



Erwerb von Grundbesitz durch eine WEG

10.08.2017

Leitsatz

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann als (Mit-) Eigentümerin von Grundbesitz in das Grundbuch eingetragen werden (Anschluss an BGH vom 18.3.2016 - V ZR 75/15).
2. Offen bleibt, ob das Grundbuchamt den Verwaltungscharakter des Erwerbsgeschäfts zu prüfen hat. Stellt sich nach dem Inhalt der Urkunde der Erwerb als Verwaltungsmaßnahme dar, kann der Nachweis jedenfalls im Rahmen der freien Beweiswürdigung als geführt angesehen werden.

Sachverhalt

Der Beteiligte zu 1 ist zu 1/2 Miteigentumsanteil an einem 4/1000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück im Teilungsgrundbuch, dass mit Sondereigentum an einem Vierfachparker in der Tiefgarage gemäß Aufteilungsplan verbunden ist, eingetragen. Dem Miteigentumsanteil ist die Nutzung der oberen Stellplätze des Vierfachparkers und dazu das Sondernutzungsrecht an 4 im Freien gelegenen Stellplätzen zugewiesen. Darüber hinaus war der Beteiligte zu 1 Eigentümer des angrenzenden Nachbargrundstücks. Dieses teilte er in 7 Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an je einer Wohnung auf. 6 der Anteile verkaufte der Beteiligte zu 1. Danach übertrug er die Hälfte des oben genannten Miteigentumsanteils (1/4) an die Beteiligte zu 2, die WEG Dr. H. Straße bestehend aus dem Beteiligten zu 1 und den Wohnungskäufern. Außerdem wurde diesem Anteil das Sondereigentum an dem Stellplatz „links oben“ im Vierfachparker und das Sondernutzungsrecht an den 4 im Freien gelegenen Stellplätzen zugewiesen. Die Beteiligten trafen darüber hinaus eine Vereinbarung zur Nutzung des Vertragsobjekts, in der die Stellplätze als für das Verwaltungsvermögen der Eigentümergeinschaft erworben bezeichnet werden. Der Notar beantragte, die in der Urkunde erklärten Bewilligungen zur Eigentumsumschreibung in das Grundbuch eintragen zu lassen. Das Grundbuchamt wies die Anträge zurück, denn der Erwerb diene nicht der Verwaltung, sondern der Entstehung gemeinschaftlichen Eigentums. Der Notar legte im Namen der Beteiligten Beschwerde ein.

Entscheidung

Das OLG gab der Beschwerde statt. Die WEG könne Grundbesitz erwerben. Dies ergebe sich aus § 10 Abs. 6 S. 1, Abs. 7 WEG. Die Einschränkung auf die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums stehe dem nicht entgegen, denn der erworbene Grundbesitz falle in das Verwaltungsvermögen des Verbands und damit entstehe Verbandskein Gemeinschaftseigentum. Zudem ist der Verwaltungsbegriff weit auszulegen und der Erwerb scheitere nur, wenn er offenkundig keine Verwaltungsmaßnahme darstelle. Der Erwerb eines Bruchteils an Teileigentum stehe der Eintragung ebenso nicht entgegen, da er dem Alleineigentum gleichartig sei.

Offen bleiben könne, ob das Grundbuchamt den Verwaltungscharakter eines Erwerbsgeschäft im Einzelfall zu prüfen habe. Hier diene der Eigentumserwerb der Sicherung ausreichender Stellplätze für die Wohnanlage und sei damit eindeutig eine Verwaltungsmaßnahme. Dies könne auch, wie hier durch die Vereinbarung, die keine öffentliche Urkunde ist, im Rahmen der freien Beweiswürdigung nachgewiesen werden. Ebenso offen bleiben könne, ob das Grundbuchamt die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltungsmaßnahme prüfen müsse. Der Erwerb beruhe nämlich auf einem einstimmigen Willensentschluss der Wohnungseigentümer, damit greife die Beschränkung des § 21 Abs. 3 WEG nicht.



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

Praxishinweis

Im Grunde schließt sich das OLG München der im Leitsatz genannten BGH Entscheidung an. Neu ist, dass der Nachweis des Verwaltungscharakters des Erwerbs nicht den Anforderungen des § 29 GBO entsprechen muss. Die Prüfungskompetenz des Grundbuchamtes hinsichtlich des Verwaltungscharakters und der Ordnungsmäßigkeit der Maßnahme bleibt ungeklärt.