

5. BGB §§ 873, 877, 925; WEG §§ 4 Abs. 1 und 2, 5 Abs. 4, 10 Abs. 1 und 2 (*Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum; Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum I*)

1. Die Umwandlung eines Teileigentums in ein Wohnungseigentum oder umgekehrt bedarf der Mitwirkung aller Wohnungs- und Teileigentümer und der Eintragung in das Grundbuch; die Mitwirkung von Sondernachfolgern ist aber entbehrlich, wenn sie durch Vereinbarung oder vereinbarungsersetzende Regelung im Sinne der § 5 Abs. 4, § 8 Abs. 2, § 10 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 WEG ausgeschlossen worden ist (Bestätigung von BayObLGZ 1989, 28 ff. [= MittBayNot 1989, 149 = DNotZ 1990, 42]; Abgrenzung zum Senatsbeschuß vom 13.1.1994, WuM 1994, 222 = WE 1995, 28).

2. Die vorweggenommene Zustimmung oder die Ermächtigung, Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum umzuwandeln oder umgekehrt, kann nicht mit einer die Sondernachfolger bindenden Wirkung als „Inhalt des Sondereigentums“ vereinbart werden.

BayObLG, Beschluß vom 24.7.1997 – 2 Z BR 49/97 = BayObLGZ 1997 Nr. 41 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG und Notar *Dr. Hartmut Schöner*, München

Aus dem Tatbestand:

Die Beteiligten sind als Miteigentümer eines Grundstücks zu Bruchteilen im Grundbuch eingetragen. Zu notarieller Urkunde vom 9.5.1996 teilten sie das Grundstück in 18 gemeinschaftliche Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, auf; nach dem in Bezug genommenen Aufteilungsplan sollen zwei Läden mit Lager- und anderen Nebenräumen (Nr. 1 und 2 im Erdgeschoß), fünf Büros mit Nebenräumen (Nr. 3 – 7 im Obergeschoß und Dachgeschoß) und 11 Keller (Nr. 8–18) gebildet werden. In Abschnitt IV der Teilungserklärung, den „Vereinbarungen nach § 10 Abs. 2 WEG (Gemeinschaftsordnung)“, deren Eintragung in das Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums bewilligt und beantragt wird, ist unter anderem bestimmt:

„§ 1 Zweckbestimmung

In den Teileigentumseinheiten ist – vorbehaltlich etwa erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen – jede berufliche und gewerbliche Tätigkeit gestattet; mit den im Aufteilungsplan enthaltenen Bezeichnungen als Laden oder Büro ist somit keine Nutzungsvereinbarung verbunden. Die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ist – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit – dem jeweiligen Eigentümer eines solchen Teileigentums gestattet; das Gleiche gilt umgekehrt für die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum; insoweit ist mit der Bezeichnung als Wohnungs- bzw. Teileigentum nie eine Zweckbestimmung vereinbart.

...

§ 4 Bauliche Veränderungen

...

Sondereigentümer sind berechtigt, ihre Sondereigentumseinheiten ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zu unterteilen; dies gilt auch, wenn und soweit durch solche Unterteilungen bisheriges Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum überführt wird (z.B. gemeinschaftlicher Vorraum vor den neuen Eingangstüren der Sondereigentumseinheiten).“

Das Grundbuchamt hat den Vollzugsantrag der Beteiligten mit Zwischenverfügung vom 5.7.1996 beanstandet. Es hält unter Hinweis auf den Senatsbeschuß vom 13.1.1994 (WuM 1994, 222 = WE 1995, 28) die Regelung in § 1 Satz 2 GO, daß dem jeweiligen Eigentümer die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum sowie umgekehrt ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer gestattet und daß mit

der Bezeichnung als Wohnungs- oder Teileigentum nie eine Zweckbestimmung vereinbart sei, nicht für eintragungsfähig; das Gleiche gelte für die Ermächtigung in § 4 Abs. 2 Halbs. 2 GO zur Überführung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer. Denn die in der Teilungserklärung getroffene Festlegung, daß ein Sondereigentum Wohnungs- oder Teileigentum sei, stelle einen notwendigen Teil des dinglichen Begründungsakts von Raumeigentum dar und sei damit einer Vereinbarung der Eigentümer im Sinne von § 10 Abs. 2, § 15 Abs. 1 WEG nicht zugänglich. Die Bestimmung könne auch nicht als Vollmacht, die alle Eigentümer dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Einheit erteilen, eingetragen werden. Denn im Rahmen einer Gemeinschaftsordnung könnten nur Vollmachten für Angelegenheiten erteilt werden, die die Gemeinschaft selbst im Rahmen des § 10 Abs. 2 WEG regeln könne.

Zur Überführung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum seien neben Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan die Einigung des betroffenen Eigentümers mit allen übrigen Eigentümern in der Form der Auflassung sowie die Zustimmung der dinglich Berechtigten an dem betroffenen Wohnungs- oder Teileigentum erforderlich. Die Umwandlung betreffe wiederum nicht das Verhältnis der Eigentümer untereinander und falle nicht unter § 10 Abs. 2 WEG. Ermächtigungen, die sich darauf bezögen, könnten gleichfalls nicht über § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Beteiligten haben gegen die Zwischenverfügung in diesen Punkten Erinnerung eingelegt, der Grundbuchrechtspflegerin und -richter nicht abgeholfen haben. Das Landgericht hat das Rechtsmittel zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Das zulässige Rechtsmittel ist hinsichtlich der ersten Beanstandung begründet, hinsichtlich der zweiten Beanstandung jedoch nicht.

Aus den Gründen:

1. (...)

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält nur teilweise der rechtlichen Nachprüfung stand. Zu Recht verneinen die Vorinstanzen die Eintragungsfähigkeit von § 4 Abs. 2 Halbs. 2 GO; der Eintragung von § 1 Satz 2 GO steht jedoch kein rechtliches Hindernis im Wege.

a) Die in § 1 Satz 2 GO vorgesehene Regelung kann als Inhalt des Sondereigentums in die Teileigentumsgrundbücher eingetragen werden.

(1) Durch § 1 Satz 2 GO soll für jeden Eigentümer die Möglichkeit geschaffen werden, sein Teileigentum ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer in Wohnungseigentum umzuwandeln und umgekehrt; die Bestimmung wirkt wie eine Ermächtigung durch die übrigen Eigentümer und deren Rechtsnachfolger zur Umwandlung. Die Räume, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sind in der Teilungserklärung als „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“, im Aufteilungsplan ergänzend als „Laden und Lagerraum“, „Büro“ (mit Nebenräumen) und „Keller“ bezeichnet. Bei den Bezeichnungen in der Teilungserklärung handelt es sich um die rechtsverbindliche Festlegung der Zweckbestimmung der einzelnen Einheiten (vgl. BayObLG WuM 1994, 222 f.); das Sondereigentum an Räumen (in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil, zu dem es gehört) kann nach dem Wohnungseigentumsgesetz entweder als Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 1 und 2 WEG) oder als Teileigentum (§ 1 Abs. 1 und 3 WEG) begründet werden. Geht das Gesetz somit von zwei in Betracht kommenden Formen des Raumeigentums aus, so unterscheiden sich diese jedoch nur in ihrer Zweckbestimmung, d.h. in der Art der zulässigen Nutzung.

(2) Durch die genannte Bestimmung der Gemeinschaftsordnung soll die materielle Änderung der Zweckbestimmung

ermöglicht werden. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats stellt die Umwandlung eines Teileigentums in Wohnungseigentum eine Inhaltsänderung des jeweiligen Sondereigentums aller Wohnungs- und Teileigentümer im Sinne von §§ 873, 877 BGB dar, die deren Mitwirkung und der Eintragung in das Grundbuch bedarf (BayObLGZ 1983, 79/84; 1989, 28/30 [= MittBayNot 1989, 149 = DNotZ 1990, 42]; BayObLG Rpfleger 1986, 177; MittBayNot 1991, 220; 1996, 208 f.; NJW-RR 1997, 586 f.; ebenso OLG Braunschweig MDR 1976, 1023; OLG Köln ZMR 1997, 376 f.). Das Erfordernis der Mitwirkung kann aber durch eine Regelung in der Teilungserklärung, die spätere Wohnungs- und Teileigentümer als Sondernachfolger von der Mitwirkung ausschließt, abbedungen werden (BayObLGZ 1989, 28/31 f. [= MittBayNot 1989, 149 = DNotZ 1990, 42]; BayObLG NJW-RR 1997, 586 f.; vgl. auch BayObLG MittBayNot 1996, 208 f.). Es gilt hier nichts anderes als für die Begründung von Sondernutzungsrechten ohne die Mitwirkung von Wohnungseigentümern, die von dem Mitgebrauch einer genau bestimmten gemeinschaftlichen Fläche, an der das Sondernutzungsrecht begründet werden soll, ausgeschlossen sind (vgl. BayObLGZ 1985, 124 ff. [= MittBayNot 1985, 745 = DNotZ 1986, 87]; 1985, 378 ff.). Durch die Entscheidung des Senats vom 13.1.1994 hat sich daran entgegen der Ansicht der Vorinstanzen nichts geändert.

(3) Der Senat hat die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt im Sinne einer materiellen Änderung der Zweckbestimmung in den zitierten Entscheidungen als Regelung mit Vereinbarungsscharakter gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2, teilweise auch gemäß § 15 Abs. 1 WEG eingeordnet. In dem Senatsbeschluss vom 13.1.1994 (vgl. auch Senatsbeschluss vom 25.6.1997, 22 BR 90/96 = BayObLGZ 1997, 191 [= MittBayNot 1997, 367]) ist ausgeführt, daß es sich bei der Festlegung als Teileigentum oder Wohnungseigentum nicht um eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer untereinander im Sinne dieser Vorschriften handle, sondern um einen notwendigen Teil des dinglichen Akts zur Begründung von Teileigentum; dies ist auf die Kritik von *Weitnauer* (WE 1995, 158) und *Fr. Schmidt* (WE 1996, 212) gestoßen. Ob die Entscheidung vom 13.1.1994 in Widerspruch zu den zitierten früheren Entscheidungen oder zu den Entscheidungen vom 15.2.1996 (MittBayNot 1996, 208 = DNotZ 1996, 666 = WuM 1996, 357) und vom 28.11.1996 (NJW-RR 1997, 586) steht, kann hier auf sich beruhen. Denn entgegen der Ansicht der Vorinstanzen läßt sich dieser Entscheidung für die hier auf ihre Eintragungsfähigkeit zu überprüfende Regelung, ob die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer bei einer späteren Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum und umgekehrt von vornherein in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden kann, nichts entnehmen. Auch in der Entscheidung vom 13.1.1994 ist ausgeführt, daß die Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum oder umgekehrt materiellrechtlich der Mitwirkung aller Wohnungs- und Teileigentümer nach den §§ 873, 877 BGB sowie der Eintragung in das Grundbuch bedarf; damit besteht in der Sache kein Unterschied zu Vereinbarungen im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2 und § 15 Abs. 1 WEG, die als Inhalt des Sondereigentums (§ 10 Abs. 2 WEG) in das Grundbuch eingetragen sind oder eingetragen werden sollen. Auch hier wird die Erforderlichkeit der Mitwirkung aller Wohnungs- und Teileigentümer materiellrechtlich mit der (entsprechenden) Anwendung der §§ 873, 877 BGB begründet (BGHZ 91, 343/345 f. [= MittBayNot 1984, 129 = DNotZ 1984, 695]; BayObLGZ 1985, 124/127 [= MittBayNot 1985, 745 = DNotZ 1986, 87]). Es wäre damit sachlich nicht ge-

rechtfertigt, hier keine vorweggenommene Zustimmung oder Ermächtigung für die Umwandlung, die alle späteren Sondernachfolger bindet, zuzulassen. In welcher Form die Umwandlung vorzunehmen ist, ist in § 1 Satz 2 GO nicht geregelt. Anders wäre es dann, wenn die Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum und umgekehrt der Form des § 4 Abs. 1 und 2 WEG, § 925 Abs. 1 BGB bedürfte. Dies ist indes entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht der Fall, da hier weder der Miteigentumsanteil noch die Grenzen von Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum verändert werden.

(4) Eintragungsfähig ist auch die Bestimmung, daß im Zusammenhang mit der Gestattung der Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum und umgekehrt „insoweit ... mit der Bezeichnung als Wohnungs- bzw. Teileigentum nie eine Zweckbestimmung vereinbart“ sei. Die Eintragungsfähigkeit dieser Klausel wäre freilich im Hinblick auf die Senatsentscheidung vom 13.1.1994 fraglich, wenn sie so auszulegen wäre, daß für die verschiedenen Einheiten überhaupt keine Zweckbestimmung oder Festlegung als Wohnungs- oder Teileigentum getroffen werden soll. Dieser Sinn kommt der Klausel, die der Senat selbständig auslegen kann (BGHZ 113, 374/378 f.), nicht zu. Sie ist vielmehr nur im Zusammenhang mit der ganzen in § 1 Satz 2 GO getroffenen Regelung zu sehen und bedeutet nicht, daß die Festlegung als Teileigentum oder Wohnungseigentum bei der Eintragung überhaupt entbehrlich sein soll. Eine Zweckbestimmung, die gleichzeitig ein Recht als Wohnungs- oder Teileigentum festlegt, kann auch anderen Bestimmungen der Teilungserklärung oder dem Aufteilungsplan entnommen werden (vgl. BayObLGZ 1982, 1/4 f.; BayObLG WE 1989, 109; *Weitnauer/Lüke* WEG 8. Aufl. § 15 Rdnr. 8). Hier liegt eine Zweckbestimmung jedenfalls in der Klausel, daß in den Teileigentumseinheiten jede berufliche und gewerbliche Tätigkeit gestattet ist.

b) Zu Recht haben die Vorinstanzen dagegen die Eintragungsfähigkeit von § 4 Abs. 2 GO verneint, soweit er die Überführung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer, also auch der Sondernachfolger der Beteiligten, zulassen will. Denn diese Umwandlung fällt nicht in den Regelungsbereich des § 10 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 WEG, kann somit nicht mit Bindungswirkung gegenüber Sondernachfolgern in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen und durch Eintragung in das Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden; dies ist indes mit der beanstandeten Regelung bezweckt.

(1) Zur Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum bedarf es gemäß § 4 Abs. 1 und 2 WEG der Einigung aller Wohnungs- und Teileigentümer in der Form der Auflassung (§ 925 Abs. 1 BGB) und der Eintragung in das Grundbuch (BayObLGZ 1987, 390/394; *KEHE/Ertl* GBR 4. Aufl. Einl. Rdnr. E 52; *Augustin* WEG § 5 Rdnr. 43; *Weitnauer* § 4 Rdnr. 3); gemeinschaftliches Eigentum kann niemandem „aufgedrängt“ werden (BayObLG a.a.O.). Da es sich beim Sondereigentum an Gebäudeteilen oder an Räumen um echtes Alleineigentum, beim gemeinschaftlichen Eigentum um Miteigentum aller Mitglieder der Gemeinschaft an Grundstück und wesentlichen Gebäudebestandteilen handelt (BGHZ 49, 250/251; *Weitnauer* Rdnr. 24 vor § 1), wäre zu der Umwandlung die Einigung aller Miteigentümer in Auflassungsform schon nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 873, 925 BGB erforderlich. Die Änderung der Aufteilung von gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum betrifft das Grundverhältnis der Mitglieder der Gemeinschaft und die sachenrechtliche Zuordnung der Flächen, Gebäude-

teile und Räume (BayObLGZ 1986, 444/446). Sie betrifft nicht das „Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander“ im Sinne von § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 WEG; dies ergibt sich auch aus der Gegenüberstellung von § 5 Abs. 4 und § 5 Abs. 3 WEG. Nach dieser Bestimmung können die Wohnungseigentümer (auch nachträglich) vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichem Eigentum gehören. Das Gesetz hebt eine solche Vereinbarung, für die auch die Formvorschrift des § 4 Abs. 1 und 2 WEG gilt (*Augustin* Rdnr. 33, *Niedenführ/Schulze* Rdnr. 22, *Soergel/Stürner* BGB 12. Aufl. Rdnr. 1d, jeweils zu § 5 WEG), klar von der Vereinbarung „über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander“ im Sinne von § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 WEG ab. Rechtsgeschäfte, die Änderungen an gemeinschaftlichem und Sondereigentum betreffen, können somit nicht im Wege der Vereinbarung oder der einseitigen Erklärung mit Vereinbarungscharakter zum „Inhalt des Sondereigentums“ im Sinne dieser Vorschriften gemacht werden. Damit scheiden auch Ermächtigungen oder vorweggenommene Zustimmungen dazu aus (vgl. *Augustin* § 10 Rdnr. 27). Andernfalls würden die Grenzen zwischen der rein sachenrechtlichen Zuordnung und dem in den §§ 10 – 29 WEG geregelten Gemeinschaftsverhältnis einschließlich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, das seinem Wesen nach schuldrechtlicher Natur ist, auch wenn Bestimmungen darüber als „Inhalt des Sondereigentums“ in das Grundbuch eingetragen werden können (vgl. BayObLGZ 1991, 313/318 [= *MittBayNot* 1992, 50]; BayObLG WuM 1985, 234 f.; *Weitnauer/Lüke* Rdnr. 29 und 35, *Niedenführ/Schulze* WEG 4. Aufl. Rdnr. 16 und 17; jeweils zu § 10), in unzulässiger Weise überschritten werden. Auch die „Änderung der Miteigentumsquoten“ ist entgegen der Ansicht von *Niedenführ/Schulze* (§ 10 Rdnr. 25) einer Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG nicht zugänglich (vgl. *Belz* Handbuch des Wohnungseigentums 3. Aufl. Rdnr. 39; OLG Stuttgart BWNöZ 1986, 61).

(2) Ob man in der Umwandlung von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum oder umgekehrt eine „Inhaltsänderung des Miteigentums aller Wohnungseigentümer“ (so BayObLGZ 1974, 118/122) oder eine „Inhaltsänderung der derzeit bestehenden Wohnungseigentumsrechte“ (so BayObLGZ 1992, 40/42 [= *MittBayNot* 1992, 199 = DNotZ 1992, 426]; = *Rpfleger* 1992, 292) sieht, ist lediglich eine Frage der Terminologie. Entscheidend ist, daß diese Rechtsgeschäfte unter die §§ 873, 925 BGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 WEG fallen, nicht unter die §§ 10 – 29 WEG. Deshalb sind sie einer Vereinbarung mit der Ermächtigung oder vorweggenommenen Zustimmung, die auch die Sondernachfolger der beteiligten Eigentümer bindet, nicht zugänglich. Der abweichenden Meinung von *Rapp* (Beck'sches Notarhandbuch, 2. Aufl., Abschnitt A III Rdnr. 38 und 39 = S. 289 f.) und *Röll* (WE 1993, 16/18) vermag der Senat aus den genannten Gründen nicht zu folgen. Etwas anderes ergibt sich auch aus Entscheidungen des Senats, auf die sich die Beteiligten berufen, nicht. Es ging dort um die Begründung von Sondernutzungsrechten (z. B. BayObLGZ 1985, 124 ff. [= *MittBayNot* 1985, 745 = DNotZ 1986, 87]) oder die Erleichterung von baulichen Veränderungen, also um Angelegenheiten, die in den § 15 Abs. 1, § 22 Abs. 1 WEG geregelt sind. Das von den Beteiligten mit § 4 Abs. 2 Halbs. 2 GO erstrebte Ziel läßt sich häufig durch Vollmachten in den Veräußerungsverträgen und durch Eigentumsvormerkungen (vgl. BayObLGZ 1992, 40/43 [= *MittBayNot* 1992, 199 = DNotZ 1992, 426]) erreichen. Den von den Beteiligten gewählten Weg sieht der Senat aus

systematischen und dogmatischen Gründen als nicht gangbar, eine Bindung von Sondernachfolgern „mit dinglicher Wirkung“ rechtlich nicht für möglich an. Daran vermag auch ein praktisches Bedürfnis bei der „stufenweisen Begründung von Wohnungseigentum“ (vgl. dazu *Röll* a.a.O., 16/18; *Rapp* a.a.O.; *Fr. Schmidt* MittBayNot 1996, 30/33) nichts zu ändern.

Hinweis der Schriftleitung:

Vgl. hierzu den Beitrag von *Rapp*, in diesem Heft S. 77

6. WEG § 10 Abs. 2; BGB § 873, 876, 877; GBO § 19 (*Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum II*)

1. Die Umwandlung eines Teileigentums in Wohnungseigentum bedarf materiellrechtlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und der nachteilig betroffenen dinglich Berechtigten. Grundbuchrechtlich ist deren Bewilligung erforderlich.
2. Das Zustimmungs- und Bewilligungserfordernis kann in der Teilungserklärung durch eine Regelung abbedungen werden, die die späteren Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger sowie die dinglich Berechtigten von der Mitwirkung ausschließt. Notwendig ist, daß diese Regelung als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen wird.

BayObLG, Beschluß vom 27.11.1997 – 2 Z BR 136/97 –, mitgeteilt von *Johann Demharter*, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

Durch Teilungserklärung vom 8.7.1996 begründete der damalige Eigentümer des Grundstücks Flst. 150/18 an diesem Wohnungs- und Teileigentum. In Nr. XIV der Teilungserklärung ist bestimmt, daß bauliche Veränderungen nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden dürfen und für den Wiederaufbau die gesetzlichen Bestimmungen gelten. Nr. XXIII der Teilungserklärung lautet wie folgt:

Die im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnete Teileigentumseinheit soll ausgebaut und in Wohnungseigentum umgewandelt werden. Zum späteren Ausbau und zur Umwandlung in Wohnungseigentum ist keine Zustimmung der Miteigentümer und der dinglich Berechtigten erforderlich. ...

In Nr. XVIII der Teilungserklärung bewilligte und beantragte der teilende Grundstückseigentümer die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum sowie die Bestimmungen gemäß Nr. VII bis XVII als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen. Die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher wurden am 22.8.1996 angelegt; dabei wurde wegen des Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 8.7.1996 Bezug genommen. Am 9.10.1996 wurde als Eigentümer aller Wohnungs- und Teileigentumsrechte der Beteiligte zu 1 im Grundbuch eingetragen.

Die Beteiligten zu 2 sind seit 25.2.1997 als Eigentümer des als Dachboden bezeichneten Teileigentums Nr. 11 eingetragen.

Durch notarielle Urkunde vom 23.4.1997 haben die Beteiligten bewilligt und beantragt, das Teileigentum Nr. 11 in Wohnungseigentum umzuwandeln und im Grundbuch als Wohnung zu bezeichnen. In der Urkunde ist ausgeführt, gemäß Nr. XXIII der Teilungserklärung seien Zustimmungen der Miteigentümer und der dinglich Berechtigten nicht erforderlich. Das Grundbuchamt hat durch Zwischenverfügung vom 19.6.1997 den Eintragungsantrag beanstandet und unter ande-