



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

OLG Düsseldorf v. 25.05.2022 - 3 Wx 59/22, NotBZ 2022, 383

# Verstoß einer Teilungserklärung gegen den im Grundbuchrecht geltenden Bestimmtheitsgrundsatz

14.06.2023

## Leitsatz

Die in einer notariell beurkundeten Teilungserklärung aufgenommene Bestimmung „Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, so sind sie den jeweils zu- gehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln“ verstößt nicht gegen den im Grundbuchrecht geltenden Bestimmtheitsgrundsatz.

## Sachverhalt

Die Beteiligte ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks und erklärte mit notarieller Urkunde die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum. In die Erklärung über die Aufteilung wird folgende Bestimmung aufgenommen:

„Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, so sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln.“

Die Eintragungsfähigkeit dieser Bestimmung wurde vom Grundbuchamt wegen eines Verstoßes gegen den Bestimmtheitsgrundsatz abgelehnt. Bereits bei Eintragung müsse eindeutig feststehen, was zum Sondereigentum gehöre. Die Klausel würde jedoch dem Grundbuchamt ein Ermessen einräumen, ob es Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte einträgt.

Hiergegen legte die Beteiligte „Erinnerung“ ein, der nicht abgeholfen wurde. Die Gebäudeteile des Sondereigentums seien hinreichend bestimmt bezeichnet. Der Hinweis auf Sondernutzungsrechte diene lediglich dem Fall, dass kein Sondereigentum bestellt werden könne. Auch ohne die Klausel wäre eine Umdeutung in Sondernutzungsrechte oder Kostenverteilungsregeln möglich.

## Entscheidung

Das Gericht legt die „Erinnerung“ als unbefristete Beschwerde nach §§ 18, 71 GBO aus. Diese ist zulässig und begründet.

Sowohl der Eintragungsantrag und die Eintragungsbewilligung müssen klar und bestimmt erkennen lassen, was in Bezug auf jeden Bereich gewollt ist. Vorliegend genügt die Klausel diesen Anforderungen an den Bestimmtheitsgrundsatz. Denn sowohl das betroffene Grundstück, als auch die Berechtigten und der Inhalt des einzutragenden Rechts stehen klar und eindeutig fest. Eindeutig wollte die Beteiligte Sondereigentum an dem näher beschriebenen Gebäudeteil begründen. Gem. § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG können auch Sondernutzungsrechte



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

ins Grundbuch eingetragen werden.

Zwar ist die Einräumung von Sondereigentum gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 WEG bedingungsfeindlich. Allerdings handelt es sich bei der Klausel nur um eine schlichte Rechtsbedingung, die hier zulässig ist. Denn die Parteien des Rechtsgeschäfts machen die Wirksamkeit ihrer Erklärungen davon abhängig, dass eine bestimmte gesetzliche Voraussetzung für das Zustandekommen oder die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts erfüllt ist. Damit beruht die Bedingung nicht auf dem Willen der Beteiligten, sondern allein auf dem des Gesetzes. Es besteht kein Unterschied zu der Situation, in der die Beteiligten sich gar keine Gedanken über die Wirksamkeitsvoraussetzungen gemacht hätten.

Die umstrittene Klausel regelt zunächst, was Sondereigentum werden soll. Des Weiteren wird eine Lösung für den Fall bestimmt, dass Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig seien. Die Frage nach der Sondereigentumsfähigkeit der Gebäudeteile ist, wie oben erläutert, eine Rechtsfrage. Diese hat das Grundbuchamt vor der Eintragung zu klären. Folglich steht ihm hier auch kein Ermessen zu.

Vorliegend ist unbedenklich, dass die Bestimmung regeln möchte, was bei einer gescheiterten Begründung von Sondereigentum gelten soll. Grundsätzlich ist auch die Umdeutung in ein Sondernutzungsrecht nach § 140 BGB ohne eine solche Klausel möglich. Weiterhin ist die Regelung auch hinreichend bestimmt. Eindeutig wird die Begründung von Sondereigentum an den genannten Gebäudeteilen gewollt. Unklarheiten entstehen auch nicht, indem erklärt wird, welche Folgen eintreten sollen, wenn das eigentlich Gewollte rechtlich unzulässig ist.

## Praxishinweis

Das OLG Düsseldorf stellt in seiner Entscheidung klar, dass in die Teilungserklärung ein Hinweis aufgenommen werden kann, wonach hilfsweise Sondernutzungsrechte anstelle des Sondereigentums begründet werden. Eine solche Klausel ist empfehlenswert, um die Folgen einer fehlenden Sonderrechtsfähigkeit klar zu regeln und unliebsame Ergebnisse einer Umdeutung zu vermeiden.