OLG München, Beschluss v. 01.10.2025 – 34 Wx 106/25 e

Titel:

Anforderungen an die nachträgliche Eintragung eines schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts

Normenketten:

GBO § 19, § 29
BGB § 158 Abs. 1, § 398, § 746,§ 873, § 876, § 891
WEG § 5 Abs. 4, § 7 Abs. 3, § 10 Abs. 3

Leitsätze:

Es genügt, wenn die Zuweisungserklärung des in der Teilungserklärung ermächtigten Eigentümers durch Zugang beim Grundbuchamt wirksam geworden ist, als er noch Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft war (Anschluss an KG FGPrax 2023, 49)(Änderung der Rechtsprechung). (Rn. 33)
Für die Eintragung eines bisher nicht gebuchten ("schuldrechtlichen") Sondernutzungsrechts im Grundbuch eines Wohnungseigentums ist bei bestehender Wohnungseigentümergemeinschaft eine Bewilligung durch andere Wohnungseigentümer nach § 19 GBO dann nicht erforderlich, wenn ein Ausschluss aller (übrigen) Wohnungseigentümer unter der aufschiebenden Bedingung einer positiven Zuweisung zu einem Wohnungseigentum in der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung vorbehalten wurde, eine solche aber nicht eingetragen wurde. (Rn. 20 – 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eintragung, Bewilligung, Kaufvertrag, Beschwerde, Grundbuchamt, Sondereigentum, Sondernutzungsrecht, Eintragungsbewilligung, Abtretung, Aufteilungsplan, Grundbuch, Garage, Wohnung, Zeitpunkt, nicht ausreichend, Teilungserklärung, Wohnungseigentümergemeinschaft, Beschwerdeverfahren, Zuweisungserklärung

Fundstellen:

RPfleger 2026, 20
NotBZ 2026, 193
MittBayNot 2026, 283
MDR 2026, 36
FGPrax 2026, 8
LSK 2025, 26254
RNotZ 2026, 131
DNotZ 2026, 632
ZWE 2025, 440

Tenor

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird die Zwischenverfügung des Amtsgerichts Ingolstadt – Grundbuchamt – vom 09.04.2025 aufgehoben.

Gründe

I.

1
Die Beteiligten sind Miteigentümer zu je 1/2 an einem 57,97/1000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der im Haus 4 gelegenen Erdgeschoßwohnung (Wohnung Nr. 13) sowie einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet. Zudem ist den Beteiligten ein Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Grundstücksfläche – grundbuchlich vollzogen – eingeräumt.

2
In der Teilungserklärung vom 24.07.1997 (URNr. 1599/1997/S) des Notars Dr. S. ist unter Ziffer V. (3) Folgendes geregelt:

Bezüglich der im Aufteilungsplan mit Ga bezeichneten Garage und den mit Nrn. St 1 bis 8 bezeichneten Pkw-Stellplätzen werden hiermit ebenfalls Sondernutzungsrechte begründet. Die alleinige Nutzung dieser Garagen und Stellplätze steht derzeit der Firma Dipl.-Ing. J.K. GmbH als Eigentümer aller Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum zu, und zwar auch dann, wenn diese nicht mehr Eigentümerin aller Miteigentumsanteile ist. Die Firma Dipl.-Ing. J.K. GmbH ist ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer berechtigt, einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ein Sondernutzungsrecht an der Garage und/oder einem Pkw-Stellplatz zuzuweisen – und zwar mit Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer – und die Eintragung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

3
Der Nachtrag vom 14.11.1997 (URNr. 2457/19977S) zur Teilungserklärung vom 24.07.1997 enthält in Ziffer II.2. die Regelung, dass die Zuordnung des Sondernutzungsrechts an der im Aufteilungsplan mit Ga bezeichneten Garage die der Garageneinfahrt vorliegende Fläche in Breite der Garage und mit einer Länge von 5 m einschließt.

4
In der Kaufvertragsurkunde vom 14.05.1999 ist unter A. Ziffer III. geregelt:

Das vorbezeichnete Wohnungs- bzw. Teileigentum wurde begründet mit Urkunde des Notars Dr. S. vom 24.07.1997, URNr. 1599/1997/S (Teilungserklärung) samt Nachtrag vom 14.11.1997, URNr. 2457/1997/S. Bezüglich der Garage und der Pkw-Stellplätze sind hierbei Sondernutzungsrechte eingeräumt worden, die in den einzelnen Kaufverträgen übertragen werden können. Der Verkäufer weist hiermit entsprechend der in Abschnitt A Ziffer V (3) der vorgenannten Teilungserklärung dem vertragsgegenständigen Wohnungseigentum Nr. 13 das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit St 8 gekennzeichneten Pkw-Stellplatz sowie der im Aufteilungsplan mit Ga gekennzeichneten Garage zu.

5
Unter B. Ziffer V. heißt es:

Kaufobjekt ist die schlüssel- und bezugsfertige Eigentumswohnung samt dem zugewiesenen Stellplatz sowie die Garage und Außenanlagen entsprechend der Baubeschreibung.

6
Mit Schreiben vom 20.05.1999 legte der (damalige) Urkundsnotar dem Grundbuchamt gemäß § 15 GBO die beglaubigte Abschrift des Kaufvertrages vom 14.05.1999 vor zur Eintragung der Auflassungsvormerkung. Die Eintragung der Zuweisung der Sondernutzungsrechte wurde weder zu diesem Zeitpunkt noch bei der Eintragung der Auflassung beantragt.

7
Mit Kaufvertrag vom 12.12.2013 veräußerten die Ersterwerber den 57,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Erdgeschosswohnung sowie dem mit Nr. 13 bezeichneten Kellerraum an die Beteiligten. Weiter heißt es: „Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hierzu zugeordnet: die der Wohnung vorgelagerte Grundstücksfläche.“

8
Die Sondernutzungsrechte an einem oberirdischen Stellplatz wie an der Garage sind im Vertrag vom 12.12.2013 nicht erwähnt.

9
Unter dem 07.04.2025 beantragte die Amtsnachfolgerin des Urkundsnotars unter Verweis auf die bei den Grundakten befindliche Kaufvertragsurkunde vom 14.05.1999 des Notars Dr. K., URNr. 1008/1999/K, die Eintragung des Sondernutzungsrechtes an der Garage „Ga“ gemäß Teil A. Ziffer III. der Urkunde. Rein vorsorglich wies die Notarin darauf hin, dass zu diesem Sondernutzungsrecht ebenfalls „die der Garageneinfahrt vorliegende Fläche in Breite der Garage und mit einer Länge von 5 m“ gemäß des

ebenfalls anbei übermittelten Nachtrages zur Teilungserklärung vom 14.11.1997, URNr. 2457/1997/S des Notars Dr. S. gehöre.

10
Mit Zwischenverfügung vom 09.04.2025 unter Fristsetzung zur Hindernisbehebung bis zum 09.05.2025 wies das Grundbuchamt auf folgende Hindernisse hin:

„1. Zur beantragten Inhaltsänderung der Teilungserklärung muss der Antrag zu allen Blättern der Wohnanlage gestellt werden. Es handelt sich bei dem vorgelegten Antrag um eine „echte“ Änderung der Teilungserklärung. Ihr Antrag ist dahingehend abzuändern/zu ergänzen, dass dieser zur gesamten Serie Zuchering Blätter 2977 bis 3006 gestellt wird.

2. Die Zuweisung des mit Aufteilungsplan zur Teilungserklärung URNr. 1599/1997 des Notars Dr. S. vom 24.07.1997 nebst Nachtrag zur URNr. 2457/1997 vom 14.11.1997 desselbigen Notars begründeten und mit Kaufvertrag zur URNr. 1008/1999 des Notars Dr. K. vom 14.05.1999 auf Seite 4 zu Abschnitt A, Ziffer III zur Eintragung in Zuchering Blatt 2989 bewilligten Sondernutzungsrechts an der mit „Ga“ gekennzeichneten Garage nebst der Garageneinfahrt vorliegenden Fläche in Breite der Garage und mit einer Länge von 5 m laut Nachtrag zur URNr. 2457/1997 vom 14.11.1997 des Notars Dr. S. bedarf der formgerechten Genehmigung (§ 29 GBO) aller Wohnungseigentümer der Wohnanlage Zuchering Blätter 2977 bis 3006 und der Zustimmung der Berechtigten in Abt. II und III der „verlierenden“ Einheiten Zuchering Blätter 2977 bis 2988 und 2990 bis 3006. Hier sind die formgerechten Genehmigungserklärungen zur damaligen Eintragungsbewilligung mit Kaufvertrag zur URNr. 1008/1999 des Notars Dr. K. vom 14.05.1999 auf Seite 4 zu Abschnitt A, Ziffer III vorzulegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zudem auch noch keine Sondernutzungsrechtszuweisung hinsichtlich des im Aufteilungsplan mit St 8 gekennzeichneten Pkw-Stellplatzes zur Einheit Zuchering Blatt 2989 erfolgt ist; vgl. ebenfalls Kaufvertrag zur URNr. 1008/1999 des Notars Dr. K. vom 14.5.1999 auf Seite 4 zu Abschnitt A, Ziffer III.“

11
Mit Schreiben vom 23.04.2025 legte die Notarin Beschwerde ein. Sie argumentierte, für die gestreckte Begründung des Sondernutzungsrechts genüge es, wenn die Zuordnungs- bzw. Bewilligungserklärung des in der Teilungserklärung ermächtigten Eigentümerin durch Zugang beim Grundbuchamt wirksam geworden ist, als sie noch Mitglied der WEG war (vgl. KG, Beschluss vom 07.02.2023 – 1 W 213/22).

12
Das Grundbuchamt hat dem Rechtsbehelf mit Beschluss vom gleichen Tag nicht abgeholfen. Es ist der Meinung, bei der Regelung auf Seite 8 Abschnitt A Ziffer V Nr. 3 in der Teilungserklärung vom 24.07.1997 zu URNr. 1599/1997 des Notars Dr. S. handle es sich um den Ausschluss nur vom Mitgebrauch. Bis zur Zuweisung nebst Grundbuchvollzug stünden die Sondernutzungsrechtsflächen dem teilenden Eigentümer zur alleinigen Nutzung zu. Da Sondernutzungsrechte nur Wohnungseigentümern eingeräumt werden könnten, ende die Nutzungs- und Zuweisungsbefugnis mit dem Ausscheiden des teilenden Eigentümers aus der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dieser Umstand sei am 07.02.2007 eingetreten; vgl. Zuchering Blätter 2979 und 3002. Alle Sondernutzungsrechtsflächen, deren Zuweisung aufgrund Bewilligung des teilenden Eigentümers nicht bis zum 07.02.2007 grundbuchlich vollzogen worden sei, stünden von da ab wieder allen Eigentümern zum Mitgebrauch zu. Dies gelte auch für die Garage „Ga“ nebst der Garageneinfahrt vorliegenden Fläche in Breite der Garage und mit einer Länge von 5 m laut Nachtrag zu URNr. 2457/1997 vom 14.11.1997 des Notars Dr. S. Für den Vollzug könne nicht auf den Zustand im Jahre 1997 abgestellt werden, maßgeblich sei der heutige Rechtszustand. Die Bewilligungsberechtigung sei nicht nur zum Zeitpunkt der Abgabe der Eintragungsbewilligung zu prüfen, vom Grundbuchamt sei auch die Fortdauer der Bewilligungsberechtigung bis zum Zeitpunkt der Eintragung zu prüfen. Die Bewilligungsberechtigung des teilenden Eigentümers liege zum Zeitpunkt der Eintragung nicht mehr vor. Um die vom teilenden Eigentümer seinerzeit vorgenommene Zuweisung nunmehr grundbuchlich vollziehen zu können, sei eine Änderung der Teilungserklärung durch alle Wohnungs-/Teileigentümer in Form der Neubegründung und Zuordnung eines Sondernutzungsrechts erforderlich. Zustimmungen der dinglich Berechtigten aus Abt. II und III der „verlierenden“ Einheiten Zuchering Blätter 2977 bis 2988 und 2990 bis 3006 seien ebenfalls erforderlich. Hierzu seien demnach die formgerechten Genehmigungserklärungen zur damaligen Eintragungsbewilligung mit Kaufvertrag zur URNr. 1008/1999 des Notars Dr. K. vom 14.05.1999 auf Seite 4 zu Abschnitt A. Ziffer III vorzulegen.

II.

13
Die zulässige Beschwerde ist begründet.

14
1. Die Beschwerde ist zulässig.

15
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, Beschluss vom 11.4.2011 – 34 Wx 160/11 = FGPrax 2011, 173; OLG Hamm FGPrax 2010, 177; Demharter, GBO, 33. Auflage, § 71 Rn. 1; Hügel/Kramer, GBO, 5. Auflage, § 71 Rn. 68).

16
b) Die Beschwerde ist auch im Übrigen gemäß §§ 73, 15 Abs. 2 GBO zulässig. Die Amtsnachfolgerin des Urkundsnotars hat zwar das Rechtsmittel eingelegt, ohne die Personen zu bezeichnen, für die sie es erhebt. Vorliegend ergibt sich aus den Umständen, dass die Notarin das Rechtsmittel nur für die Beteiligten und nicht für alle Antragsberechtigten einlegt (vgl. BayObLGZ 1953, 183, 185; Senat, Beschluss vom 28.6.2017 – 34 Wx 421/16 = FGPrax 2017, 248, 249; Demharter § 15 Rn. 20; Hügel/Kramer § 71 Rn. 227).

17
2. Die Beschwerde hat auch in der Sache zumindest vorläufig Erfolg.

18
Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats bezieht sich § 18 Abs. 1 S. 1 GBO nur auf die Beseitigung eines der Eintragung entgegenstehenden Hindernisses und ist nicht anwendbar, wenn der Mangel des Antrags nicht mit rückwirkender Kraft geheilt werden kann. Vor diesem Hintergrund kann den Beteiligten mit einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO nicht aufgegeben werden, eine erst noch zu erklärende Eintragungsbewilligung eines unmittelbar betroffenen Dritten beizubringen (BGH FGPrax 2021, 1; BGH FGPrax 2014, 192 Rn. 6; BGH FGPrax 2017, 54 Rn. 5 f.; Senat vom 21.03.2017 – 34 Wx 22/17 = Rpfleger 2017, 532; Senat vom 17.10.2016 – 34 Wx 208/16 = ZEV 2016, 708; OLG Düsseldorf BeckRS 2018, 36797; Demharter § 18 Rn. 12; Bauer/Schaub/Wilke, GBO, 5. Auflage, § 18 Rn. 16). In dieser Konstellation ist der Antrag sofort zurückzuweisen.

19
3. Da Gegenstand des Beschwerdeverfahrens nur die Zwischenverfügung und nicht der Eintragungsantrag selbst ist, ist dem Senat eine eigene Entscheidung in der Sache nicht möglich (BGH FGPrax 2021, 1; BGH FGPrax 2017, 54). Für das weitere Verfahren wird – insoweit ohne Bindung für das Grundbuchamt – auf Folgendes hingewiesen:

20
Der Senat beabsichtigt, nicht mehr an seiner bisherigen Rechtsprechung zur nachträglichen Eintragung eines bisher nicht gebuchten Sondernutzungsrechts im Grundbuch (vgl. Beschluss vom 22.12.2017 – 34 Wx 139/17 = MittBayNot 2019, 567; Beschluss vom 27.05.2014 – 34 Wx 149/14 = MittBayNot 2014, 530; Beschluss vom 18.04.2013 – 34 Wx 363/12 = BeckRS 2013, 9793; Beschluss vom 11.05.2012 – 34 Wx 137/12 = NJW-RR 2013, 135) festzuhalten.

21
a) Unter einem Sondernutzungsrecht für einen Wohnungs- oder Teileigentümer wird eine nach § 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 WEG vereinbarte Gebrauchsregelung verstanden, die einem bestimmten Wohnungseigentümer hinsichtlich eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums das ausschließliche Recht zum Gebrauch einräumt, den anderen Wohnungseigentümern also insoweit ihr Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG nimmt (vgl. nur BayObLG Rpfleger 1990, 63). Das Sondernutzungsrecht hat zwei Komponenten: dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung wird (positiv) die Befugnis zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt, alle übrigen Eigentümer werden (negativ) von der ihnen als Miteigentümern zustehenden Befugnis zum Mitgebrauch ausgeschlossen (vgl. BayObLGZ 1985, 378, 380 f.).

22

Das Sondernutzungsrecht als Form der Gebrauchsregelung gemeinschaftlichen Eigentums (§ 10 Abs. 1 WEG) kann im Grundbuch eingetragen werden (vgl. § 10 Abs. 3 WEG). Zu dessen Wirksamkeit muss es dies aber nicht. Sollen Sondernutzungsrechte auch gegen Sondernachfolger wirksam sein, setzt dies nach § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG jedoch die Eintragung im Grundbuch voraus. Diese führt zu einer inhaltlichen Änderung des Sondereigentums aller Wohnungseigentümer (BGHZ 37, 203, 206; 73, 145, 148). Ein erst nach Aufteilung und Verkauf der Wohnungen zu begründendes Sondernutzungsrecht bedarf infolgedessen der Vereinbarung und somit nach § 877 BGB mit §§ 876, 873 BGB der Mitwirkung aller Wohnungseigentümer. Im Grundbuchverfahren hat dies zur Folge, dass alle Wohnungseigentümer die Eintragung im Grundbuch gemäß § 19 GBO bewilligen müssen.

23
Anderes gilt, soweit Wohnungseigentümer bereits durch eine Vereinbarung, die im Grundbuch eingetragen ist, vom Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind (negative Komponente). Sind die übrigen Wohnungseigentümer bereits in der Teilungserklärung vom Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen worden und hat der teilende Alleineigentümer durch entsprechende Regelung in der Teilungserklärung (Vorratsteilung nach § 8 WEG) sich selbst oder dem Verwalter die Begründung von Sondernutzungsrechten durch entsprechende Zuordnungserklärung vorbehalten, so sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsrechte von Anfang an nur mit dieser Einschränkung entstanden und werden durch die spätere Zuordnung von Nutzungsrechten zu einzelnen Sondereigentumseinheiten rechtlich nicht mehr betroffen (vgl. BayObLG Rpfleger 1990, 63).

24
Eine solche Regelung in der Teilungserklärung bewirkt, dass die Wohnungseigentümer bis auf den durch die Zuordnungserklärung Begünstigten vom Mitgebrauch des betreffenden gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind. Ihr Sondereigentum wird durch die Zuordnung des ausschließlichen Nutzungsrechts zu einem bestimmten Sondereigentum allerdings nicht mehr (zusätzlich) verändert, so dass auch Drittberechtigte dadurch nicht beeinträchtigt werden können (vgl. auch OLG Düsseldorf Rpfleger 1988, 63; 1993, 193). Deshalb ist sowohl die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer als auch die der Grundpfandgläubiger im Fall der konkreten Zuordnung des Sondernutzungsrechts durch den nach der Teilungserklärung hierzu Berechtigten entbehrlich (vgl. BayObLG Rpfleger 1990, 63; OLG Düsseldorf Rpfleger 1988, 63). Grundbuchverfahrensrechtlich ist eine Bewilligung dieser Wohnungseigentümer sowie Drittberechtigten zur Eintragung der alleinigen Gebrauchsbefugnis bei einem Sondereigentum (positive Komponente) nicht mehr erforderlich, denn der Inhalt ihres Sondereigentums wird – wie dargestellt – durch diese neue Regelung nicht (mehr) berührt.

25
Voraussetzung dafür, dass es einer Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer (sowie der dinglich Berechtigten) nach materiellem Recht sowie ihrer Bewilligung gemäß § 19 GBO nach Verfahrensrecht zur Eintragung von Sondernutzungsrechten zugunsten bestimmter Wohnungseigentümer aufgrund einer späteren Zuordnungserklärung nicht bedarf, ist, dass die negative Komponente des Sondernutzungsrechts dinglicher Inhalt der Wohnungs- und Teileigentumsrechte geworden ist. Hierfür muss die – dem Bestimmtheitsgrundsatz auch hinsichtlich der Bedingung genügende – Teilungserklärung nicht insgesamt ins Grundbuch eingetragen werden; nach § 7 Abs. 3 WEG genügt vielmehr zur näheren Bezeichnung von Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums die Bezugnahme auf die Bewilligung und die Aufteilungspläne, die Bestandteil der Teilungserklärung sind (BayObLG NJW-RR 1991, 1356, 1357).

26
b) Voraussetzung dafür, dass die Wirkungen nach § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG eintreten, ist die Eintragung der erfolgten positiven Zuordnung des Sondernutzungsrechts im Grundbuch des berechtigten Wohnungseigentums (BayObLG vom 08.11.1985, BReg 2 Z 119-122/84, juris Rn. 42 – insoweit nicht abgedruckt in NJW-RR 1986, 93; KG RNotZ 2007, 151, 154).

27
Ohne Eintragung der positiven Komponente beim Sondereigentum des Erwerbers entsteht das Sondernutzungsrecht zwar, allerdings nur als schuldrechtliches Sondernutzungsrecht, nicht hingegen als Inhalt des Sondereigentums (vgl. AG München ZWE 2017, 452; Bärmann/Schneider, WEG, 16. Aufl., § 16 Rn. 197).

28

c) Aber auch das eingetragene Sondernutzungsrecht ist weder ein dingliches noch ein grundstücksgleiches Recht, sondern ein schuldrechtliches Gebrauchsrecht, auch wenn es mit der Eintragung im Grundbuch eine Inhaltsänderung aller Wohnungseigentumsrechte bewirkt (vgl. BGHZ 145, 133, 138 = ZWE 2001, 63; Bärmann/Suilmann § 10 WEG Rn. 138). Die dingliche Wirkung ist nicht absolut (BGHZ 73, 145, 149). Sie gilt nur unter den Wohnungseigentümern, ihren Sondernachfolgern und den in der Gemeinschaft an ihre Stelle tretenden Fremdnutzern (Bärmann/Suilmann § 10 WEG Rn. 138).

29
d) Auch wenn nur ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht entstanden ist, kann der Eigentümer regelmäßig das seinem Sondereigentum zugewiesene Recht ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer „isoliert“, auch ohne dass dies im Grundbuch verlautbart werden müsste, durch Abtretung nach § 398 BGB an ein anderes Mitglied der Gemeinschaft übertragen (h.M.; vgl. BGH NJW 1979, 548; Senat, Beschluss vom 11.05.2012 – 34 Wx 137/12 = NJW-RR 2013, 135; Beschluss vom 18.04.2013 – 34 Wx 363/12 = Rpfleger 2013, 514; Beschluss vom 27.05.2014 – 34 Wx 149/14 = MittBayNot 2014, 530; BeckOK BGB/Hügel, WEG, Stand 01.08.2025, § 10 Rn. 42).

30
Ist ein schuldrechtliches Sondernutzungsrecht für eine Sondereigentumseinheit entstanden, so führt die Übertragung des Sondereigentums grundsätzlich – ohne dass die Abtretung im Vertrag ausdrücklich verlautbart sein müsste – gemäß § 746 BGB auch zum Übergang des Sondernutzungsrechts (h. M., vgl. OLG Hamm FGPrax 1998, 175; OLG Schleswig FGPrax 1996, 56; Senat, Beschluss vom 27.05.2014 – 34 Wx 149/14 = MittBayNot 2014, 530; a. A. Hügel/Kral WEG Rn. 217; Bärmann/Schneider § 16 Rn. 260; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 125).

31
Dazu kommt es aber dann nicht, wenn der Veräußerer schon zuvor das Sondernutzungsrecht ganz oder teilweise auf andere Miteigentümer übertragen hat. Denn in diesem Fall steht das Recht letzteren und nicht mehr dem Veräußerer zu. Weil sich der Vorgang außerhalb des Grundbuchs abspielt, ist dessen Publizität insoweit eingeschränkt.

32
Der Senat ist in früheren Entscheidungen (Beschluss vom 11.05.2012 – 34 Wx 137/12 = NJW-RR 2013, 135; Beschluss vom 18.04.2013 – 34 Wx 363/12 = Rpfleger 2013, 514; Beschluss vom 27.05.2014 – 34 Wx 149/14 = MittBayNot 2014, 530) – in anderer Besetzung – davon ausgegangen, dass bei einer nachträglichen Eintragung eines Sondernutzungsrechts im Grundbuch nachzuweisen ist, dass die Nutzungsbefugnis an dem Stellplatz/der Garage noch diesem – und nicht einem anderen – Wohnungseigentum zugeordnet ist. Diese Auffassung wurde damit begründet, dass das Grundbuchamt Eintragungen nicht nur dann abzulehnen hat, wenn sicher feststeht, dass durch die Eintragung das Grundbuch unrichtig würde. Es müsse vielmehr, wenn die Eintragung eines Rechts beantragt werde, auch davon ausgehen können, dass dieses Recht bestehe und noch der Wohnung des Antragstellers zugeordnet sei. Dabei handle es sich um eine Tatsache, die gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO – soweit nicht offenkundig – des Nachweises durch öffentliche Urkunden bedürfe. Offenkundigkeit liege nicht vor, solange das Sondernutzungsrecht bestehe, aber noch nicht bei einem Sondereigentum gebucht sei und deshalb auch die übrigen Wohnungseigentümer als Berechtigte in Betracht kommen, an die die Befugnis grundsätzlich formfrei übertragbar sei. Schon damals verkannte der Senat nicht, dass ein Nachweis der Zugehörigkeit zu einem Sondereigentum in der Form des § 29 GBO unmöglich sein dürfte. Denn dass eine Abtretung unterblieben sei, stelle eine negative Tatsache dar. Die Möglichkeit, die Zustimmung aller denkbaren Rechtsinhaber, d.h. der übrigen Miteigentümer, entsprechend § 19 GBO vorzulegen, lasse allerdings den Beteiligten einen gangbaren Weg offen.

33
e) An dieser Auffassung beabsichtigt der Senat nicht länger festzuhalten. Sie wird dem im Grundbuchrecht geltenden formellen Konsensprinzip (BeckOK GBO/Holzer, Stand 01.09.2025, § 19 Rn. 2; Demharter § 19 Rn. 1) nicht ausreichend gerecht. Denn bei der Vornahme rechtsändernder Eintragungen ist im Gegensatz zur Berichtigung materieller Unrichtigkeiten ein Gleichlauf von formellem und materiellem Recht nicht erforderlich. § 19 GBO verzichtet deshalb auf die Prüfung des der Eintragung zugrunde liegenden dinglichen Rechtsgeschäfts (OLG Hamm Rpfleger 1973, 137; Bauer/Schaub/Kilian § 19 Rn. 12; BeckOK GBO/Holzer § 19 Rn. 2) und fordert stattdessen mit der Bewilligung eine von dem materiellen Recht

losgelöste Erklärung, durch die der verlierende Teil dem Grundbuchamt gestattet, die Eintragung vorzunehmen (Senat, Beschluss vom 05.08.2020 – 34 Wx 310/20 – FGPrax 2020, 262). Ausschlaggebend für § 19 GBO ist dabei allein die dingliche Betroffenheit (BeckOK GBO/Holzer § 19 Rn. 59). Der Inhaber eines schuldrechtlichen Sondernutzungsrechts kann deshalb nicht in einer dinglichen Rechtsstellung betroffen sein. In ihrer dinglichen Position als Wohnungseigentümer wiederum sind die Wohnungseigentümer ohnehin bereits in der Teilungserklärung vom Mitgebrauch gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen worden (negative Komponente) (KG MittBayNot 2024, 361; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage, Rn. 2913a; Demharter Anh. § 3 Rn. 28c). Das gestreckte Begründungsverfahren zielt gerade darauf ab, eine Mitwirkung der übrigen Berechtigten entbehrlich zu machen. Daran ändert sich auch nichts durch einen längeren Zeitablauf zwischen Zuordnung und Eintragung (Falkner ZNotP 2017, 251, 259). Dies liegt daran, dass die Möglichkeit, vom Grundbuchinhalt Abweichendes zu vereinbaren, immer besteht. Die Eintragung im Grundbuch ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG nur für die Wirkung gegen den Sondernachfolger relevant. Wäre das Sondernutzungsrecht an der Garage „Ga“ mit nur schuldrechtlicher Wirkung auf einen anderen Wohnungseigentümer übertragen, wäre dieser nicht deshalb i. S. v. § 19 GBO sachenrechtlich betroffen, denn die Nutzungsbefugnis ist mangels Buchung nicht zum Inhalt des Sondereigentums geworden. Für die Bewilligungsbefugnis kommt es auf einen lediglich schuldrechtlichen Anspruch nicht an (BeckOK GBO/Holzer § 19 Rn. 59).

34
f) Vorliegend verlautbart das lediglich auf die Teilungserklärung vom 24.07.1997 und den Nachtrag vom 14.11.1997 Bezug nehmende Grundbuch nur die negative Komponente, jedoch keine Zuordnung des Sondernutzungsrechts an der Garage „Ga“ zu einem Sondereigentum. Das Recht zur ausschließlichen Nutzung der Garage „Ga“ ist für die Wohnungseinheit Nr. 13 mit der Zuweisung durch notarielle Urkunde am 14.05.1999 entstanden, wenn auch nicht als verdinglichter Inhalt des Sondereigentums.

35
Das Grundbuch weist weiterhin durch Bezugnahme auf die Teilungserklärung auf den Ausschluss der Miteigentümer vom Mitgebrauch hin. Diese Eintragung ist in Anbetracht der erstmaligen Zuweisung des ausschließlichen Nutzungsrechts zu Wohnung Nr. 13 mit Urkunde vom 14.05.1999 für die Frage, wer von der Eintragung des Sondernutzungsrechts rechtlich betroffen ist, – entgegen früherer Meinung – immer noch aussagekräftig.

36
Zwar ist die teilende Eigentümerin – wie sich aus den Akten des Grundbuchamtes ergibt – am 07.02.2007 aus der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgeschieden. Gleichwohl bleibt deren in der Form des § 29 GBO nachgewiesene Zuweisungserklärung vom 14.05.1999 als Eintragungsgrundlage relevant, denn damit hat sie ihre ihr in der Teilungserklärung samt Nachtrag eingeräumte Zuweisungsbefugnis ausgeübt und zu diesem Zeitpunkt war sie selbst noch Mitglied der Gemeinschaft. Dass die Amtsnachfolgerin des Urkundsnotars den Antrag auf Eintragung des Sondernutzungsrechts als Inhalt des Sondereigentums erst nach Ausscheiden der teilenden Eigentümerin aus der Gemeinschaft gestellt hat, ist daher ohne Belang (OLG Hamm FGPrax 2018, 11; KG MittBayNot 2024, 361).

III.

37
Eine Kostenentscheidung war im Hinblick auf § 25 Abs. 1 GNotKG nicht veranlasst. Deshalb bedarf es auch keiner Geschäftswertfestsetzung.

Erlass des Beschlusses (§ 38 Abs. 3 Satz 3 FamFG):

gez.

…, JVI`in Übergabe an die Geschäftsstelle Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle am 01.10.2025.