BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 18/07

vom

14. Juni 2007

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 928 Abs. 1

Die Eintragung des Verzichts auf das Wohnungs- oder Teileigentum in das Grundbuch ist unzulässig.

BGH, Beschl. v. 14. Juni 2007 - V ZB 18/07 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal
AG - Grundbuchamt - Wuppertal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 14. Juni 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 4. Januar 2007 wird auf Kosten des Antragstellers zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 3.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Der Antragsteller ist Eigentümer des in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Wohnungseigentums. In einem notariell beglaubigten Schriftstück vom 20. Juni 2005 erklärte er den Verzicht "an dem Grundstück gemäß § 928 BGB" und beantragte, alle erforderlichen Eintragungen in das Grundbuch vorzunehmen.

2 Das Grundbuchamt hat den Antrag als auf die Eintragung des Verzichts auf das Wohnungseigentum gerichtet ausgelegt und mit der Begründung zurückgewiesen, dass das Wohnungseigentum nicht durch Verzicht aufgegeben

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

werden könne. Die dagegen gerichtete Beschwerde des Antragstellers hat das Landgericht zurückgewiesen. Das greift er mit seiner weiteren Beschwerde an.

3 Das Oberlandesgericht Düsseldorf möchte dem Rechtsmittel stattgeben. Hieran sieht es sich jedoch durch Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte (BayObLG NJW 1991, 1962; OLG Zweibrücken ZMR 2003, 137; OLG Celle MDR 2004, 29) gehindert und hat deshalb die weitere Beschwerde mit Beschluss vom 6. Februar 2007 (NZM 2007, 219) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

4 Die Vorlage ist statthaft. Das vorlegende Gericht vertritt die Auffassung, dass der Verzicht auf das Wohnungseigentum in das Grundbuch eingetragen werden könne. Bereits der Gesetzgeber habe die Aufgabe von Grundstücksmiteigentum für zulässig gehalten. Die Auswirkungen des Verzichts auf den Miteigentumsanteil benachteiligten die übrigen Miteigentümer nicht unangemessen, weil sich der Fiskus oder ein Dritter den Miteigentumsanteil des Verzichtenden aneignen könne und den neuen Teilhaber die mit dem Anteil verbundenen Pflichten träfen. Auch wenn sich niemand den Anteil aneigne, ändere sich die Belastung der übrigen Teilhaber nicht, weil sie nach § 748 BGB nur entsprechend ihrem Bruchteil zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Gegenstands beitragen müssten. Im Übrigen gebiete die Abstraktheit des Eigentums gegenüber schuldrechtlichen Verpflichtungen, die Kostentragungspflicht der Miteigentümer von der dinglichen Rechtslage zu trennen. Es widerspreche dem Abstraktionsprinzip, die Befugnis des Miteigentümers zur freien Verfügung über seinen Anteil im Hinblick auf seine schuldrechtlichen Rechte und Pflichten nach § 748 BGB sachenrechtlich dahin einzuschränken, dass die

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Verfügung über den Miteigentumsanteil in der Form des Verzichts unwirksam sei.

5 Diese Erwägungen gelten nach Ansicht des vorlegenden Gerichts auch für den Verzicht auf das Wohnungs- und Teileigentum. Es gebe keine Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechts, die eine von dem "gewöhnlichen" Miteigentum abweichende Beurteilung erforderten. Insbesondere stehe der in § 11 WEG enthaltene Grundsatz der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft der Wirksamkeit des Verzichts auf Wohnungs- und Teileigentum nicht entgegen. Durch diese Bestimmung solle die Verkehrsfähigkeit von Wohnungseigentum und dessen Attraktivität erhöht werden, indem die Gemeinschaft auf Dauer angelegt sei und es dadurch keinem einzelnen Eigentümer ermöglicht werde, die Aufhebung der Gemeinschaft zu betreiben und die im Wohnungseigentum verkörperten Werte einseitig zu "sprengen". Bei diesen Werten handele es sich um die jeweilige Verknüpfung eines Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum mit dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Denselben Zweck der Beständigkeit verfolge § 6 WEG, durch den eine grundsätzlich unlösbare Verknüpfung von Miteigentumsanteil und Sondereigentum angeordnet werde. Diese Zusammenhänge würden jedoch durch eine Eigentumsaufgabe am Wohnungseigentum insgesamt, d.h. an Miteigentumsanteil und Sondereigentum, nicht berührt. Ebenso wenig würden durch den Verzicht die anderen Wohnungseigentumseinheiten in ihrem Wert "gesprengt". Zu einer Zerschlagung der Gemeinschaft führe die Dereliktion von Wohnungseigentum nicht. Auch § 16 Abs. 2 WEG stehe der Zulässigkeit des Verzichts auf Wohnungs- und Teileigentum nicht entgegen.

6 Demgegenüber vertreten das Bayerische Oberste Landesgericht, das Oberlandesgericht Celle und das Oberlandesgericht Zweibrücken (jeweils aaO)

die Auffassung, Wohnungs- und Teileigentum könne nicht durch Verzicht aufgegeben werden. Mit ihm seien im Rahmen eines gesetzlich begründeten Schuldverhältnisses Verpflichtungen der Wohnungseigentümer untereinander verbunden, insbesondere die sich aus § 16 Abs. 2 WEG ergebende Verpflichtung, die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten anteilig zu tragen. Die in § 11 WEG vorgeschriebene Unauflöslichkeit der Gemeinschaft stelle sicher, dass dieses gesetzliche Schuldverhältnis nicht einseitig beendet werden könne. Dieser Grundsatz würde durch die Möglichkeit der Aufgabe von Wohnungs- und Teileigentum durchbrochen. Der das Eigentum aufgebende Wohnungseigentümer entzöge sich nicht nur den mit dem Grundeigentum verbundenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, sondern auch den mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundenen Verpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Weil diese Verpflichtungen unmittelbar mit dem Wohnungseigentum verbunden seien und ohne dieses nicht weiter bestünden, könnten sie nur dadurch aufrechterhalten werden, dass der Verzicht auf Wohnungs- und Teileigentum nicht zugelassen werde.

7 Die Divergenz der Rechtsauffassungen rechtfertigt die Vorlage, weil sie auf der unterschiedlichen Auslegung der in § 928 Abs. 1 BGB enthaltenen Regelung zum Eigentumsverzicht beruht. Denn das Grundbuch betreffende Vorschriften im Sinne von § 79 Abs. 1 Satz 2 GBO sind alle bei der Entscheidung über einen gestellten Eintragungsantrag angewendeten oder zu Unrecht außer Acht gelassenen Normen, soweit sie auf bundesrechtlicher Grundlage beruhen (Senat, BGHZ 151, 116, 119 m.w.N.).

III.

8 Die zulässige weitere Beschwerde des Antragstellers hat in der Sache keinen Erfolg. Der einzelne Eigentümer kann sein Wohnungs- oder Teileigentum nicht durch Verzicht aufgeben (a.A. Pick in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 3 Rdn. 79 f.; MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 4. Aufl., § 928 Rdn. 4; Kanzleiter, NJW 1996, 905, 907 f. n. 2).

9 1. Der Senat hat bereits früher entschieden, dass ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück nicht entsprechend § 928 Abs. 1 BGB durch Verzicht des einzelnen Miteigentümers aufgegeben werden kann (BGHZ 115, 1, 7 ff.). An dieser Rechtsprechung hat er in seinem Beschluss vom 10. Mai 2007 (V ZB 6/07, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) festgehalten. Darin stützt er sich für seine Auffassung darauf, dass im Hinblick auf die Regelung in § 928 Abs. 2 BGB die Annahme des Verzichts auf einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück schon begrifflich auf Schwierigkeiten stößt und sich das Miteigentum in der sachenrechtlichen Beziehung nicht erschöpft, sondern zugleich die Beteiligung an einer wechselseitige Rechte und Pflichten begründenden Miteigentümergemeinschaft zum Inhalt hat, an die jeder Teilhaber bis zu deren gesetzeskonformer Aufhebung gebunden ist (Umdruck S. 7 ff.); weiter weist der Senat darauf hin, dass der Ausschluss des Verzichts auf den Miteigentumsanteil nicht in Widerspruch zu der Entstehungsgeschichte der Vorschrift des § 928 BGB steht und die Befugnisse des Eigentümers nach § 903 Satz 1 BGB nicht in unzulässiger Weise beschränkt (Umdruck S. 11 f.).

10 2. Für den Verzicht auf das Wohnungs- und Teileigentum gilt nichts anderes.

11 a) Nach der Definition in § 1 Abs. 2 und 3 WEG besteht Wohnungs- und Teileigentum aus dem Sondereigentum an einer Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Gemeinschaftliches Eigentum ist nach § 1 Abs. 5 WEG u.a. das Grundstück. Das Miteigentum daran (§ 1008 BGB) ist die Grundlage des Wohnungs- und Teileigentums; das ergibt sich aus den Regelungen über das Entstehen dieser Eigentumsformen in §§ 3 Abs. 1, 8 Abs. 1 WEG (Senat, BGHZ 49, 250, 251). Ohne einen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundstück gibt es kein Wohnungs- und Teileigentum (vgl. § 6 WEG). Kann aber - wie ausgeführt - ein einzelner Miteigentümer sein Miteigentum an einem Grundstück nicht durch Verzicht aufgeben, führt das dazu, dass auch Wohnungs- und Teileigentum nicht durch Verzicht aufgegeben werden können.

12 b) Setzt man sich über diese begriffliche Betrachtungsweise hinweg, gelangt man zu keinem anderen Ergebnis. Denn einer anderen Wertung stehen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entgegen, welche Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer regeln und zur Folge haben, dass kein Eigentümer außer durch Übertragung seines Eigentums einseitig aus der Eigentümergemeinschaft ausscheiden kann.

13 aa) Problematisch ist die - vereinzelt vertretene - Annahme, dass das Wohnungs- oder Teileigentum durch den Verzicht herrenlos würde (so aber Pick, aaO, § 11 Rdn. 23); denn den Begriff der Herrenlosigkeit verbindet das Gesetz nur mit dem Verzicht auf das Eigentum an beweglichen (oder ihnen gleichgestellten) Sachen oder Grundstücken (§§ 928, 958 ff. BGB). Rechte werden nach dieser Vorstellung nicht herrenlos, sondern erlöschen. Die - sachenrechtliche - Vorstellung eines durch Verzicht subjektlos gewordenen

Wohnungs- oder Teileigentums scheitert daran, dass sich diese Eigentumsarten - wie das bloße Miteigentum - in der sachenrechtlichen Beziehung nicht erschöpfen, sondern zugleich die Beteiligung an der wechselseitige Rechte und Pflichten begründenden Wohnungs- oder Teileigentümergemeinschaft zum Inhalt haben. Diese Mitgliedschaft kann man sich nicht subjektlos vorstellen; sie müsste mit dem Verzicht erlöschen. Das unterliefe jedoch die vorrangigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes und kann folglich nicht angenommen werden.

14 bb) Das Erlöschen hätte nämlich - entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts - die Aufhebung der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Folge. Denn ihr Bestehen setzt auch voraus, dass die Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Grundstück zusammen ein Ganzes ergeben; daran fehlte es, weil das Erlöschen des Wohnungs- oder Teileigentums zwingend das Erlöschen des Miteigentumsanteils zur Folge hätte.

15 cc) Anders als bei der "gewöhnlichen" Miteigentümergemeinschaft (§ 749 Abs. 1 BGB) kann jedoch kein Wohnungs- oder Teileigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, nicht einmal aus wichtigem Grund (§ 11 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG). Eine von diesem Grundsatz abweichende Vereinbarung dürfen die Eigentümer nur für den Fall treffen, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht (§ 11 Abs. 1 Satz 3 WEG). Ließe man den Verzicht auf das Wohnungs- und Teileigentum zu, setzte man sich über diese Regelungen hinweg. Dafür gibt es jedoch keinen rechtfertigenden Grund.

16 (1) Der von dem Beschwerdeführer angenommene und von dem vorlegenden Gericht erwogene Verstoß gegen Art. 14 GG liegt nicht vor. Die Vor-

schriften des Wohnungseigentumsgesetzes regeln Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer. Dazu gehört der Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen oder - von einem Ausnahmefall abgesehen - es zu vereinbaren. Derjenige, der Wohnungs- oder Teileigentum begründet (§§ 3, 8 WEG) oder erwirbt, begibt sich freiwillig dieses Rechts. Seine Eigentümerbefugnisse werden dadurch jedoch nicht eingeschränkt. Er kann sein Wohnungs- oder Teileigentum - gegebenenfalls nur mit Zustimmung anderer Eigentümer oder eines Dritten (§ 12 Abs. 1 WEG) - veräußern; dass es sich mangels Kaufinteressenten auch einmal als nicht veräußerungsfähig erweisen kann, ist ein rein wirtschaftliches Problem und von dem Veräußerungswilligen hinzunehmen.

17 (2) Der verzichtswillige Eigentümer ist auch nicht auf Dauer an die Eigentümergemeinschaft gebunden. Der Ausschluss des Rechts, die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft zu verlangen, hat nicht ihre Unauflöslichkeit zur Folge. Sie kann durch die Aufhebung des Sondereigentums nach § 4 WEG, durch eine Aufhebungsvereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer und durch das einseitige Aufhebungsverlangen nach § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG aufgelöst werden. Auch kommt in den von dem vorlegenden Gericht hervorgehobenen Fällen der wirtschaftlichen Wertlosigkeit des Wohnungs- oder Teileigentums ("Schrottimmobilie") unter Berücksichtigung des der Regelung in § 22 Abs. 2 WEG, wonach kein Eigentümer zur Mitwirkung an dem Wiederaufbau des Gebäudes gezwungen werden kann, wenn dieser ab einem bestimmten Maß unwirtschaftlich ist, zugrunde liegenden Gedankens nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Anspruch jedes Eigentümers gegen die übrigen Eigentümer auf Aufhebung der Eigentümergemeinschaft in Betracht (vgl. KK-WEG/Elzer, § 11 Rdn. 20).

18 (3) In allen diesen Fällen entsteht mit der Aufhebung der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Bruchteilsgemeinschaft an dem Grundstück, deren Aufhebung jeder Miteigentümer jederzeit verlangen kann (§ 749 Abs. 1 BGB). Somit ist es nicht notwendig, entgegen der gesetzlichen Regelung die Möglichkeit zu eröffnen, dass ein Wohnungseigentümer einseitig durch Verzicht auf sein Eigentum die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft herbeiführen kann.

19 dd) Der Zulässigkeit des Verzichts des einzelnen Eigentümers auf sein Wohnungs- oder Teileigentum steht auch entgegen, dass nach § 16 Abs. 2 WEG jeder Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils an dem Grundstück zu tragen. Diese gesetzliche Regelung des Umfangs der Kosten- und Lastentragungspflicht würde bei der Aufgabe des Wohnungs- oder Teileigentums durch Verzicht unterlaufen. Denn wenn ein Eigentümer auf diese Weise aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet, müssten die verbleibenden Eigentümer - was das vorlegende Gericht verkennt - zwangsläufig einen dem Miteigentumsanteil des Verzichtenden entsprechenden höheren Anteil an den Lasten und Kosten tragen, ohne dass ihnen - mangels Anwachsung - ein höherer Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundstück zustünde. Eine Rechtfertigung für diese gesetzeswidrige Mehrbelastung gibt es nicht.

20 3. Nach alledem ist die Zulässigkeit des Verzichts einzelner Wohnungs- oder Teileigentümer auf ihr Eigentum nicht anzuerkennen. Zulässig ist allerdings der Verzicht sämtlicher Eigentümer. Denn in diesem Fall wird zugleich das ganze Eigentum an dem Grundstück aufgegeben. Die rechtliche Situation

ist dieselbe wie bei dem Verzicht auf das Alleineigentum nach § 928 Abs. 1 BGB.

IV.

21 Somit erweist sich die Beschwerdeentscheidung des Landgerichts als richtig. Die weitere Beschwerde des Antragstellers ist deshalb zurückzuweisen.

22 Die Kostenentscheidung und die Festsetzung des Gegenstandswerts beruhen auf §§ 131 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2, 30 KostO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
LG Wuppertal, Entscheidung vom 04.01.2007 - 6 T 4/07 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 06.02.2007 - I-3 Wx 5/07 -