OLG München, Beschluss v. 25.05.2020 – 34 Wx 263/18 Kost

Titel:

Kostenrechtliche Behandlung der Erweiterung des Sondereigeentums

Normenketten:

GNotKG § 81 Abs. 2 S. 1, Abs. 8

WEG § 5 Abs. 2, § 10 Abs. 3

Leitsätze:

1. Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, können nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, selbst wenn sie sich im Bereich der in Sondereigentum stehenden Räume befinden sollten. Daher kann ein Raum, indem sich die Elektrozähler für die Eigentumseinheiten befinden, nicht Sondereigentum sein. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Hinzuerwerb eines Raums zum Sondereigentums aus bisherigem Gemeinschaftseigentum ist kostenrechtlich unter Nr. 14112 KV GNotKG als lex specialis zu fassen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eintragung, Aufhebung, Erinnerung, Gemeinschaftseigentum, Grundbuch, Miteigentumsanteil, Sondereigentum, Tausch, gemeinschaftlicher Gebrauch

Vorinstanz:

AG Augsburg, Beschluss vom 16.05.2018 – LE-35668-8

Fundstellen:

ZNotP 2020, 382

MDR 2020, 955

FGPrax 2020, 193

ZfIR 2020, 517

ZNotP 2020, 427

JurBüro 2020, 490

RPfleger 2020, 651

BWNotZ 2020, 247

LSK 2020, 10040

RNotZ 2021, 60

BeckRS 2020, 10040

ZWE 2020, 276

MittBayNot 2021, 294

Tenor

Die Beschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Augsburg - Grundbuchamt - vom 16. Mai 2018 wird zurückgewiesen.

Gründe

I.

1

Die Beteiligte zu 2, eine Wohnbaugesellschaft, hatte 3 Häuser errichtet und daran Wohn- und Teileigentum gemäß einer Teilungserklärung, die im Grundbuch vollzogen wurde, gebildet. Von den insgesamt 105 Einheiten sind zumindest einige schon an Käufer veräußert.

2

Mit drittem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.9.2016 änderte die Beteiligte zu 2 im eigenen Namen wie auch im Namen näher bezeichneter Käufer die Teilungserklärung in § 2 wie folgt:

„Verlegung von Räumen im Kellergeschoss des Hauses 2

1. Die im Kellergeschoss des Hauses 2 liegenden Räume (= Hausanschluss bzw. Elektrozählerraum/Keller Nr. 114) wurden ohne Veränderung ihrer Größe, Lage und ihres Umfangs dergestalt vertauscht, dass der Hausanschluss- bzw. Elektrozählerraum nunmehr im vormaligen Kellerraum Nr. 114 sowie umgekehrt, der Kellerraum Nr. 114 nunmehr im vormaligen Hausanschluss- bzw. Elektrozählerraum liegt. Hierzu wird Bezug genommen auf den dieser Urkunde als Anlage 1 beigeführten Grundrissplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt A. vom 2.9.2016

2. Die … (Beteiligte zu 2) bewilligt und beantragt, vorstehende Änderung in das Grundbuch einzutragen."

3
3. Die in den Anlagen … bezeichneten Käufer von Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten stimmen vorstehender Änderung zu und schließen sich dem gestellten Antrag an.

4
Nach einer entsprechenden Zwischenverfügung legte die Beteiligte zu 2 auch die Zustimmungserklärungen der Grundpfandrechtsgläubiger vor.

5
Am 16.1.2017 wurde die Eintragung mit folgendem Wortlaut vorgenommen:

6
Die Lage des Kellerraums Nr. 114 ist geändert gemäß Bewilligung … Das Grundbuchamt hat zunächst in Anbetracht der 105 Einheiten mit einem Satz von 105 die Änderung der Teilungserklärung (je betroffenem Sondereigentum) nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG mit dem jeweiligen Wert von 50 €, somit dem Gesamtbetrag von 5.250 € in Rechnung gestellt.

7
Dagegen hat der Urkundsnotar für die Beteiligte zu 2 am 24.2.2017 Erinnerung eingelegt. Mit dem dritten Nachtrag zur Teilungserklärung seien Zuordnungen im Kellergeschoss von Haus 2, das nur elf Wohnungen und elf Keller, somit 22 Sondereigentumseinheiten umfasse, geändert worden. Die weiteren Häuser hätten eigene Elektrozähler in einem Anschlussraum. Zudem sei die bautechnische Notwendigkeit des Tausches bekannt und in sämtlichen Bauträgerverträgen von Anfang an vorgesehen gewesen. Der Kostenansatz sei daher auf eine Gebühr von 50 € nach 14160 Ziff. 5 KV GNotKG und eine Gebühr von 45 € nach Nr. 14112 KV GNotKG zu berechnen.

8
Betroffen seien durch die Aufhebung des Sondereigentums am Keller Nr. 114 nicht auch die anderen Einheiten. Durch die Umwandlung des nun als Keller 114 bezeichneten Raum ergebe sich nur die Gebühr aus 14112 KV GNotKG, wobei der Kaufpreis von 5.000 € für einen Kellerraum anzusetzen sei. Ein solcher Kaufpreis habe sich aus einem isolierten Kellerverkauf ergeben.

9
Nur hilfsweise werde beantragt höchstens eine Gebühr von 1.100 € gemäß Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG anzusetzen. Jedenfalls sei nämlich nur das Haus 2 von den Änderungen betroffen, so dass höchstens der Betrag von 1.100 € (22 Einheiten á 50 €) festzusetzen sei.

10
Der insofern angehörte Bezirksrevisor, Beteiligter zu 1, beantragte, die Erinnerung zurückzuweisen, und legte seinerseits Erinnerung gegen den Kostenansatz ein, da keine Pfandfreigabegebühren nach Nr. 14142 KV GNotKG und keine Pfanderstreckungsgebühren nach Nr. 14123 KV GNotKG angesetzt worden seien. Desgleichen seien eine zusätzliche Gebühr nach Nr. 14110 Nr. 1 KV GNotKG für die Eintragung des Eigentümers zuzüglich Katasterfortführungsgebühren zu berechnen.

11
Er nehme diesbezüglich aber folgenden Standpunkt ein: Sobald Wohnungs-/Teileigentum gebildet sei, sei bei Veränderungen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum vorrangig, dabei hinsichtlich Pfandfreigaben und Pfanderstreckungen auch abschließend, auf Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG zurückzugreifen, da der Gesetzgeber damit eine Vereinfachung des Kostenansatzes und Vermeidung unerwünschter Gebührenhäufungen erreichen habe wollen. Den Begriff des Sondereigentums habe der Gesetzgeber als

„Sondereigentums- /Raumeigentumseinheit“ verstanden wissen wollen und keine kostenrechtliche Differenzierung zwischen Gegenstand und Inhalt gewollt, wofür die Formulierung „für jedes betroffene Sondereigentum“ spräche. Auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch und dem allgemeinen Rechtsempfinden sowie aus wirtschaftlicher Sicht stehe das Sondereigentum und nicht der Miteigentumsanteil im Vordergrund. Das Korrektiv der Betroffenheit sollte dabei mit der materiellrechtlichen Betroffenheit korrespondieren.

12
Durch die Änderung der Zuordnung von zwei Räumen durch Tausch sei Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umgewandelt worden und Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum. Die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum berühre das Sachenrecht des Wohnungseigentums, da sich der Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums reduziere. Es erfordere die Auflassung durch alle Sondereigentümer. Die wirtschaftliche Kompensation durch Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum ändere daran nichts; rechtlich betroffen seien alle Sondereigentumseinheiten. Für die Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum sei Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG als Spezialvorschrift anzusehen. Es seien alle Sondereigentumseinheiten betroffen, da durch den Tausch das konkrete gemeinschaftliche Eigentum an dem bisherigen Raum verloren gehe. Deswegen sei zur Änderung eine Übereinkunft aller Wohnungseigentümer erforderlich sowie die Zustimmung betroffener Einzelrechte, welche auf den Sondereigentumseinheiten eingetragen seien. Eine wirtschaftliche Beurteilung des Umfangs von Nutzen, Beeinträchtigung oder Gleichwertigkeit stehe dem Grundbuchamt nicht zu und sei auch nicht Sache des Kostenansatzes. Der erfolgte Tausch der Räume stelle nach GNotKG nicht nur eine Änderung des Gegenstands des Gemeinschaftseigentums dar, sondern eine kostenpflichtige Änderung aller ursprünglichen Raumeigentumsrechte; damit sei Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG betroffen. Die arbeitsaufwendigen Vorgänge habe der Gesetzgeber nach der Zahl der betroffenen Einheiten zur Vereinfachung des Kostenrechts pauschalieren wollen.

13
Für die Änderung der Zuordnung durch den Tausch von zwei Räumen sei daher ein Betrag von 5.250 € (105 Einheiten a 50 €) anzusetzen.

14
Mit Beschluss vom 16.5.2018 hat der Kostenbeamte der Erinnerung der Beteiligten zu 2 entsprochen und entsprechend des Antrags des Beteiligten zu 1 Kosten für die Pfandfreigaben angesetzt. Für die Aufhebung von Sondereigentum falle nur eine Gebühr nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG an, die Begründung neuen Sondereigentums stelle keine Inhaltsänderung des Wohneigentums dar und falle daher unter Nr. 14112 KV GNotKG. Der Ansatz eines Kaufpreises von 5.000 € sei plausibel. Gebühren für eine Pfanderstreckung fielen nicht an, da die Einheit 114 unbelastet sei. Bezüglich der eingetragenen 25 Grundpfandrechte seien die Mindestgebühren anzusetzen.

15
Gegen diesen Beschluss hat der Beteiligte zu 1 Beschwerde eingelegt mit dem Antrag, für die Aufhebung des Sondereigentums für jedes betroffene Sondereigentum gesondert die Festgebühr nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG zu erheben sowie hinsichtlich der 25 eingetragenen Grundschulden für die Einbeziehung des neuen Pfandgegenstands, nämlich des neuen Hausanschluss- und Elektrozählerraums je eine 0,5 Gebühr aus 5.000 € nach Nr. 14123 KV GNotKG und hilfsweise anstelle der Gebühr nach Nr. 14112 KV GNotKG 105 Mal die Festgebühr nach Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG für die Umwandlung von Gemeinschafts- und Sondereigentum am Keller Nr. 114. Sollte nicht die Umwandlung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum unter Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG zu fassen sein, so zumindest die Umwandlung von Gemeinschaftsin Sondereigentum, weshalb 105 mal die Festgebühr anzusetzen sei.

16
Der Rechtspfleger hat der Beschwerde nicht abgeholfen. Das Gesetz unterscheide zwischen Inhaltsänderung (in Nr. 14160 Ziff. 5 Fall 1 KV GNotKG) und Aufhebung (in Nr. 14160 Ziff. 5 Fall 2 KV GNotKG). Der Rückfall des Sondereigentums in Gemeinschaftseigentum sei nur Folge der Aufhebung von Sondereigentum und stelle einen Vorteil für die übrigen Einheiten dar. Dagegen falle die Begründung von Sondereigentum unter Nr. 14112 KV GNotKG.

II.

17
1. Die Beschwerde des Bezirksrevisors ist nach § 81 Abs. 2 Satz1 GNotKG statthaft, da der Wert des Beschwerdegegenstands 200 € übersteigt. Zudem wurde die Beschwerde formgerecht eingelegt, § 81 Abs. 5 Sätze 1 und 4 GNotKG.

18
Nach Übertragung der Sache durch den Einzelrichter auf den Senat entscheidet dieser gemäß § 81 Abs. 6 Satz 2 GNotKG.

19
2. Das Rechtsmittel hat in der Sache keinen Erfolg.

20
a) Es kann vorliegend dahingestellt bleiben, wie eine Umwandlung von entstandenem Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum zu bewerten ist. Unzutreffend ist nämlich die Prämisse, dass sich der Tausch der Kellerräume hinsichtlich des Elektroraumes als Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum darstelle. Es wurde nämlich nicht berücksichtigt, dass am Elektroraum trotz der Eintragung im Grundbuch als Sondereigentum ein solches nicht entstehen konnte.

21
Nach § 5 Abs. 2 WEG können Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, selbst wenn sie sich im Bereich der in Sondereigentum stehenden Räume befinden sollten. Das gilt nach dem Sinn der Vorschrift nicht nur für Anlagen oder Einrichtungen, sondern auch für die Räume selbst (BGHZ 73, 302, 311; Bärmann/Armbrüster WEG 14. Aufl. § 5 Rn. 26 f.). Sie stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, wenn ihr Zweck darauf gerichtet ist, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten. Das trifft unter anderem auf Flächen und Flure zu, die als Zugang zu den Gemeinschaftsräumen bestimmt sind oder die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden (vgl. BGH NJW 1991, 2909; BGHZ 78, 225, 227 f.). Die Einräumung von Sondereigentum an Räumen, die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, enthalten, ist nur möglich, wenn der Raum selbst nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient (BGHZ 73, 301/311). Ist hingegen der Raum in den Anwendungsbereich von § 5 Abs. 2 WEG einbezogen, ist eine Zuordnung des Raums zum Sondereigentum unwirksam.

22
Vorliegend enthält der bisher als Keller 114 bezeichnete Raum die Elektrozähler für die Eigentumseinheiten. Da die Eigentümer zu den Elektrozählern immerwährenden grundsätzlichen Zugang haben müssen, dient der Raum, in dem Hausanschluss und Elektrozähler angebracht sind, demselben Zweck wie die Anlage selbst und kann daher nicht im Sondereigentum stehen. Die Eintragung des bisherigen Kellers 114 als Sondereigentum war daher unwirksam, der Raum stand trotz der unwirksamen Eintragung als Sondereigentum im Gemeinschaftseigentum.

23
Mit dem „Tausch“ der Räume wurde daher der bisherige Keller 114 nicht von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum umgewandelt, so dass von der Eintragung allein der bisherige Buchberechtigte, nicht aber die übrigen Eigentümer betroffen sind, deren Eigentum sich durch die klarstellende Eintragung, dass der bisherige Keller 114 Gemeinschaftseigentum ist, nicht geändert hat.

24
b) In der Folge fällt auch eine Gebühr nach Nr. 14123 KV GNotKG für die Einbeziehung eines neuen Pfandgegenstands nicht an, so dass irrelevant ist, ob sich ein Pfandrecht nun auf den bisherigen Keller 114 erstreckt. Selbst wenn, stand der Raum schon bisher im Gemeinschaftseigentum und war mithin Pfandgegenstand.

25
c) Soweit an dem bisher als Elektroraum bezeichneten Gemeinschaftseigentum nunmehr Sondereigentum begründet wurde, ist eine Gebühr nach Nr. 14112 KV GNotKG zu erheben.

26
Nach Nr. 14112 KV GNotKG fällt eine Gebühr für die Eintragung der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum an. Hingegen regelt Nr. 14160 Nr. 5 KV GNotKG als sonstige Eintragung die Änderung des Inhalts oder Eintragung der Aufhebung des Sondereigentums, wobei dann die Gebühr für jedes betroffene Sondereigentum gesondert erhoben wird.

27
Der Inhalt des Sondereigentums wird von § 5 Abs. 4 WEG und § 10 Abs. 3 WEG nur soweit geregelt, als darin Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer angesprochen sind. Als Änderung des Inhalts des Sondereigentums werden - wie zu der Vorgängervorschrift des § 76 KostO auch (Korintenberg/Wilsch GNotKG 21. Aufl. Nr. 14160 Rn. 29a) - die nachträgliche Vereinbarung von Verfügungsbeschränkungen nach § 12 WEG (Leipziger Kommentar/Schulz GNotKG 2. Aufl. Nr. 14160 Rn. 9), Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG oder die Umwandlung von Wohnungs in Teileigentum (Rohs/Wedewer GNotKG Stand März 2020 Nr. 14160 Rn. 13) angesehen. Des Weiteren fallen unter Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG die nachträgliche Begründung und Übertragung (Gutfried in Bormann/Diehn/Sommerfeldt GNotKG 3. Aufl. Nr. 14160 Rn. 24) wie auch die Erweiterung von Sondernutzungsrechten (Senat vom 23.4.2015, 34 Wx 122/15).

28
Nur vereinzelt wird hingegen ohne nähere Begründung vertreten, dass nach Bildung der Wohnungsgrundbücher auch die Begründung von Sondereigentum an bisherigem Gemeinschaftseigentum unter Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG falle (Drempetic in Schneider/Volpert/Fölsch Gesamtes Kostenrecht 2. Aufl. Nr. 14160 KV GNotKG Rn. 19).

29
Dagegen spricht jedoch, dass auch nach der Anlegung von Wohnungsgrundbüchern bei der Eintragung neuer Räume als Sondereigentum nicht der Inhalt des Sondereigentums geändert wird, sondern der Gegenstand (Staudinger/Rapp BGB 2018 § 6 WEG Rn. 22). Auch wenn zwar nicht allgemein beantwortet werden kann, welchen Inhalt ein Sondereigentum hat (Hügel/Elzer WEG 2. Aufl. § 13 Rn. 4), differenziert das WEG zwischen dem Gegenstand von Sondereigentum als dem zugeschriebenen räumlichen Bereich an sich (§ 5 Abs. 1 WEG) und dessen Inhalt als die diesem Raum zugeordneten Rechte (vgl. § 5 Abs. 4 und § 10 Abs. 3 WEG). Da nach dem WEG als Änderungen des Inhalts des Sondereigentums nur Änderungen an den mit dem Sondereigentum verbundenen Rechten angesehen werden, betreffen nach der herrschenden Meinung auch die unter Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG zu fassenden, allgemein anerkannten Änderungen des Inhalts des Sondereigentums in keinem Fall den Gegenstand des Sondereigentums.

30
Dass der Gesetzgeber eine kostenrechtliche Differenzierung zwischen Gegenstand und Inhalt in Nr. 14160 KV GNotKG nicht treffen wollte, ergibt sich aus dem Wortlaut des Gesetzes nicht. Insbesondere ergibt sich nicht, dass der Gesetzgeber den Inhalt des Sondereigentums im GNotKG losgelöst von den Regelungen des WEG definieren wollte. Nachdem der Gegenstand des Sondereigentums im WEG nicht als dessen Inhalt angesehen wird, würde es der Einheitlichkeit der Rechtsordnung widersprechen, für das Kostenrecht eine andere Definition zu verwenden.

31
Daher folgt der Senat der herrschenden Ansicht, wonach der Hinzuerwerb eines Raums zum Sondereigentums aus bisherigem Gemeinschaftseigentum kostenrechtlich unter Nr. 14112 KV GNotKG als lex specialis zu fassen ist (Rohs/Wedewer Nr. 14110 bis 14112 Rn. 27; Korintenberg/Wilsch Nr. 14112 Nr. 15; Gutfried in Bormann/Diehn/Sommerfeldt Nr. 14112 Rn. 11; Hartmann/Toussaint Kostenrecht 50. Aufl. Nr. 14112 KV GNotKG Rn. 2; Hügel/Krahl GBO 4. Aufl. Sonderteil WEG Rn. 170; Wilsch ZfIR 2014, 457/461).

32
Dies hat das Grundbuchamt zutreffend so bewertet.

33
d) Gegen die Bewertung der Pfandfreigabe durch das Grundbuchamt richtet sich die Beschwerde nicht.

III.

34
Für das Beschwerdeverfahren fallen keine Kosten an, § 81 Abs. 8 GNotKG.

35
Der Hinzuerwerb eines Raums zum Sondereigentums aus bisherigem Gemeinschaftseigentum unterfällt kostenrechtlich der Nr. 14112 KV GNotKG. Eine Anwendung von Nr. 14160 Ziff. 5 KV GNotKG scheidet aus, da insofern der Gegenstand und nicht der Inhalt des Sondereigentums geändert wird.