

OLG München

34 Wx 139/15

vom 23.07.2015

Eintragungsfähigkeit der Regelung über Abführungs- und Einzelaufstellungspflicht des Verwalters gegenüber Grundstückseigentümer



REWIS: open. smart. legal.
Datenbank für Rechtsprechung
Angaben ohne Gewähr



URL: <https://rewis.io/s/u/ddd/>
OLG München
None

34 Wx 139/15 vom 23.07.2015

Entscheidung | OLG München

Leitsatz

1. Als Vereinbarung über das Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander kann eine Regelung in das Grundbuch eingetragen werden, nach der die Wohnungserbbauberechtigten verpflichtet sind, den jeweiligen Verwalter der Gemeinschaft damit zu beauftragen, den - verteilten - Erbbauzins einzuziehen, an den Grundstückseigentümer abzuliefern, auf dessen Verlangen Einzelaufstellungen über gezahlte Erbbauzinsen zu erstellen und diesen unverzüglich zu informieren, sofern einzelne Erbbauberechtigte trotz Mahnung den Erbbauzins nicht an die Verwaltung bezahlen. (amtlicher Leitsatz)

2. Eine derartige Regelung erklärt sich nicht nur aus einem Interesse des nicht der Gemeinschaft der Erbbauberechtigten angehörenden Grundstückseigentümers, sondern findet ihren Sinn auch im Interesse aller Wohnungserbbauberechtigten, einen Heimfall wegen Erbbauzinsrückstands zu verhindern. (amtlicher Leitsatz)

Oberlandesgericht München

[34 Wx 139/15](#)

Beschluss

vom 23.7.2015

AG München - Grundbuchamt

34. Zivilsenat

Leitsatz:

In der Wohnungserbbaugrundbuchsache

Beteiligte: ...

erlässt das Oberlandesgericht München - 34. Zivilsenat - durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Lorbacher, den Richter am Oberlandesgericht Kramer und die Richterin am Oberlandesgericht Dr. Schwegler am 23.07.2015 folgenden Beschluss



I.

Auf die Beschwerde der Beteiligten wird der Beschluss des Amtsgerichts München - Grundbuchamt - vom 8. April 2015 aufgehoben.

II.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Eintragung gemäß Antrag vom 25. Februar 2015 (Eingang 26. Februar 2015) nicht aus den Gründen des Zurückweisungsbeschlusses zu verweigern.

Gründe:

- 1 Die Beteiligte zu 1 teilte mit Erklärung vom 2.6.2014 gemäß §§ 8, 30 WEG das für sie eingetragene Erbbaurecht in 91 Wohnungs- und Teilerbbaurechte auf. Dies wurde im Erbbaugrundbuch am 26.1.2015 vollzogen.
- 2 Die Gemeinschaftsordnung (Teil B) enthält in § 2 u. a. folgende Regelung, der nach Teil C § 2 Buchst. a nur schuldrechtliche Wirkung der Beteiligten untereinander zukommt:

Auf dem Grundstück wird ein Pflegeheim betrieben. Die Wohnungseigentümer vereinbaren, Sonder- und Gemeinschaftseigentum entsprechend zu gebrauchen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, den jeweiligen Verwalter entsprechend § 8 auch zukünftig zu beauftragen und zu bevollmächtigen, die Miete/Pacht einzuziehen, im Verhältnis der Miteigentumsanteile die Erbbauzinsen zu bedienen und im Übrigen an den Eigentümer auszukehren.

- 3 Mit notarieller Urkunde vom 24.2.2015 wurde die Teilungserklärung mit Genehmigung zwischenzeitlich eingetragener bzw. vormerkungsgesicherter Erwerber zu Teil B -Gemeinschaftsordnung - in der vorgenannten Passage wie folgt ergänzt und die Eintragung zu den Wohnungserbbaugrundbüchern bewilligt und beantragt:

Der jeweilige Verwalter ... hat den Erbbauzins auf Kosten der Erbbauberechtigten einzuziehen. Der Gesamterbbauzins ist vom Verwalter an den Grundstückseigentümer ... abzuliefern.

Der Verwalter wird gegenüber dem Grundstückseigentümer verpflichtet, auf dessen Verlangen eine Einzelaufstellung aller an ihn gezahlten Erbbauzinsen für den gewünschten Zeitraum zu übersenden. Es ist Sache der Wohnungseigentümer (Erbbauberechtigten), dafür zu sorgen, dass der Verwalter diese Aufgabe vertragsgemäß abwickelt.

Der Verwalter wird verpflichtet, den Grundstückseigentümer unverzüglich unter Vorlage der entsprechenden Korrespondenz zu informieren, sofern einzelne Erbbauberechtigte trotz Mahnung den Erbbauzins nicht an die Verwaltung bezahlen.



Es haftet weder die Verwaltung noch die Eigentümergemeinschaft für den Erbbauzins.

Sollte die vorstehend erklärte Ergänzung der Teilungserklärung nicht dinglich wirksam sein, so gilt sie als schuldrechtlich verbindlich.

- 4 Abschließend ist festgehalten, dass die Ergänzung mit Rücksicht auf die Bestimmung des Abschnitts X. 3 der notariellen Erbbaurechtsbestellung vom 8.2.2008 vorgenommen wird, der wie folgt lautet:

Im Fall der Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechte hat der jeweilige Verwalter, soweit bestellt, den Erbbauzins auf Kosten der Erbbauberechtigten einzuziehen. Der Gesamterbbauzins ist in diesem Fall vom Verwalter an den Grundstückseigentümer oder einen von diesem benannten Dritten abzuliefern.

Der Verwalter ist dem Eigentümer gegenüber zu verpflichten, auf dessen Verlangen eine Einzelaufstellung aller an ihn gezahlten Erbbauzinsen für den gewünschten Zeitraum zu übersenden. Bei einem Verstoß gilt Abschnitt II § 8 Ziff. 3 bzw. Ziff. 6 dieses Vertrages. Es ist Sache der Erbbauberechtigten, dafür zu sorgen, dass der Verwalter diese Aufgabe vertragsgemäß abwickelt.

Weiter wird folgendes klargestellt: Sofern einzelne Erbbauberechtigte trotz Mahnung den Erbbauzins nicht an die Verwaltung bezahlen, hat diese dem Grundstückseigentümer unverzüglich darüber unter Vorlage der entsprechenden Korrespondenz zu informieren. Es haftet weder die Verwaltung noch die Eigentümergemeinschaft für den ausstehenden Erbbauzins.

- 5 Die im zweiten Absatz in Bezug genommenen Bestimmungen regeln den Gesamt- oder Teilheimfall, alternativ ein Vertragsstrafenversprechen bei schuldhaftem Verstoß gegen (u. a.) Verpflichtungen aus Abschnitt X. 3.
- 6 Den Vollzugsantrag vom 26.2.2015 hat das Grundbuchamt nach rechtlichem Hinweis mit Beschluss vom 8.4.2015 wegen fehlender Eintragungsfähigkeit kostenpflichtig zurückgewiesen.
- 7 Der Rechtspfleger vertritt die Ansicht, dass lediglich Verhältnisse der Wohnungserbbauberechtigten untereinander Inhalt der Gemeinschaftsordnung bilden könnten; darum gehe es hier nicht; gegenständlich sei deren Verhältnis zum Grundstückseigentümer. Beschlüsse wie Vereinbarungen müssten, um eintragungsfähig zu sein, in Bezug zur Gemeinschaft stehen. Eine Erweiterung von Kompetenzen des Verwalters ([§ 27 WEG](#)) sei beschränkt. Eine dingliche Erweiterung von Teil B § 2 scheidet auch schon deshalb aus, weil der fragliche Passus ohnehin nur schuldrechtliche Wirkung haben sollte (Teil C § 2 Buchst. a).
- 8 Hiergegen richtet sich die Beschwerde des vollzugsbeauftragten Notars. Dieser vertrat zunächst mit seiner dem Grundbuchamt gegenüber abgegebenen Stellungnahme vom 24.3.2015 die Ansicht, es gehe hier um das Rechtsverhältnis des Grundstückseigentümers zu dem/den Erbbauberechtigten und um die

Aufnahme entsprechender Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag in die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung). Dies sei notwendig, um die Voraussetzungen für die Zustimmung des Erbbaurechtsgebers gegenüber dem Erbbaurechtsnehmer bei Aufteilung und Veräußerung von Teilerbbaurechten zu wahren. Der „Vereinbarungscharakter“ ergebe sich aus dem Erbbaurechtsvertrag selbst, der den Erbbauberechtigten entsprechend vertraglich verpflichte. Motiv sei das Interesse des Grundstückseigentümers am dinglich geschuldeten - Erbbauzins; er wolle diesen aus einer Hand erhalten und frühzeitig über etwaige Schwierigkeiten informiert werden. Eine Vermischung mit anderen Rechtsverhältnissen werde ausgeschlossen; weder der Verwalter noch die Eigentümergemeinschaft würden für den ausstehenden Erbbauzins haften. Im Beschwerderechtzug wird ergänzend vorgebracht, der aufteilende Erbbauberechtigte und die künftigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten seien entsprechend den Bestimmungen aus Abschnitt X. 3 gebunden. Allerdings erwerbe der Grundstückseigentümer aus der Verpflichtung der Teilerbbauberechtigten kein selbstständiges Recht; der Verwalter sei ausschließlich gegenüber den Auftraggebern verpflichtet. Die erbbbaurechtsvertraglichen Rechte des Eigentümers verlangten indessen nicht dessen selbstständige Anspruchsberechtigung gegenüber dem Verwalter.

9 Das Grundbuchamt hat nicht abgeholfen.

10 II. Die nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 71 Abs. 1, § 73 sowie [§ 15 Abs. 2 GBO](#) formwirksam für die antragsberechtigten Urkundsbeteiligten eingelegte Beschwerde ist auch im Übrigen zulässig und hat in der Sache Erfolg. Die Änderung bzw. Ergänzung der Teilungserklärung in Form der bei dieser Gelegenheit errichteten Gemeinschaftsordnung ist in den Erbbaurechtsgrundbüchern eintragungsfähig. Schon im Hinblick auf die mit dem ablehnenden Beschluss erfolgte Rückgabe der Eintragungsunterlagen kann der Senat allerdings nicht abschließend selbst entscheiden.

11 1. Nach [§ 30 Abs. 3 Satz 2 WEG](#) sind im Rechtsverhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander die Vorschriften über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 ff. WEG) und über die Verwaltung (§§ 20 ff. WEG) entsprechend anzuwenden (Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 11. Aufl. § 30 Rn. 33).

12 Aus [§ 10 Abs. 3 WEG](#) ergibt sich, dass Vereinbarungen der Wohnungseigentümer als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen werden können. Vereinbarungen i. S. v. [§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG](#) sind solche, die auf abstrakt-genereller Ebene das Gemeinschaftsgrundverhältnis im Sinne einer Satzung regeln (Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten § 10 Rn. 21). So kann die Gemeinschaftsordnung etwa Regelungen vorgeben, die bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beachten sind. Der mit dem Verwalter abzuschließende Vertrag muss dann entsprechende Regelungen enthalten, die

dessen gesetzliche Aufgaben und Befugnisse erweitern (Niederführ in Niederführ/Kümmel/Vandenhouten § 27 Rn. 6).

- 13 2. Entgegen der Ansicht des Grundbuchamts - auch entgegen den insoweit missverständlichen Ausführungen in der Beschwerdebeurteilung - geht es bei der gegenständlichen Regelung um eine eintragungsfähige Vereinbarung ([§ 10 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 WEG](#)) der Wohnungserbbauberechtigten untereinander, nicht um eine vertragliche Regelung ihres oder des Verhältnisses ihres Verwalters zum Grundstückseigentümer.

- 14 a) Der Hintergrund ist folgender:

Grundsätzlich haftet bei Aufteilung des Erbbaurechts in Wohnungserbbaurechte für den Gesamterbbauzins und die ihn sichernde Gesamtreallast jeder Wohnungserbbauberechtigte dem Eigentümer gegenüber als Gesamtschuldner. Wegen der damit verbundenen Risiken für den einzelnen Wohnungserbbauberechtigten ist es in der Praxis notwendig, den Erbbauzins auf die einzelnen Wohnungserbbaurechte zu verteilen und damit die gesamtschuldnerische Haftung zu beseitigen. Die dadurch geschmälernte Haftungsgrundlage erfordert in rechtlicher Hinsicht einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer und die Zustimmung der am Grundstück Realberechtigten ([§ 876 Satz 2 BGB](#); vgl. Rapp in Beck'sches Notarhandbuch 6. Aufl. A III Rn. 213; v. Oefele/Winkler Handbuch des Erbbaurechts 5. Aufl. Rn. 3.120, 3.121; Timme/Munzig WEG 2. Aufl. § 30 Rn. 60). Im gegebenen Fall hat eine derartige Aufteilung des Erbbauzinses bereits stattgefunden, wie sich aus der Eintragung in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ergibt. Diese weist nämlich einen verteilten Erbbauzins in Höhe von derzeit xxx EUR monatlich und wertgesichert für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks aus.

- 15 b) Vor diesem Hintergrund ist auch die gegenständliche Regelung zu beurteilen und als (potentielle) Grundbucheintragung nach ihrem Wortlaut und Sinn auszulegen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (st. Rechtspr.; BGHZ 92, 352/355; 113, 374/378; Demharter GBO 29. Aufl. § 19 Rn. 28). Ziel der Ergänzung zur Gemeinschaftsordnung als Gebrauchsregelung im Verhältnis der Wohnungseigentümer/-erbbauberechtigten untereinander ist es, ein für allemal eine verbindliche Festlegung darüber zu treffen, wie der Erbbauzins an den Grundstückseigentümer abzuführen ist. Der unter den Wohnungserbbauberechtigten verteilte anteilige Erbbauzins kann zwar nicht als privatrechtliche Last des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß [§ 16 Abs. 2 WEG](#) behandelt werden, wie dies beim unverteilten Erbbauzins der Fall wäre (Staudinger/Rapp BGB Bearb. Juli 2005 [§ 30 WEG](#) Rn. 12; Staudinger/Bub [§ 16 WEG](#) Rn. 123 m. w. N.; vgl. auch Timme/Munzig § 30 Rn. 48). Unbedenklich erscheint jedoch eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach der anteilig geschuldete Zins über den Verwalter eingezogen und insgesamt an den Grundstückseigentümer abgeführt wird (Rapp in Beck'sches Notarhandbuch A III

Rn. 214; Staudinger/Rapp [§ 30 WEG](#) Rn. 12; Timme/Munzig § 30 Rn. 48). Das Wohnungseigentumsrecht lässt den Eigentümern weitgehend freie Hand, wie sie ihr Verhältnis untereinander ordnen wollen (BGHZ 37, 203/207; BGH NJW 2007, 213/215). Dies geht so weit, dass vom teilenden Eigentümer auch Gebrauchsregelungen mit Bindungswirkung nach [§ 10 Abs. 2 WEG](#) vorgegeben werden können, wonach sämtliche Wohnungseigentümer zum Abschluss eines bestimmten Vertrags mit einem Dritten (z. B. Betreuungsvertrag) verpflichtet sind (BGH NJW 2007, 213/215; Weitnauer/Lüke WEG 9. Aufl. § 10 Rn. 38; a. A. Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten § 10 Rn. 24). Unbedenklich ist es dann auch, wenn die Gemeinschaftsordnung gegenseitige Verpflichtungen der Wohnungseigentümer zu einem bestimmten Verhalten gegenüber einem Dritten aufstellt. Dazu kann die Verpflichtung der Wohnungseigentümer gehören, im Vertrag mit dem jeweiligen Verwalter eine nicht vom gesetzlichen Katalog des [§ 27 Abs. 1 bis 3 WEG](#) umfasste Aufgabe aufzunehmen (vgl. Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten § 27 Rn. 6; Hügel/Elzer WEG § 10 Rn. 125), nämlich für den Einzug des verteilten Erbbauzinses und dessen Abführung an den Grundstückseigentümer (oder dessen Beauftragten) zuständig zu sein und ihn über Zahlungsrückstände zu informieren.

16 Auch wenn es ein augenscheinliches Interesse des nicht der Gemeinschaft angehörigen Grundstückseigentümers ist, einen „gestückelten“ Zahlungseingang zu verhindern und die damit verbundene Abrechnungslast zu verlagern, nimmt dieser Umstand der Regelung nicht ihren Charakter als Vereinbarung i. S. v. [§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG](#). Schließlich kann nicht übersehen werden, dass es im Hinblick auf einen Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG; Abschnitt II. § 8 Nr. 3 des Erbbaurechtsvertrags) auch im Interesse aller Wohnungserbbauberechtigten liegt, die Zinszahlung in ihrer Gesamtheit ordnungsgemäß abzuwickeln. Zwar ist ein „Gesamtheimfall“ grundsätzlich unzulässig, wenn nur in der Person eines Wohnungserbbauberechtigten die Voraussetzungen des Heimfalls vorliegen (Reithmeier MittRhNotK 1993, 145/157). Vielmehr knüpfen die Heimfallvoraussetzungen an das konkrete Wohnungserbbaurecht an. Als zulässig wird aber ein Heimfall erachtet, wenn zwar der ursprüngliche Grund in der Person eines Wohnungserbbauberechtigten liegt, die übrigen Berechtigten dessen Verhalten aber dulden und keine Abhilfe schaffen, obwohl sie hiergegen auf Gemeinschaftsebene vorgehen könnten, und damit selbst vorwerfbar gegen die Eigentümerinteressen gehandelt haben (Reithmeier MittRhNotK 1993, 145/157). Dementsprechend ist auch der Heimfall nach Teilung insgesamt oder einzeln im Bestellungenvertrag konzipiert (Abschnitt III. § 8 Nr. 3).

17 c) Insoweit ist die einzutragende Ergänzung auch ausschließlich dahin zu verstehen, dass sie eine vertragliche Bindung im Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten zueinander herstellt, die Zahlung des verteilten Erbbauzinses in einer festgelegten Form abzuwickeln, und dass der Verwalter darüber hinaus allein den Erbbauberechtigten verpflichtet ist, dem



Grundstückseigentümer gegenüber bestimmte Unterlagen und Informationen zu erteilen. Der Grundstückseigentümer selbst erlangt hierdurch keine eigenen weitergehenden Rechte gegenüber einzelnen Wohnungserbbauberechtigten, die er nicht ohnehin aufgrund des Erbbauvertrags hätte, erst recht nicht gegenüber dem Verwalter oder der Gemeinschaft der Wohnungserbbauberechtigten.

18 3. Im Übrigen steht der beantragten Eintragung nach [§ 10 Abs. 3 WEG](#) auch nicht der Umstand entgegen, dass die dadurch ergänzte Gebrauchsvereinbarung selbst (§ 2 Gemeinschaftsordnung) nicht als Inhalt des Sondereigentums eingetragen ist. Die dort postulierte Aufgabe des Verwalters, Miete/Pacht für das einzelne Wohnungseigentum einzuziehen/auszukehren, überschneidet sich mit der vorstehenden Aufgabe ohnehin nicht, so dass es auch problemlos ist, die eine Regelung zu „verdinglichen“, die andere nicht. Soweit § 2 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung vom 2.6.2014 die Wohnungseigentümer verpflichtet, den jeweiligen Verwalter auch künftig zu beauftragen und zu verpflichten, im Verhältnis der Miteigentumsanteile die Erbbauzinsen zu bedienen und an den Eigentümer auszukehren, kann es dahingestellt bleiben, inwieweit sich die eine mit der anderen Regelung überschneidet oder deckt. Eine spätere „Verdinglichung“ des ursprünglich nur schuldrechtlich Gewollten durch den aufteilenden Erbbauberechtigten, wenn und solange er dazu noch befugt ist, würde zu keinem Widerspruch führen.

19 4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst.

