vereinbarungsgemäß Sondereigentum gebildet und dieses einem schon bestehenden Sondereigentum unter Aufrechterhaltung des damit verbundenen Miteigentumsanteils zugeschlagen wird.

Dem entspricht die Vereinbarung der Parteien in Abschn. I.2.c und IX.1.e des Kaufvertrages. Danach ist die Klägerin nicht nur zur Übertragung des mit einem Miteigentumsanteil von 3,088/1000 verbundenen Sondereigentums an dem Hobbyraum Nr. 32 nach Maßgabe des Aufteilungsplans vom 11. Juli 1977 verpflichtet, sondern darüber hinaus zur Einräumung eines im Umfang erweiterten Sondereigentums durch Einbeziehung benachbarter, bis dahin dem Gemeinschaftseigentum zugewiesene Kellerflächen in den Bereich des Hobbyraums. Bei dieser Regelung bedurfte es nicht der Festlegung des Miteigentumsanteils, weil die Abrede nur den Umfang des Sondereigentums und nicht auch eine Änderung des zugehörigen Miteigentumsanteils betraf. Etwas anderes ist weder dargetan noch ersichtlich. Insoweit ist hier auch das vertragliche Bestimmtheitserfordernis erfüllt, da sich die vereinbarte Erweiterung des Sondereigentums nach Ausmaß und Abgrenzung aus dem der Vertragsurkunde beigelegten und dort in Bezug genommenen Lageplan (I 3) zuverlässig ergibt.

2. Für die Klage ist sodann entscheidend, ob die spätere, dem Kaufvertrag widersprechende Planänderung mit der sich daraus ergebenden neuen Abgrenzung des Sondereigentums im Kellergeschoß zwischen den Parteien vereinbart worden ist und ob sich die Klägerin hierauf mit Erfolg stützen kann.

1. Von der behaupteten Änderungsvereinbarung geht das Berufungsgericht aus. Es unterstellt, daß der Erstbeklagte seine Zustimmungserklärung vom 23. Mai 1978 (auf der Grundrißzeichnung vom 13. April 1978) zugleich als - bevollmächtigter - Vertreter seiner mitverklagten Ehefrau gegeben habe. Die Abrede ist jedoch formunwirksam, wie das Berufungsgericht zu Recht annimmt.

Das Verpflichtungsgeschäft zur Einräumung oder zum Erwerb von Sondereigentum erfordert notarielle Beurkundung (§ 4 Abs. 3 WEG, § 313 Satz 1 BGB). Diesem Formzwang unterliegt auch eine Abrede, durch die der Inhalt einer solchen Verpflichtung geändert werden soll (ständige Rechtspr. des Senats, vgl. Urt. v. 21. Oktober 1983, V ZR 121/82, NJW 1984, 612, 613 m.w.N.). Demgemäß hätte die hier getroffene Vereinbarung über eine von der kaufvertraglichen Regelung abweichende Gestaltung des Sondereigentums beurkundet werden müssen. Die Auffassung der Anschlußrevision, die Abrede habe sich nur auf eine unwesentliche Änderung zwecks Beseitigung einer unvorhergesehen aufgetretenen Schwierigkeit der Vertragsabwicklung bezogen, so daß aus diesem Grunde eine Ausnahme von dem Beurkundungserfordernis in Betracht komme (vgl. Senatsurt. v. 6. November 1981, V ZR 138/80, NJW 1982, 434), trifft nicht zu. Denn vorliegend handelt es sich nicht lediglich um die Änderung einer Leistungsmodalität, wie z.B. eine Kaufpreisstundung (RG WarnRspr 1927 Nr. 89; vgl. dazu

Senatsurt. aaO), die Verlängerung einer vertraglichen Frist für die Ausübung eines Wiederkaufsrechts (Senatsurt. v. 27. Oktober 1972, V ZR 37/71, NJW 1973, 37) oder eine Vereinbarung über aufgetretene Rechts- oder Sachmängel (vgl. Senatsurt. v. 25. Februar 1972, V ZR 74/69, WM 1972, 556, 557); die getroffene Änderungsabrede betraf vielmehr die Leistungspflicht als solche, nämlich den Inhalt des zu übertragenden Sondereigentums nach Lage, Grenzverlauf und Flächengröße. Eine derartige Inhaltsänderung bedeutete keinen nur unwesentlichen Eingriff in den Bestand der vertraglichen Pflichten der Klägerin, so daß dafür der Warn- und Schutzzweck notarieller Beurkundung gewährleistet sein muß.

Dem angefochtenen Urteil ist auch darin zu folgen, daß den Beklagten die Berufung auf den Formmangel nicht nach Treu und Glauben versagt ist. Eine Treupflichtverletzung in einem Ausmaß, daß die formnichtige Vereinbarung als wirksam zu behandeln wäre (vgl. Senatsurteil BGHZ 85, 315, 318 f), liegt nicht vor. Das Berufungsgericht stellt unangegriffen fest, daß die Klägerin den fraglichen Teil der Kellerfläche zwei verschiedenen Käufern versprochen habe. Das geht zu ihren Lasten, wie der Tatrichter zu Recht ausführt. Aus dem von der Anschlußrevision hervorgehobenen Umstand, daß die Beklagten eine Änderung der Flächenabgrenzung des Sondereigentums nicht nur gewünscht, sondern diese Änderung auf dem ihr entsprechenden Grundrißplan durch die Erklärung des Erstbeklagten vom 23. Mai 1978 ausdrücklich anerkannt und die Bauausführung freigegeben hätten, läßt sich nicht der Vorwurf einer "besonders schweren Treupflichtverletzung" (BGHZ 85, 315, 319) herleiten. Denn durch die mit dieser Erklärung - nach tatrichterlicher Unterstellung für

beide Beklagten - erteilte Zustimmung zur Vertragsänderung haben die Beklagten nicht unredlich einen Vertrauenstatbestand geschaffen, der ihnen die Berufung auf den Formmangel der Erklärung verwehren könnte. Es ist weder festgestellt noch behauptet, daß den Beklagten - was die Anschlußrevision auch für die Klägerin verneint - das Beurkundungserfordernis bekannt war. Daher besteht kein Grund, die Beklagten an die formnichtige Vereinbarung zu binden und die Beurkundungszwecke zu vernachlässigen.

Danach ist die Klage unbegründet und die Anschlußrevision somit zurückzuweisen.

3. Für die Widerklage ergibt sich aus der vorstehend dargelegten Rechtslage, daß der Kaufvertrag vom 14. September 1977 wirksam ist und inhaltlich unverändert fortbesteht. Die Beklagten haben deshalb Anspruch auf Erfüllung dieses Vertrages. Sie können, wie beantragt, den Auflassungsanspruch zunächst auf das ihnen nach Abschn. I.2. a - c dieses Vertrages sowie auf das durch Vertrag vom 14. September 1978 verkaufte Miteigentum und Sondereigentum beschränken, das mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan übereinstimmt und wofür auch die Voraussetzung der Abgeschlossenheit gegeben ist (§ 3 Abs. 3, § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Auflassung müsse sich von vornherein auch auf den noch zu verschaffenden Teil des Sondereigentums im Kellergeschoß erstrecken und könne daher insgesamt erst verlangt werden, wenn auch ein diesen Teil berücksichtigender Aufteilungsplan vorliege, ist unrichtig. Der geltend gemachte Auflassungsanspruch bezieht sich auf sachenrechtlich eindeutig abgegrenztes Sondereigentum. Die noch ausstehende Übertragung weiteren Sondereigentums, die in der Form des § 4 Abs. 2 WEG, § 925 BGB

nach Erfüllung der dazu nötigen Voraussetzungen gesondert möglich ist, hindert nicht den dinglichen Vollzug des Kaufvertrages in dem schon jetzt abgegrenzten Umfang des Sondereigentums. Insoweit liegt unstreitig auch keine Abweichung der Bauausführung vom Teilungsplan vor, so daß hier Sondereigentum stufenweise, zunächst also beschränkt auf die plangemäß fertiggestellten Raumeinheiten, entstehen kann (vgl. MünchKomm/Röll, WEG § 5 Rdn. 32; Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht 8. Aufl. Rdn. 2873, jeweils mit weit. Nachw.).

Auf die Revision der Beklagten ist somit das Berufungsurteil aufzuheben, soweit die Widerklage abgewiesen worden ist. Da hierzu weitere tatsächliche Feststellungen nicht mehr erforderlich sind, ist der Widerklage stattzugeben.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97
Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Lambert-Lang