

Zum Stockwerkseigentum nach altem badischen Landesrecht*

Thomas Fuchs**

22. Februar 2004

Inhaltsangabe

Der Aufsatz greift einen Fall auf, der dem Landgericht Mosbach vorlag, und zeigt, dass das Übergangsrecht zum Stockwerkseigentum nach Art. 182 EGBGB auch rund 100 Jahre nach Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs noch aktuell ist.

Inhalt

1 Einleitung	1
2 Sachverhalt	1
3 Rechtliche Würdigung	2
3.1 Recht an einem Grundstück	2
3.2 Abweichung zwischen formaler und realer Rechtslage	2
3.3 Zustimmung des Betroffenen	3

1 Einleitung

Dem Landgericht Mosbach lag jüngst ein Fall zum Stockwerkseigentum nach altem badischem Landesrecht vor.¹ Der Fall bot Anlass, über das Verhältnis zwischen Miteigentum und Sondereigentum nachzudenken, und ist unter diesem Aspekt auch berichtenswert.

2 Sachverhalt

B. verlangt von Dr. P. die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs insofern, als B. nicht mehr Sondereigentümer, sondern zusammen mit Dr. P. Miteigentümer zu 1/2 ist. Im Grundbuch von F. Nummer 71 ist im Bestandsverzeichnis, Spalte 3, vermerkt:

*[URL: http://delegibus.com/2004,1.pdf](http://delegibus.com/2004,1.pdf).

**Rechtsanwalt Dr. iur., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Heidelberg; Impressum: [URL: http://lexetius.com/impressum](http://lexetius.com/impressum).

¹Der Kläger kündigte in der letzten mündlichen Verhandlung an, die Klage vor der Verkündung einer Entscheidung möglicherweise zurückzunehmen, womit die Beklagte bereits im Voraus einverstanden war. Ob es zu einer Entscheidung gekommen ist, ist mir nicht bekannt.

a) Gemarkung: [F.]. b) Flurstück: 398/Teil. c) Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche; [...]. Hierauf steht: 1. Wohnhaus mit gewölbtem und Balkenkeller, 2. Stall. Hiervon hierher: Wohnhaus mit Balkenkeller und der Stall.

In Abteilung 1 des Grundbuchs ist B. als Eigentümer eingetragen. Dr. P. ist gleichfalls als Eigentümerin des Flurstücks 398/Teil eingetragen, wobei "hierher" der gewölbte Keller unter dem Wohnhaus gehört. Aufgrund einer Abbruchsanordnung des Landratsamts T. musste B. das Wohnhaus vollständig abbrechen.

B. behauptet, das Grundbuch sei durch den Abbruch des Wohnhauses unrichtig geworden. Er trägt vor, dass lediglich Stockwerkseigentum eingetragen sei. Durch den Abbruch habe sich das Stockwerkseigentum beider Parteien aber in Miteigentum an der Grundfläche, das den Parteien jeweils zur Hälfte zustehe, verwandelt. Eine Wiederherstellung des früheren Zustands sei für ihn unwirtschaftlich und deshalb untunlich. Dr. P. behauptet demgegenüber, das Grundbuch sei nicht unrichtig geworden. Sie trägt vor, dass die Parteien weiterhin nicht Miteigentümer, sondern Stockwerkseigentümer seien. Das Gebäude sei zwar teilweise untergegangen, eine Wiederherstellung des früheren Zustands sei aber nicht untunlich.

3 Rechtliche Würdigung

Steht der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an dem Grundstück mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang, so kann nach § 894 BGB derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird.

3.1 Recht an einem Grundstück

Im hier gegebenen Fall wird zwar um Rechte an einem Grundstück gestritten. Zu den Rechten an einem Grundstück gehört unter anderem das Eigentum in seinen verschiedenen Ausprägungsformen. Streitgegenständlich sind Miteigentumsrechte und das Stockwerkseigentum nach altem badischem Landesrecht. Das Miteigentum nach Bruchteilen gemäß § 1008 BGB ist als Unterart der Gemeinschaft nach Bruchteilen gemäß § 741 BGB keine reale Teilung der Sache, sondern eine ideelle Teilung des sich auf die ganze Sache beziehenden Eigentumsrechts.² Das Stockwerkseigentum gemäß Art. 226 Abs. 1 AGBGB-BW 1931³ in Verbindung mit § 36 Abs. 1 AGBGB-BW 1974⁴, Art. 182 EGBGB ist das Sondereigentum an einzelnen Gebäudeteilen.

3.2 Abweichung zwischen formaler und realer Rechtslage

Der Inhalt des Grundbuchs steht in Ansehung des Miteigentums an der Grundfläche mit der wirklichen Rechtslage in Einklang.

²Bassenge in: Palandt, BGB, § 1008 Abs. 1.

³Württembergisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und zu anderen Reichsjustizgesetzen vom 29. Dezember 1931, Reg. Bl. S. 545.

⁴Baden-Württembergisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 26. November 1974, GBl. S. 498.

B. und Dr. P. waren bereits vor dem teilweisen Untergang des Gebäudes jeweils zur Hälfte Miteigentümer an der Grundfläche. Das Stockwerkseigentum des vor 1900 im damaligen Großherzogtum Baden geltenden Rechts ist kein so genanntes unechtes Stockwerkseigentum, bei welchem das Grundstück (Grundstücksfläche und Gebäude in allen Teilen) allen Berechtigten gemeinsam und unter Teilungsausschluss zum Miteigentum nach ideellen Teilen gehört und die ausschließliche Zuweisung einzelner realer Teile, insbesondere von Gebäudestockwerken, an den einen oder anderen Berechtigten nur zur Benutzung stattfand. Das alte badische Stockwerkseigentum ist vielmehr echtes Stockwerkseigentum, nämlich eine Verbindung von Sondereigentum (Alleineigentum) des einen oder anderen Berechtigten an dem einen oder anderen Grundstücksteil (Gebäudestockwerk) einerseits und von Miteigentum aller Berechtigten an sonstigen Grundstücksteilen (Grundfläche) andererseits, ähnlich dem heutigen Wohnungs- und Teileigentum.⁵ Es gilt der Grundsatz, dass Sondereigentum ohne Miteigentum nicht möglich ist.⁶

Im Grundbuch von F. Nummer 71 ist zugunsten des B. auch hälftiges Miteigentum an der Grundfläche eingetragen, und zwar bezüglich des Flurstücks 398/Teil. Hinsichtlich der Grundfläche ist B. danach unbeschadet der Eintragung hinsichtlich des Wohnhauses mit Balkenkeller Miteigentümer, weil die Eintragung im Grundbuch nur einen Teil des Flurstücks betrifft und die Grundfläche mangels jeglicher Zuordnung nicht real, sondern lediglich ideell geteilt ist. Die hälftige Teilung dieses Miteigentums nach Bruchteilen ergibt sich jedenfalls aus § 742 BGB.

3.3 Zustimmung des Betroffenen

Hinsichtlich des Stockwerkseigentums an dem untergegangenen Wohnhaus mit Balkenkeller (und dem Stall) steht der Inhalt des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage zwar nicht mehr im Einklang, B. ist aber selbst derjenige, dessen Recht durch eine Berichtigung betroffen wird.

Beim teilweisen Untergang des Gebäudes verwandelt sich das bisherige Stockwerkseigentum nach Art. 229 AGBGB-BW 1931 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 AGBGB-BW 1974, Art. 182 EGBGB in Miteigentum an der Grundfläche, sofern eine Wiederherstellung des früheren Zustands untunlich ist. An nicht existenten Gebäudeteilen kann grundsätzlich kein Stockwerkseigentum bestehen. Das Stockwerkseigentum ist kein immaterielles, sondern ein materielles Eigentumsrecht. Der Zweck der genannten Regelung ergibt sich vor diesem Hintergrund allein daraus, dass das Stockwerkseigentum das Miteigentum an der Grundfläche rechtlich belastet. In der Verwandlung ist lediglich eine rechtliche Entlastung des Miteigentums an der Grundfläche von dem bisherigen Stockwerkseigentum zu sehen. Die Entlastung bezieht sich dabei allein auf den Teil des Miteigentums, der mit dem Stockwerkseigentum verbunden war. Die Verwandlung tritt nur ein, sofern eine Wiederherstellung des früheren Zustands untunlich ist. Mit diesem Vorbehalt soll eine automatische, irreversible Verwandlung des Stockwerkseigentums in Miteigentum an der Grundfläche, die keine Rücksicht auf das Interesse des Eigentümers nimmt, verhindert werden. Es handelt sich dabei um eine temporäre Ausnahme von dem Eingangsgenannten Grundsatz. Hat der Eigentümer jedoch kein Interesse an der Wiederherstellung, so ist er auch nicht dazu gezwungen.

⁵BGH, BGHZ 46, S. 286 f.

⁶BayObLG, BayObLGZ 1995, S. 413—422; vergleiche § 1 Abs. 2, Abs. 3 WEG.

Hier ist das Gebäude, bestehend aus Wohnhaus mit Balken- und Gewölbekeller, teilweise, nämlich hinsichtlich des Wohnhauses mit Balkenkeller, untergegangen. B. stand daran das bisherige Stockwerkseigentum zu. Es hat sich in Miteigentum an der Grundfläche verwandelt, weil B. an einer Wiederherstellung des früheren Zustands kein Interesse hat. Das bedeutet jedoch nicht, dass sich damit auch das Stockwerkseigentum der Dr. P. an dem gewölbten Keller in Miteigentum an der Grundfläche verwandelt hat. Die Verwandlung betrifft nur das bisherige Stockwerkseigentum. An dem gewölbtem Keller besteht aber weiterhin Stockwerkseigentum, weil das Gebäude insoweit nicht untergegangen ist. Für eine Rechtsfolge, die sich auf sämtliche Gebäudeteile bezieht, besteht auch gar kein Bedürfnis, weil das Stockwerkseigentum das Miteigentum an der Grundfläche lediglich rechtlich belastet. Der dem B. zustehende Miteigentumsanteil wurde durch die Verwandlung entlastet, der Miteigentumsanteil der Dr. P. ist dagegen weiterhin durch ihr Stockwerkseigentum belastet. Daraus ergibt sich zugleich, dass sich die Miteigentumsverhältnisse durch die Verwandlung des Stockwerkseigentums an dem Wohnhaus mit Balkenkeller in Miteigentum an der Grundfläche nicht verändert haben.

Literatur und Rechtsprechung

BGH: Urteil vom 25. November 1966 – V ZR 30/64. BGHZ, 46, S. 281.

BayObLG: Beschluss vom 14. Dezember 1995 – 2Z BR 127/95. BayObLGZ, 1995, S. 413—422.

Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch. 63. Auflage. München, 2004.