OLG München, Beschluss v. 01.08.2023 – 34 Wx 166/23 e

Titel:

Rechtsfolgen der Rücknahme eines Eintragungsantrags bei gleichzeitiger Einlegung der Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung

Normenketten:

GBO § 18 Abs. 1, § 31, § 71
FamFG § 22
WEG § 10

Leitsätze:

1. Wird mit Einlegung der Beschwerde zugleich der Eintragungsantrag zurückgenommen, werden die vorausgegangenen Entscheidungen des Grundbuchamts wirkungslos, ohne dass es einer Aufhebung bedarf. Über die Beschwerde ist in diesem Fall nicht mehr zu entscheiden. (Rn. 12)
2. Eine von den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung abweichende Nutzung einer einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Fläche führt auch im Falle rechtlicher Verselbständigung dieser Fläche nicht zu einer Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts. (Rn. 16 – 17)
1. Zu amtlichem Leitsatz 1: Bestätigung von OLG München BeckRS 2010, 2182. (redaktioneller Leitsatz)
2. Voraussetzung für den Erlass einer Zwischenverfügung ist das Bestehen eines mit rückwirkender Kraft behebbaren Eintragungshindernisses. Daran fehlt es, wenn die aus Sicht des Grundbuchamts erforderliche Einigung der unmittelbar Betroffenen von vornherein nicht vorlag. Es kann nicht Gegenstand einer Zwischenverfügung sein, auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts hinzuwirken, das Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung werden soll (Anschluss an BGH BeckRS 2014, 15887 Rn. 6 mwN; OLG Braunschweig BeckRS 2019, 11618 Rn. 18; s. auch OLG München BeckRS 2017, 105160 Rn. 20). (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eintragungsantrag, Rücknahme, Beschwerde, Grundbuchamt, Sondernutzungsrecht, Gemeinschaftsordnung, Zwischenverfügung

Fundstellen:

NotBZ 2024, 62
FGPrax 2023, 258
ZWE 2024, 28
LSK 2023, 19650

Tenor

Die Sache wird an das Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen – Grundbuchamt – zurückgegeben.

Gründe

I.

1
Die Beteiligte ist im Wohnungsgrundbuch als Eigentümerin eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung eingetragen. Der Einheit ist gemäß Beschrieb ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche zugeordnet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung in der Teilungserklärung vom 28.12.2021 Bezug genommen. Gemäß § 7 Nr. 1 der der Teilungserklärung angefügten Gemeinschaftsordnung wird dem jeweiligen Eigentümer der Raumeigentumseinheit Nr. 1 die im „Sondernutzfläche-Plan“ rotfarbig-umrandet eingezeichnete unbebaute Grundstücksteilfläche zur alleinigen und ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen. Weiterhin werden in § 7 der Gemeinschaftsordnung bezüglich der Sondernutzungsflächen eine Reihe von zulässigen und unzulässigen Nutzungen näher ausgeführt. Eine Nutzung als Kfz-Stellplatz wird hierbei nicht erwähnt.

2
Die Beteiligte hat zwischenzeitlich die Raumeigentumseinheit veräußert und sich dabei das Recht einer Sondernutzungsrechtsabspaltung vorbehalten. Eine Eintragung der Erwerberin als Eigentümerin ist im Grundbuch bislang nicht erfolgt.

3
Mit notarieller Urkunde vom 29.12.2022 erklärte die Beteiligte die Sondernutzungsunterteilung dahingehend, dass die in dem der Urkunde als Anlage beigefügten Plan mit „SoNu 3“ und „SoNu 4“ bezeichneten Flächen – unter Einschränkung des Sondernutzungsrechts an einer unbebauten Grundstücksfläche der Raumeigentumseinheit Nr. 1 – verselbständigt werden. Der Vollzug dieser Sondernutzungsrechtsunterteilung als Inhaltsänderung des Sondernutzungsrechts der Raumeigentumseinheit Nr. 1 wurde bewilligt und beantragt, mit der Bitte, dies im Beschrieb der betroffenen Einheit kenntlich zu machen. In dem beiliegenden Plan sind zwei schraffierte Flächen – im Ausmaß von etwa jeweils einem Kfz-Stellplatz – mit „SoNu 3“ und „SoNu 4“ gekennzeichnet. Am 2.1.2023 hat der Urkundsnotar Vollzugsantrag gestellt.

4
Mit Zwischenverfügung vom 2.3.2023 beanstandete das Grundbuchamt, dass es sich um eine Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts handele. Das der Einheit Nr. 1 bereits zugewiesene Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche sei in die rot umrandete Grundstücksteilfläche und die Kfz-Stellplätze SoNu3 und SoNu4 unterteilt worden. Damit liege eine Änderung der Gemeinschaftsordnung vor, der sämtliche dinglich Berechtigte zustimmen müssten. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung müsse in allen Grundbuchblättern dieses Wohnungseigentums eingetragen werden. Der Eintragungsantrag sei daher zum gesamten Wohnungseigentum zu stellen.

5
Der Urkundsnotar wies mit Schreiben vom 6.3.2023 darauf hin, dass lediglich eine Unterteilung in Flächen, aber keine Unterteilung in Kfz-Stellplätze erfolgt sei. Mit Zwischenverfügung vom 8.3.2023 hielt das Grundbuchamt an seiner Verfügung vom 2.3.2023 fest. Es handele sich um eine Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts – unabhängig davon, ob die neuen Sondernutzungsrechte SoNu3 und SoNu4 Kfz-Stellplätze oder Grundstücksteilflächen sein sollen. Auf den Hinweis des Notars mit Schreiben vom 9.3.2023, dass seitens des Grundbuchamts eine irrtümliche Rechtsauffassung vorliege, hielt das Grundbuchamt mit Beschluss vom 20.3.2023 erneut die Zwischenverfügung vom 2.3.2023 aufrecht. Entgegen dem Schreiben vom 6.3.2023 seien in Natura bereits Tatsachen geschaffen worden. Es handele sich bei genau diesen Flächen um Kfz-Stellplätze. Aus anliegenden Fotos sei zu erkennen, dass diese Flächen bereits auch als Kfz-Stellplätze genutzt würden. Es liege folglich unzweifelhaft eine Nutzungsänderung und damit eine Änderung der Gemeinschaftsordnung vor. Es sei daher ein Nachtrag zur Teilungserklärung erforderlich (Änderung der Gemeinschaftsordnung), an welchem alle derzeitigen Eigentümer mitwirken müssten. Außerdem seien die Zustimmung sämtlicher dinglicher Berechtigten und ein Antrag zum gesamten Wohnungseigentum erforderlich.

6
Mit Schreiben vom 22.3.2023 nahm der Urkundsnotar – lediglich und nur um die zwischenzeitlich beantragte Eintragung einer Finanzierungsgrundschuld ohne weitere Verzögerung zu ermöglichen – den Eintragungsantrag bezüglich der Sondernutzungsrechtsunterteilung zurück, stellte diesen aber anschließend sofort wieder neu. Es lägen sämtliche Voraussetzungen für den Vollzug des gestellten Antrags vor. Bisher sei für das gesamte Sondernutzungsrecht (rot umrandet) kein näherer Inhalt festgelegt worden und dies sei auch jetzt nicht erfolgt. Somit betreffe die Unterteilung nur das räumliche Ausmaß des Sondernutzungsrechts, aber keine inhaltlichen Festlegungen und somit auch keine Änderung der Gemeinschaftsordnung. Im Übrigen habe das Grundbuchamt hier weder eine Prüfungspflicht noch ein Prüfungsrecht. Die Anfertigung von Fotos überschreite die Ermittlungsbefugnis des Grundbuchamtes.

7
Mit Schreiben vom 24.3.2023 teilte das Grundbuchamt mit, dass an der Zwischenverfügung vom 20.3.2023 festgehalten werde. Es werde um Mitteilung binnen 1 Woche gebeten, ob das Schreiben vom 22.3.2023 als Beschwerde gegen die Zwischenverfügung behandelt werden solle. Nach fruchtlosem Fristablauf werde das Schreiben als Beschwerde ausgelegt.

8

Mit Beschluss vom14.6.2023 hat das Grundbuchamt der Beschwerde vom 22.3.2023 nicht abgeholfen und das Verfahren dem Senat als Beschwerdegericht vorgelegt. Bei den Sondernutzungsrechten SoNu3 und SoNu4 handele es sich amtsbekannt nunmehr um Kfz-Stellplätze. Der nähere Inhalt der Sondernutzungsrechte sei in § 7 der Gemeinschaftsordnung festgelegt. Dort sei konkret festgelegt worden, welche Veränderungen zulässig seien. Da diese sehr konkret gefasst seien, müsse im Umkehrschluss davon ausgegangen werden, dass auf der als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grundstücksteilfläche keine Kfz-Stellplätze errichtet werden dürfen.

9
Der Urkundsnotar hat mit Schreiben vom 11.7.2023 gegenüber dem Senat ausdrücklich klargestellt, dass das Schreiben vom 22.3.2023 als Beschwerde zu werten sei.

II.

10
1. Das Verfahren ist an das Amtsgericht – Grundbuchamt zurückzugeben, da keine beschwerdefähige Entscheidung vorliegt.

11
a) Gemäß § 71 Abs. 1 GBO findet die – unbeschränkte – Beschwerde gegen die Entscheidungen des Grundbuchamts statt. Zu diesen zählen auch Zwischenverfügungen (OLG Frankfurt a.M. FGPrax 2021, 197; Senat vom 11.4.2011, 34 Wx 160/11 = FGPrax 2011, 173; OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Demharter GBO 33. Aufl. § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer GBO 4. Aufl. § 71 Rn. 68). Auch der Beschluss vom 20.3.2023 ist als Zwischenverfügung im Sinne des § 18 Abs. 1 GBO anzusehen, da mit der Entscheidung keine Entscheidung über den Antrag selbst erfolgte, sondern die Zwischenverfügung vom 2.3.2023 aufrechterhalten wurde und eine Fristsetzung zur Behebung der angegebenen Eintragungshindernisse erfolgte.

12
b) Eine Sachentscheidung des Senats kommt hier indes nicht mehr in Betracht, da der Urkundsnotar den ursprünglichen Eintragungsantrag mit Schreiben vom 22.3.2023 zeitgleich mit Einlegung der Beschwerde zurückgenommen hat. Die Zurücknahme des ursprünglich gestellten Antrags (vgl. § 31 GBO) bewirkt, dass eine Eintragung aufgrund des Antrags vom 2.1.2023 nicht mehr vorgenommen werden kann. Die im bisherigen Verfahren ergangenen Entscheidungen des Grundbuchamts verlieren durch die Antragsrücknahme ihre Wirkung, einer ausdrücklichen Aufhebung bedarf es nicht (Demharter § 31 Rn. 12). Dieser in § 22 Abs. 2 Satz 1 FamFG für ergangene, nicht rechtskräftige Endentscheidungen geregelte Grundsatz ist entsprechend auch auf bereits ergangene Zwischenverfügungen anzuwenden. Die Zwischenverfügungen vom 2.3.2023, 8.3.2023 und 20.3.2023 bezogen sich ausdrücklich auf den am 2.1.2023 eingegangen Antrag und konnten auch nur hierfür ihre Wirkung entfalten. Mit der Rücknahme des Antrags haben sich auch die hierauf bezogenen Zwischenverfügungen erledigt, sie entfalten keine Rechtswirkungen mehr.

13
c) Auch eine Verwerfung des Rechtsmittels durch das Beschwerdegericht als unzulässig ginge ins Leere, weil für eine derartige Entscheidung die Verfahrensgrundlage fehlt (Senat vom 13.1.2010, 34 Wx 119/09 = BeckRS 2010, 2182). Dies gilt auch, wenn – wie im vorliegenden Fall – der Antrag erneut und inhaltlich unverändert gestellt wird. Über den Eintragungsantrag vom 22.3.2023 hat das Grundbuchamt bislang nicht ausdrücklich entschieden. Dieser ist auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Es bleibt in der Zuständigkeit des Grundbuchamts, über diesen Antrag zu entscheiden. Ob das Schreiben des Grundbuchamtes vom 24.3.2023, mit dem darauf hingewiesen wurde, dass an der Zwischenverfügung vom 20.3.2023 festgehalten wird, als eigenständige neue Zwischenverfügung im Hinblick auf den Eintragungsantrag vom 22.3.2023 anzusehen ist, kann dahinstehen. Eine Beschwerde hiergegen liegt nicht vor.

14
2. Für das weitere Verfahren wird – insoweit ohne Bindung für das Grundbuchamt – auf Folgendes hingewiesen:

15

a) Die Zwischenverfügungen einschließlich des Beschlusses vom 20.3.2023 wären schon aus formellen Gründen aufzuheben gewesen. Denn das Grundbuchamt hätte, ausgehend von seiner Auffassung, zur Eintragung sei eine Mitwirkung aller derzeitigen Eigentümer und die Zustimmung der dinglich Berechtigten des gesamten Wohnungseigentums erforderlich, gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 GBO keine Zwischenverfügung erlassen dürfen, sondern den Antrag sofort zurückweisen müssen. Voraussetzung für den Erlass einer Zwischenverfügung ist das Bestehen eines mit rückwirkender Kraft behebbaren Eintragungshindernisses. Daran fehlt es, wenn – wie hier – die aus Sicht des Grundbuchamts erforderliche Einigung der unmittelbar Betroffenen von vornherein nicht vorlag. Es kann nicht Gegenstand einer Zwischenverfügung sein, auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts hinzuwirken, das Grundlage der einzutragenden Rechtsänderung werden soll (BGH FGPrax 2014, 192; Senat vom 21.3.2017, 34 Wx 22/17 = Rpfleger 2017, 532; OLG Braunschweig FGPrax 2019, 151; Hügel/Zeiser § 18 Rn. 17).

16
b) Es ist nicht ersichtlich, dass mit der Urkunde vom 29.12.2022 der Inhalt des Sondernutzungsrechts geändert wird. Mit der Urkunde werden lediglich die Flächen „SoNu 3“ und „SoNu 4“ abgespalten und rechtlich verselbständigt. Eine solche Unterteilung ist ohne Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer und dinglich Berechtigten zulässig, solange die äußeren Umfangsgrenzen dabei unverändert bleiben (Bärmann/Schneider WEG 15. Aufl. § 16, Rn. 230; Hügel/Elzer WEG 3. Aufl. § 10 Rn. 149). Soweit in der Urkunde im Folgenden der Vollzug der Sondernutzungsrechtsunterteilung „als Inhaltsänderung“ des Sondernutzungsrechts bewilligt und beantragt wird, ist offensichtlich lediglich der Flächeninhalt, nicht aber der Umfang der Nutzungsmöglichkeiten gemeint. Eine beabsichtigte Änderung der Gemeinschaftsordnung als wesentliche Voraussetzung einer Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts ist der Urkunde nicht zu entnehmen. Aus der Urkunde lässt sich auch nicht entnehmen, dass auf den abgespaltenen Flächen (künftig) auch eine Nutzung als Kfz-Stellplatz zulässig sein soll. Allein die Tatsache, dass die Größe der beiden abgeteilten Flächen jeweils einem Kfz-Stellplatz entspricht, genügt hierfür nicht.

17
c) Es kann auch dahinstehen, wie die abgespaltenen Flächen derzeit tatsächlich genutzt werden und ob diese tatsächliche Nutzung mit dem Inhalt des Sondernutzungsrechts oder mit baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Es spricht zwar einiges dafür, dass eine Nutzung als Kfz-Stellplatz nicht mit § 7 der Gemeinschaftsordnung in Einklang zu bringen ist. Dies hätte allerdings lediglich zur Folge, dass seitens der übrigen Wohnungseigentümer gegen eine solche Nutzung vorgegangen werden kann, führt aber nicht zu einer Änderung des Inhalts des Sondernutzungsrechts. Entsprechendes gilt für den Fall einer baurechtswidrigen Nutzung. Soweit eine baurechtswidrige Nutzung vorliegen sollte, ist es ferner Aufgabe der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, hiergegen vorzugehen.

III.

18
Von der Erhebung der Kosten für das Beschwerdeverfahren wird abgesehen, § 81 Abs. 1 Satz 2 FamFG, da das Beschwerdeverfahren durch das Schreiben des Grundbuchamts vom 24.3.2023 veranlasst wurde, in dem – fehlerhaft – von einer Beschwerdemöglichkeit gegen die erlassenen Zwischenverfügungen ausgegangen wurde.