

Wohnungseigentumsrecht:
**Können vereinbarungsändernde Beschlüsse in das
Grundbuch eingetragen werden?**
- News vom 19.03.2010 -

Das Oberlandesgericht München hat Stellung zu der Frage genommen, inwieweit Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung hinsichtlich des Grundbuchs eine Eintragungsfähigkeit zukommt.

(Oberlandesgericht München, Beschluss vom 13.11.2009, AZ: 34 Wx 100/09)

Sachverhalt:

Die (im Grundbuch eingetragene) Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft sieht vor, dass die Eigentümer bestimmte Regelungen im Wege des Mehrheitsbeschlusses regeln können. Aufgrund dessen beschließen die Eigentümer, dass in Abänderung der Gemeinschaftsordnung die Instandsetzung der Fenster dem jeweiligen Wohnungseigentümer obliegt. Der Beschluss sollte in das Grundbuch eingetragen werden. Den Antrag auf Eintragung dieser Änderung lehnte das Grundbuchamt ab. Hiergegen legten die Wohnungseigentümer zunächst Beschwerde und sodann die weitere Beschwerde zum Oberlandesgericht ein.

Entscheidung:

Auch das OLG München lehnte die Eintragung des Beschlusses in das Grundbuch ab. Es verwies darauf, dass sich der Gesetzgeber mit der Ein-

■ **BERLIN**
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

■ **HAMBURG**
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

■ **BRANDENBURG (HADEL)**
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

■ **DRESDEN**
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

führung des § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG ausdrücklich gegen eine Eintragung auch eines vereinbarungsändernden Beschlusses in das Grundbuch ausgesprochen habe. Etwas anderes gelte nach dem Wortlaut des Gesetzes nur für vereinbarungsändernde Vereinbarungen. Auch wenn wegen der nicht erfolgenden Eintragung die Änderung der Gemeinschaftsordnung für neue Mitglieder der Wohnungseigenterversammlung nicht ohne Weiteres ersichtlich sei, müsse der gesetzgeberische Wille respektiert werden.

Hintergrund:

In einer Gemeinschaftsordnung darf geregelt werden, dass diese durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden kann. Wird ein derartiger Beschluss gefasst, stimmt die im Grundbuch eingetragene Teilungserklärung nicht mehr mit der tatsächlichen Rechtslage überein. Aus diesem Grund wurde vor der WEG-Novelle im Jahr 2007 die Eintragung eines solchen Beschlusses nicht nur für zulässig, sondern geradezu für zwingend erforderlich gehalten. Mit der WEG-Novelle hat der Gesetzgeber nun eine Regelung getroffen, nach welcher vereinbarungsändernde Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit nicht der Eintragung in das Grundbuch bedürfen. Daraus ergab sich ein Streit, ob eine Eintragung gleichwohl erfolgen darf.

Der Entscheidung des OLG München ist zuzustimmen. Denn auch wenn die Änderung nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist, so ergibt sie sich gleichwohl aus einem Blick in die gemäß § 24 Abs. 7 WEG zwingend zu führende Beschlusssammlung.

§ 10 Abs. 4 WEG:

Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

Jan Hartmann

Rechtsanwalt