

Titel:

Zerlegung eines Miteigentumsanteil an einem Grundstück - Teilungsvertrag

Normenketten:

WEG § 1 Abs. 2, Abs. 3 § 3, § 8

GBO § 15 Abs. 2, § 71 Abs. 1

BGB § 1008

GNotKG § 22 Abs. 1, § 25

Leitsatz:

Ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück kann nicht im Wege eines Teilungsvertrags nach § 3 WEG zerlegt und mit Sondereigentum verbunden werden, wenn die dadurch neu gebildeten Einheiten sämtlich in der Hand des ursprünglichen Miteigentümers verbleiben sollen; hierfür bedarf es zusätzlich einer Teilungserklärung nach § 8 WEG. (Rn. 13 – 21)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Aufteilung, Vereinigung in einer Hand, Sondereigentum, Miteigentum

Fundstellen:

RPfleger 2020, 715

FGPrax 2020, 205

BWNotZ 2020, 209

NotBZ 2021, 230

MDR 2020, 915

ZfIR 2020, 678

BeckRS 2020, 12591

ZWE 2020, 416

LSK 2020, 12591

MittBayNot 2021, 40

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten hin wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 17. März 2020 aufgehoben.

Gründe

I.

1

Die Beteiligten zu 1 bis 4 sind mit Anteilen von 50/100, 30/100, 8/100 bzw. 12/100 als Miteigentümer von Grundbesitz, auf dem sich ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen befindet, im Grundbuch eingetragen, für die Beteiligten zu 5 und 6 sind Nießbrauche sowie für den Beteiligten zu 6 zudem eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen.

2

Mit notarieller Urkunde vom 21.12.2018 schränkten die Beteiligten zu 1 bis 4 unter gegenseitiger Einräumung von Sondereigentum an bestimmten Räumen des Gebäudes gemäß § 3 WEG ihr Miteigentum an dem Grundstück dahingehend ein, dass in Bezug auf die Wohnungen samt Keller mit den Nrn. 1 bis 8 Miteigentumsanteile von 80/1000, 172/1000, 118/1000, 123/1000, 128/1000, 120/1000, 173/1000 bzw. 86/1000 eingeräumt wurden. Von den neugebildeten Sondereigentumseinheiten erhielten jeweils zu Alleineigentum der Beteiligte zu 1 die Nrn. 3, 4, 7 und 8, der Beteiligte zu 2 die Nrn. 5 und 2, die Beteiligte zu 3 die Nr. 1 sowie die Beteiligte zu 4 die Nr. 6. Mit Schreiben vom 20.3.2019 beantragte der Urkundsnotar den Vollzug.

3

Auf formlose Beanstandungen durch das Grundbuchamt hin teilte der Urkundsnotar mit Schreiben vom 8.11.2019 mit, eine Aufteilung gemäß § 8 WEG sei nicht zu erkennen, und stellte mit weiterem Schreiben vom 4.12.2019 noch einmal klar, dass eine Teilung nach § 3 WEG vorliege.

4

Daraufhin hat das Grundbuchamt mit Zwischenverfügung vom 17.3.2020 erklärt, der Eintragung stehe folgendes Hindernis entgegen: Die Urkunde teile den Grundbesitz gemäß § 3 WEG auf. Da einige Eigentümer ihren Anteil weiter unterteilten, liege ebenfalls eine Teilung nach § 8 WEG vor. Um notarielle Feststellung, dass es sich hierbei um eine Teilung nach §§ 3 und 8 WEG handle, werde gebeten.

5

Hiergegen hat der Urkundsnotar mit Schreiben vom 19.3.2020 Beschwerde eingelegt. Es liege eindeutig ausschließlich eine Teilung gemäß § 3 WEG vor, ob dabei ein ursprünglicher Eigentümer eine Einheit zum Alleineigentum erhalte oder mehrere zum Alleineigentum, spiele keine Rolle. Nur wenn sich genau die ursprünglichen Eigentumsverhältnisse vor Teilung bei einer Einheit genau in der ursprünglichen Form und genau den Beteiligungsverhältnissen/Miteigentumsquoten wie vor Teilung fortsetzten, liege eine Teilung gemäß § 8 WEG vor, so auch die Kommentierung bei Palandt zu § 8 Rn. 4.

6

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 26.3.2020 nicht abgeholfen.

II.

7

Die zulässige Beschwerde ist begründet.

8

1. Die Beschwerde ist zulässig.

9

a) Gemäß § 71 Abs. 1 GBO findet sie gegen die Entscheidungen des Grundbuchamts statt. Zu diesen zählen auch Zwischenverfügungen (OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Demharter GBO 31. Aufl. § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 112; Schöner/Stöber GBR 15. Aufl. Rn. 469).

10

b) Die Beschwerde wurde wirksam eingelegt. Nach § 10 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 FamFG können sich die Beteiligten insoweit durch einen Notar vertreten lassen. Dabei gilt der Urkundsnotar gemäß § 15 Abs. 2 GBO nicht nur als ermächtigt, die Eintragung zu beantragen, sondern auch Beschwerde gegen die darauf ergehende Entscheidung einzulegen (Demharter § 15 Rn. 20; Schöner/Stöber Rn. 189).

11

2. Die Beschwerde hat auch in der Sache vorläufig Erfolg. Die angefochtene Zwischenverfügung hätte aus formalen Gründen nicht ergehen dürfen.

12

Eine Zwischenverfügung soll es dem Antragsteller ermöglichen, Eintragungshindernisse vor einer endgültigen Zurückweisung des Antrags zu beheben (OLG Düsseldorf NJOZ 2012, 1394/1395; Demharter § 18 Rn. 29). Hier hat der Notar indes wiederholt klargestellt, dass keine Teilung nach § 8 WEG, sondern ausschließlich eine solche nach § 3 WEG vorliege. Damit hat er ernsthaft und endgültig zu erkennen gegeben, dass er sich nicht in der Lage sieht bzw. nicht gewillt ist, die Beurkundungsbasis seines Eintragungsantrags in einem der Rechtsauffassung des Grundbuchamts entsprechenden Sinne anzupassen. In einem solchen Fall ist aber für eine Zwischenverfügung kein Raum, sondern über den Eintragungsantrag zu entscheiden (OLG Düsseldorf NJOZ 2012, 1394/1395).

13

3. Für das weitere Verfahren weist der Senat - insoweit allerdings ohne Bindungswirkung für das Grundbuchamt - darauf hin, dass die Aufteilung des Eigentums am Grundstück in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen jeweils samt Keller in der vorliegenden Form einer zusätzlichen Teilungserklärung nach § 8 Abs. 1 WEG bedarf.

14

a) Das Eigentum an einer Sache kann ideell nach Bruchteilen mehreren Rechtsträgern zustehen, vgl. § 1008 BGB. Bei Alleinwie auch bei bereits bestehendem Miteigentum ist eine - ggf. weitere - ideelle Aufteilung indes grundsätzlich nur bei gleichzeitiger Teilveräußerung möglich, eine Vorratsteilung in der Hand des alten (Mit-)Eigentümers gibt es nach allgemeinem bürgerlichem Recht nicht (BGHZ 49, 250/253; NJW 2013, 934/935; BeckOGK/Schultzky WEG § 8 Rn. 4; Hügel/Elzer WEG 2. Aufl. § 2 Rn. 9; Weitnauer/Briesemeister WEG 9. Aufl. § 8 Rn. 1). Fallen mehrere Bruchteile in einer Hand zusammen, vereinigen sie sich in der Regel zu einem einzigen Bruchteil (Timme/Kral WEG 2. Aufl. § 8 Rn. 1).

15

b) Dieser Grundsatz erfährt eine Ausnahme im Rahmen von Wohnungs- und Teileigentum.

16

Nach § 1 Abs. 2 und 3 WEG kann Sondereigentum an einer Wohnung bzw. nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum gebildet werden, zu dem es gehört. Dabei ist in Durchbrechung des unter a) dargestellten Grundsatzes die Vereinigung mehrerer mit Sonder- bzw. Teileigentum verbundener Miteigentumsanteile in einer Hand möglich, ohne dass letztere hierdurch zu einem einzigen Miteigentumsanteil verschmelzen würden. So statuiert § 8 WEG ausdrücklich, dass der Eigentümer eines Grundstücks das Eigentum hieran in Miteigentumsanteile in der Weise teilen kann, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen verbunden ist (BeckOGK/Schultzky § 8 Rn. 2; Hügel/Elzer § 8 Rn. 1). Es bestehen auch keine Bedenken, unter direkter oder zumindest analoger Anwendung von § 8 WEG einen mit mehreren Sondereigentumseinheiten verbundenen Miteigentumsanteil seinerseits in mehrere eigenständige Miteigentumsanteile zu zerlegen und jedem von ihnen wiederum Sondereigentum zuzuordnen (Bärmann/Armbrüster WEG 14. Aufl. § 2 Rn. 12; BeckOGK/Schultzky § 8 Rn. 4; Staudinger/Rapp BGB [Neubearb. 2018] WEG § 2 Rn. 4; Timme/Munzig § 2 Rn. 18; Weitnauer/Briesemeister § 2 Rn. 3).

17

c) Umstritten ist, ob auch im Rahmen einer bloßen Aufteilung nach § 3 WEG ein Miteigentumsanteil in mehrere selbstständige Anteile aufgespalten werden kann, die in einer Hand verbleiben und jeweils i.S.v. § 1 WEG mit Sondereigentum verbunden werden (KG NJW 1995, 62/64; LG Bochum NJW-RR 1999, 887; BeckOGK/Müller § 3 Rn. 24; Palandt/Wicke BGB 79. Aufl. WEG § 3 Rn. 2; Schneider in Riecke/Schmid WEG 5. Aufl. § 2 Rn. 17; Schöner/Stöber Rn. 2814; Timme/Munzig § 2 Rn. 18; DNotI-Gutachten DNotI-Report 2015, 169/170), oder ob dies stets eine Teilungserklärung gemäß oder analog § 8 WEG, die ggf. auch in Kombination mit einem Teilungsvertrag nach § 3 WEG abgegeben werden kann, erfordert (Bärmann/Armbrüster § 2 Rn. 12; Staudinger/Rapp § 2 Rn. 4; Weitnauer/Briesemeister § 2 Rn. 3).

18

Der Senat schließt sich der letztgenannten Ansicht an.

19

aa) Die von der Gegenauffassung verschiedentlich (LG Bochum NJW-RR 1999, 887; DNotI-Gutachten DNotI-Report 2015, 169/170) zur Begründung angeführte Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1983 ist für die Beurteilung des hier verfahrensgegenständlichen Sachverhalts unergiebig. Denn ihr lag gerade die umgekehrte Konstellation zugrunde, nämlich die Verringerung der Zahl der Miteigentumsanteile durch Zusammenlegung bei gleichzeitiger Zuweisung von Sondereigentum jeweils an die einzelnen neugebildeten Anteile in einem Teilungsvertrag gemäß § 3 WEG. Der Bundesgerichtshof begründete die Zulässigkeit eines solchen Vorgehens mit der praktischen Erwägung, dass ansonsten ein sachlich unnötiger Umweg über eine Zwischeneintragung der beteiligten Miteigentümer zu beschreiten wäre, die zusätzlich gezwungen wären, für ihre Beteiligung an dem vereinigten Miteigentumsanteil zumindest übergangsweise entgegen ihrem Willen eine BGB-Gesellschaft zu bilden. Die Zusammenlegung der Anteile solle die Entstehung von Wohnungseigentum nur ermöglichen und vorbereiten (BGH NJW 1983, 1672/1673 f.). Dieser Vorgang berührt indes im Gegensatz zur Erhöhung der Miteigentumsanteile von vornherein nicht den Regelungsbereich des § 8 WEG, weshalb der Entscheidung insoweit keine Aussage über das Verhältnis dieser Bestimmung zu § 3 WEG entnommen werden kann. Ebensowenig lassen sich die sonstigen Ausführungen des Bundesgerichtshofs auf die hier verfahrensgegenständliche Konstellation der Erhöhung der Miteigentumsanteile übertragen. Denn eine Zwischeneintragung wird auch dann für

entbehrlich gehalten, wenn der Erwerber eines Grundstücks eine Teilung nach § 8 WEG vornimmt (OLG Düsseldorf DNotZ 1976, 168; BeckOGK/Schultzky § 8 Rn. 7; Staudinger/Rapp § 8 Rn. 6); warum dies anders zu beurteilen sein sollte, wenn der Teilung anstelle eines Kaufs eine Vereinbarung nach § 3 WEG vorangegangen ist, ist nicht ersichtlich (DNotI-Gutachten DNotI-Report 2015, 169/171). Die Frage der Bildung einer BGB-Gesellschaft stellt sich in der hier verfahrensgegenständlichen Konstellation ohnehin nicht, da nicht mehrere Miteigentümer ihre Anteile zusammenlegen, sondern umgekehrt ein Miteigentümer seinen Anteil aufspaltet und somit die neugebildeten Anteile gerade in einer Hand verbleiben.

20

bb) Argumentativ unergiebig ist auch der Verweis im Beschwerdevorbringen darauf, dass sich im Falle des § 8 WEG anders als bei einer Vereinbarung nach § 3 WEG die Eigentumsverhältnisse am Grundstück vor Teilung genau in der ursprünglichen Form und genau in den ursprünglichen Beteiligungsverhältnissen bzw. Miteigentumsquoten fortsetzen (so auch KG NJW 1995, 62/64, in dieser Form allerdings nicht wie angeführt Palandt/Wicke § 8 Rn. 4). Dies ist nicht Voraussetzung, sondern lediglich Folge einer Teilung nach § 8 WEG. Ist anlässlich der Begründung von Sondereigentum auch eine Veränderung der Beteiligungsverhältnisse oder Miteigentumsquoten gewünscht, kann dies im Teilungsvertrag nach § 3 WEG vereinbart werden, der sich nach allgemeiner Ansicht mit einer Erklärung nach § 8 WEG in ein und derselben Urkunde kombinieren lässt (LG Bochum NJW-RR 1999, 887; Bärmann/Armbrüster § 2 Rn. 12; BeckOGK/Müller § 3 Rn. 24; BeckOGK/Schultzky § 8 Rn. 4; Jennißen/Zimmer WEG 6. Aufl. § 2 Rn. 11; Schneider in Riecke/Schmid § 2 Rn. 13; Staudinger/Rapp § 2 Rn. 4; Timme/Munzig § 2 Rn. 17; Weitnauer/Briesemeister § 2 Rn. 3; DNotI-Gutachten DNotI-Report 2015, 169/170). Insoweit besteht auch kein praktisches Bedürfnis für eine Ausweitung des Anwendungsbereichs des § 3 WEG.

21

cc) Vielmehr sprechen systematische Gründe dafür, die Aufteilung eines Miteigentumsanteils in mehrere selbstständige Anteile, die jeweils mit Sondereigentum verbunden werden und in einer Hand bleiben, stets § 8 WEG, ggf. auch in Kombination mit § 3 WEG, zu unterwerfen. Mag auch der Wortlaut des § 3 WEG der Annahme, dasselbe Ergebnis ließe sich ebenso auf dem Weg über diese Vorschrift zu erreichen, nicht entgegenstehen (LG Bochum NJW-RR 1999, 887), so zeigt doch schon die schlichte Existenz des § 8 WEG, dass der Gesetzgeber das geschilderte Problem gesehen und einer Lösung zugeführt hat. Für eine Ausweitung des Anwendungsbereichs des § 3 WEG besteht somit kein Anlass.

III.

22

Eine Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens war nicht veranlasst, weil die diesbezügliche Haftung der Beteiligten aus § 22 Abs. 1 GNotKG aufgrund des Erfolgs des Rechtsmittels gemäß § 25 Abs. 1 GNotKG erloschen ist. Deshalb bedurfte es auch keiner Festsetzung des Geschäftswerts.