

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

-----

WohnungseigentumsG §§ 8, 12

Macht die Teilungserklärung die Veräußerung des Wohnungseigentums von der Zustimmung des Verwalters abhängig, so gilt dies auch für die Veräußerung aus der Hand des teilenden Eigentümers nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft.

BGH, Beschl. v. 21. Februar 1991 - V ZB 13/90 - OLG Düsseldorf  
LG Wuppertal

# BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 13/90

## BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend die im Wohnungsgrundbuch von D. Blatt 993 und im Teileigentumsgrundbuch von D. Blatt 1002 eingetragenen Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. einem Garageneinstellplatz

### Beteiligte:

1. Willi F., Am Wäschebach 1, Unnau,
2. Gisela F. geb. K., W., W.,
3. Karl-Heinz Sch., M.-straße, W.,
4. Ursula H. geb. R., M.-straße, W.,

Beschwerdeführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar , W. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat  
am 21. Februar 1991 durch den Vorsitzenden Richter  
Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt,  
Dr. Räfle und Tropf

beschlossen:

Die weitere Beschwerde der Beteiligten  
gegen den Beschluß der 6. Zivilkammer  
des Landgerichts Wuppertal vom 15. Mai  
1990 wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der  
Beschwerde und der weiteren Beschwerde  
wird auf 5.000 DM festgesetzt.

### G r ü n d e :

#### I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 teilten 1973 ihr Grundstück  
(Gemarkung D[REDACTED], Flur 2, Flurstück 1371) in acht Mit-  
eigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an je  
einer Wohnung, und in sechs weitere Miteigentumsanteile,  
verbunden mit dem Sondereigentum an je einem Garagenein-  
stellplatz, auf. Sie wurden als Mitberechtigte zu je  
1/2 Anteil in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher  
eingetragen. In der Teilungserklärung, die insoweit als  
Inhalt des Sondereigentums Gegenstand der Grundbuchein-  
tragungen ist, ist bestimmt:



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter oder einen Grundpfandgläubiger, der das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat und dieses alsdann veräußert."

Am 5. Februar 1990 verkauften die Beteiligten zu 1 und 2 ihre mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung und an dem mit Nr. 13 bezeichneten Einstellplatz verbundenen Miteigentumsanteile an die Beteiligten zu 3 und 4 und ließen sie an diese auf.

Das Grundbuchamt hat die beantragte Eintragung des Eigentumswechsels von der Vorlage der Zustimmungserklärung des Verwalters abhängig gemacht. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten ist erfolglos geblieben. Das Oberlandesgericht möchte die weitere Beschwerde zurückweisen, sieht sich daran jedoch durch die Beschlüsse des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 12. April 1983 (Rpfler 1983, 350) und 3. September 1987 (Rpfler 1988, 95) sowie des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 12. Dezember 1988 (OLGZ 1989, 44) und 17. Oktober 1989 (OLGZ 1990, 149) gehindert. Es hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

## II.

Der Vorlagebeschuß ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das Oberlandesgericht ist der Auffassung, im Falle der Vorratsteilung (§ 8 WEG) sei die Erstveräußerung von Wohnungs- und Teileigentum von der Zustimmung des Verwalters abhängig, wenn das Zustimmungserfordernis zum Inhalt des Sondereigentums gemacht und die Erstveräußerung hiervon nicht ausdrücklich ausgenommen ist. Demgegenüber sind das Bayerische Oberste Landesgericht in seiner Entscheidung vom 12. April 1983 (aaO; ebenso Beschl. v. 17. April 1986, ZMR 1986, 247) und das Oberlandesgericht Frankfurt in den angeführten Entscheidungen der Meinung, ein im Grundbuch eingetragenes Zustimmungserfordernis gelte nicht für die Erstveräußerung durch den Grundstückseigentümer, der Wohnungseigentum nach § 8 WEG bildet. Damit will das vorliegende Oberlandesgericht von den anderen, auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidungen abweichen, denn unter "Erstveräußerung" wird jeweils dasselbe verstanden. Hier wie dort geht es nicht um die erste Veräußerung einer der nach § 8 WEG gebildeten Einheiten überhaupt, die erst zur Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft führt. Gegenstand der Entscheidungen ist vielmehr jeweils die Veräußerung von Wohnungseigentum aus der Hand des teilenden Grundstückseigentümers nach Bildung der Gemeinschaft.

Die in der Teilungserteilung<sup>Klärung</sup> enthaltene Veräußerungsbeschränkung (Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG) ist zwar keine bundesrechtliche Vorschrift; sie ist einer solchen aber für die Frage, ob eine Vorlagepflicht nach § 79 Abs. 2 GBO besteht, wegen ihres normähnlichen Charakters und ihres über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinausgehenden Verwendungsbereichs gleichgestellt (BGHZ 88, 302, 304). Als Inhalt des Sondereigentums wirkt das Zustimmungserfordernis

auch gegen Sondernachfolger (§§ 8, 12 Abs. 1 und 3, 10 Abs. 2 WEG). Es ist Teil der Gemeinschaftsordnung und gehört, ähnlich den Bestandteilen einer Satzung, zu den Grundlagen des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer. Ein Zustimmungserfordernis der hier angeordneten Art ist nicht auf eine konkrete Wohnungseigentümergeinschaft zugeschnitten, sondern stellt eine allgemein für Wohnungseigentumsanlagen verwendete Regelung dar. Sie wie eine bundesgesetzliche Vorschrift zu behandeln, begegnet der Gefahr einander widersprechender Auslegungen und ist daher im Interesse der Rechtssicherheit geboten.

An die Auffassung des vorlegenden Gerichts, daß die vorgelegte Rechtsfrage entscheidungserheblich sei, ist der Senat im Rahmen der Statthaftigkeitsprüfung gebunden (BGHZ 99, 90, 92).

### III.

Die weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 78, 80 GBO), aber nicht begründet.

1. Die vom Bayerischen Obersten Landesgericht und vom Oberlandesgericht Frankfurt vertretene Auffassung wird von der überwiegenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur geteilt (OLG Hamburg, OLGZ 1982, 53, 54; KG, Rpfleger 1988, 480; BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 12 WEG Rdn. 7; Erman/Ganten, BGB 8. Aufl., § 12 WEG Rdn. 2; MünchKomm/Röll, BGB 2. Aufl., § 12 WEG Rdn. 3; Palandt/Bassenge, BGB 50. Aufl., § 12 WEG Rdn. 3; Soergel/Stürner, BGB 12. Aufl., § 12 WEG

Rdn. 6; Weitnauer, WEG 7. Aufl., § 12 Rdn. 2; Bub, Wohnungseigentum von A-Z, 5. Aufl., S. 457; Diester, Rpfleger 1974, 245; Böttcher, Rpfleger 1985, 1, 6; Hallmann, MittRhNotK 1985, 1; unklar: Pick in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 6. Aufl., § 12 Rdn. 6). Sie geht auf die Überlegung zurück, es könne nicht angenommen werden, der teilende Eigentümer wolle sich bei der Erstveräußerung des von ihm geschaffenen Wohnungseigentums selbst den Beschränkungen des § 12 WEG unterwerfen. Sein Interesse an einem, von der Veräußerungsbeschränkung freien, Absatz bestimme den objektiven Erklärungswert der Zustimmungsklausel. Diese, gelegentlich als Privileg des teilenden Eigentümers bezeichnete Auslegung (Hallmann aaO; Sohn, Die Veräußerungsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, PiG 12, 38) wird zum Teil dann nicht mehr für gerechtfertigt angesehen, wenn zwischen der Schaffung des Wohnungseigentums und der Veräußerung eine längere Zeit verstrichen ist; dann habe sich der teilende Eigentümer erkennbar in die Wohnungseigentümergeinschaft eingefügt, sein Absatzinteresse trete als, den Umfang des Zustimmungserfordernisses bestimmendes Auslegungsmerkmal zurück (LG Wuppertal, Rpfleger 1985, 190; LG Köln, MittRhNotK 1988, 209, 210; Soergel/Stürner aaO; Diester aaO; Schopp, Anm. zu LG Bielefeld, Rpfleger 1974, 111, 112; Sohn aaO).

2. Diesen Auffassungen vermag der Senat nicht zu folgen.

a) Die Auslegung der durch die Teilungserklärung angeordneten Verfügungsbeschränkung als einer Grundbucheintragung hat den für Grundbucheintragungen maßgeblichen Regeln zu folgen. Nach der Rechtsprechung des Senats ist bei der

Auslegung einer Grundbucheintragung vorrangig auf deren Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt, abzustellen. Umstände außerhalb der Eintragung und der in ihr in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. SenatsRspr., vgl. BGHZ 47, 190, 195; 92, 351, 355; Senatsurt. v. 12. Oktober 1990, V ZR 149/89, zur Veröffentlichung bestimmt). Hiervon kann bei der Auslegung des Erfordernisses der Verwalterzustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums nicht abgewichen werden. Das Bestehen oder Nichtbestehen der Verfügungsbeschränkung und ihr Umfang nehmen am öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§ 892 BGB) teil. Ihrer besonderen Bedeutung im Rechtsverkehr trägt § 3 Abs. 2 der Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung der Wohnungseigentumssachen vom 1. August 1951 (BANz. Nr. 152), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Juli 1984 (BGBl I 1025), dadurch Rechnung, daß er ihre ausdrückliche Eintragung in das Grundbuch anordnet. Die Gründe, die für eine Beschränkung der Umstände maßgeblich sind, die bei der Auslegung einer Grundbucherklärung herangezogen werden dürfen, gelten für das zum Inhalt des Sondereigentums zählende Zustimmungserfordernis in vollem Umfang; die Eintragung und die - soweit nach §§ 874 BGB, 3 Abs. 2 der Verfügung zulässig - in Bezug genommene Bewilligung müssen als solche geeignet sein, jedem Gutgläubigen und jedem der unbestimmten Rechtsnachfolger und Rechtsverpflichteten maßgeblich Auskunft über Bestehen und Umfang der Verfügungsbeschränkung zu erteilen (vgl. Senatsurt. v. 26. April 1961, V ZR 26/60, LM BGB § 1018 Nr. 4; v. 12. Oktober 1990, V ZR 149/89).

b) Die vom Senat im Rechtsbeschwerdeverfahren selbstständig vorzunehmende Auslegung der Grundbucheintragung (BGHZ 37, 147, 149) führt zu dem mit der Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts übereinstimmenden Ergebnis, daß die Wirksamkeit des Veräußerungsgeschäfts zwischen den Beteiligten von der Zustimmung des Verwalters abhängig ist.

aa) Der Wortlaut der Grundbucheintragung ist eindeutig. Danach ist die Verwalterzustimmung zur Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentumsrechts grundsätzlich unentbehrlich. Einer der vorgesehenen Ausnahmefälle liegt nicht vor.

Die Veräußerung durch den teilenden Eigentümer ist auch nicht deshalb von dem Zustimmungserfordernis ausgenommen, weil der von den Beteiligten zu 1 und 2 gewählten Fassung der Teilungserklärung, abweichend von ihrem Wortlaut, typischerweise im Verkehr diese Bedeutung zukäme. Wäre dem so, so entspräche die Zustimmungsfreiheit des Veräußerungsgeschäfts allerdings dem nächstliegenden Sinn der Grundbucheintragung. Im Verkehr sind indessen Fassungen in Gebrauch, die die Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer ausdrücklich vom sonst geltenden Zustimmungserfordernis ausnehmen und diesen Ausnahmefall in eine Reihe mit anderen Veräußerungsvorgängen, etwa im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, stellen, für die die Beschränkung ebenfalls nicht gelten soll (vgl. z.B. die Teilungserklärung nach dem vom Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegebenen Muster, abgedruckt bei Bärmann/Seuss, Praxis des Wohnungseigentums, 3. Aufl., S. 627; ebenso in dem der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 17. April 1986, aaO, zugrundeliegenden Fall).

bb) Umstände außerhalb der Grundbucheintragung lassen ein Interesse der Beteiligten zu 1 und 2, als teilende Grundstückseigentümer von dem Zustimmungserfordernis befreit zu sein, nicht für jedermann ohne weiteres erkennbar werden. Die Vorratsteilung als solche läßt noch nicht auf ein Absatzinteresse schließen, welches der Bindung des ersten Eigentümers an die Verwalterzustimmung zuwiderliefe. Der tatsächliche Anwendungsbereich des § 8 WEG ist nicht auf die gewerbliche Erstellung und Veräußerung von Wohnungseigentum, etwa aus der Hand eines Bauträgers, beschränkt; auch der private Verkehr bedient sich dieser Möglichkeit, z.B. zur Schaffung von Wohnraum für Familienangehörige oder zur dauernden Erzielung von Mieteinkünften aus dem nicht veräußerten Teil der Wohneinheiten. Aber auch soweit ein, insbesondere gewerbliches, Absatzinteresse hervortritt, ist dem noch kein für jedermann eindeutiger Hinweis darauf zu entnehmen, das Zustimmungserfordernis solle für die Veräußerung aus der Hand des Teilenden nicht gelten. Einer ausdrücklichen Beschränkung der Verwalterzustimmung auf spätere Veräußerungsfälle steht rechtlich nichts im Wege; ein unbefangener Betrachter geht davon aus, daß der Grundstückseigentümer als Ausgeber des Wohnungseigentums, wenn er selbst von einer sonst geltenden Beschränkung der Veräußerungsbefugnis befreit sein will, dies in der Teilungserklärung auch zum Ausdruck bringt. Dies gilt, worauf das vorlegende Oberlandesgericht zu Recht hinweist, zumal deshalb, weil der Eigentümer den ersten Verwalter selbst bestimmen kann und bei sukzessivem Absatz des Wohnungseigentums zunächst noch die Mehrheit in der Eigentümerversammlung behalten wird. Eine zeitliche Aufteilung des Zustimmungserfordernisses bis zur Einordnung des teilenden Eigentümers in die Gemeinschaft

und danach wäre vollends mit den für die Auslegung von Grundbucheklärungen maßgeblichen Grundsätzen unvereinbar.

IV.

Somit ist für die Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums von den Beteiligten zu 1 und 2 an die Beteiligten zu 3 und 4 die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die angefochtene Entscheidung des Landgerichts erweist sich im Ergebnis als richtig; die weitere Beschwerde ist daher zurückzuweisen (§ 78 GBO i.V.m. § 563 ZPO).

Die Kostenpflicht für die Gerichtskosten folgt unmittelbar aus § 131 Abs. 1 Nr. 1 KostO, so daß es eines Ausspruchs hierzu nicht bedarf (vgl. BGH, Beschl. v. 26. Mai 1954, IV ZB 23/54, Rpfleger 1954, 508, 514). Die Festsetzung des Geschäftswerts für beide Instanzen beruht auf §§ 131 Abs. 2, 30 Abs. 1, 2 und 31 Abs. 1 Satz 2 KostO.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Tropf