



Eintragungsfähigkeit von Beschlüssen, die eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer ändern

25.10.2010

Leitsatz

Sachverhalt

Eine Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft fasste unter Inanspruchnahme einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel mehrheitlich einen Beschluss, nach dem die Instandhaltung und Instandsetzung von Fenstern sowie Balkon-, Terrassen- und Wohnungstüren demjenigen Wohnungseigentümer obliegt, dessen Wohnung durch diesen Gegenstand abgeschlossen wird. Der Notar hat für die Wohnungseigentümer beantragt, die „vereinbarte“ Änderung der Gemeinschaftsordnung in das Grundbuch einzutragen.

Entscheidung

Nach dem OLG München, das sich nunmehr als erstes Obergericht zu dieser Frage äußerte, war der Eintragungsantrag zurückzuweisen, weil vereinbarungsändernde Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht eintragungsfähig seien. Nach § 10 Abs. 4 WEG bedürfen Beschlüsse nach § 23 WEG zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. Dies gilt nach § 10 Abs. 4 S. 2 WEG auch für die aufgrund einer Vereinbarung i. S. v. § 23 Abs. 1 WEG gefassten Beschlüsse, die eine Vereinbarung ändern. Gemeint sind damit Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel insoweit gesetzliche oder vereinbarte Regelungen durch eine andere Regelung ersetzen.

Trotz der gesetzgeberischen Klarstellung in § 10 Abs. 4 S. 2 WEG wird in der Literatur teilweise weiterhin die Meinung vertreten, dass Beschlüsse auf der Basis einer Öffnungsklausel als Vereinbarung im materiellen Sinne nach § 10 Abs. 3 WEG zu behandeln seien und gegen einen Sondernachfolger nur wirken, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Demgemäß seien sie auch eintragungsfähig.

Mit Hinweis auf den in der Gesetzesbegründung unmissverständlich geäußerten gesetzgeberischen Willen (vgl. BT-Drs. 16/887, S. 20) lehnt das OLG München diese Literaturmeinung ab und hält vereinbarungsändernde Beschlüsse mit der h. M. für nicht eintragungsbedürftig und deshalb auch nicht eintragungsfähig.

Hierdurch werde auch keine Grundbuchunrichtigkeit herbeigeführt, weil der Beschluss nicht den Inhalt des Sondereigentums ändere und zudem das Grundbuch im Hinblick auf einen Umstand, der nach dem Willen des Gesetzgebers nicht eintragungsfähig sei, auch nicht unrichtig sein könne.

Praxishinweis

Unter Berufung auf den Beschluss des OLG München wird in der Literatur nunmehr auch vertreten, dass bei entsprechender Öffnungsklausel Sondernutzungsrechte begründet werden können, die nicht im Grundbuch eintragungsfähig sind! Danach kann es nun zwei Arten von Sondernutzungsrechten geben – die im Grundbuch eingetragenen und die aufgrund von Öffnungsklauseln beschlossenen Sondernutzungsrechte.

Da auch der Lastenverteilungsschlüssel aufgrund eines zulässigen Beschlusses von den im Grundbuch vermerkten Vereinbarungen abweichen kann, wird es in der Praxis unverzichtbar, Einsicht in die



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Beschlussammlung des Verwalters – § 24 Abs. 7 WEG – zu nehmen! Dem Vertrauen auf den Grundbuchinhalt wird damit allerdings nicht gedient