

Keine Grundbuch-Eintragung für abändernde Beschlüsse der Gemeinschaftsordnung

Das Oberlandesgericht (OLG) München befand im November 2009, dass Beschlüsse, die die Teilungserklärung abändern, nicht in das Grundbuch eingetragen werden müssen. Anlass der gerichtlichen Entscheidung war ein Rechtsstreit in einer Eigentümergemeinschaft deren Teilungserklärung, beziehungsweise Gemeinschaftsordnung, eine Öffnungsklausel enthielt. Entsprechend dieser Öffnungsklausel beschloss die Gemeinschaft der Eigentümer, dass die Instandsetzung und Instandhaltung der Fenster, Balkone und der Terrassentüren von den Wohnungseigentümern vorgenommen werden sollen, zu deren Wohnung die instand zu setzenden Teile gehören. Der mit der Beglaubigung dieses Beschlusses beauftragte Notar beantragte zusätzlich die Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung. Die Wohnungseigentümer legten gegen diese Entscheidung Beschwerde ein.

Das Münchener Gericht entschied, dass die Eintragung zu Recht verweigert wurde. Beschlüsse sind nach § 10 Abs. 4 S. 1 WEG ohne Eintragung im Grundbuch wirksam. Das gilt ausdrücklich auch für Beschlüsse die Vereinbarungen in Teilungserklärungen abändern. Da der die Teilungserklärung abändernde Beschluss auch ohne Eintragung wirksam war, bestand für eine Eintragung keine Notwendigkeit (OLG München, Beschluss v. 13.11.2009, Az. 34 Wx 100/09).