BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 2/12

vom

11. Oktober 2012

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 12 Abs. 1, 3; BGB § 878

Die Zustimmung des Verwalters zu der Veräußerung von Wohnungseigentum nach § 12 Abs. 1, 3 WEG bleibt auch dann wirksam, wenn die Bestellung des Verwalters vor dem in § 878 BGB genannten Zeitpunkt endet.

GBO § 29

Im Grundbuchverfahren ist grundsätzlich nicht zu prüfen, ob der Verwalter, dessen Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG in der Form des § 29 Abs. 1 GBO dem Grundbuchamt vorliegt, auch noch in dem Zeitpunkt zum Verwalter bestellt war, in dem der Umschreibungsantrag eingereicht worden ist.

BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2012 - V ZB 2/12 - OLG Frankfurt/Main
AG Bensheim

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. Oktober 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Kazele

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Antragsteller werden der Beschluss des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 13. Dezember 2011, der Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichts Bensheim - Grundbuchamt - vom 8. Juli 2011 und dessen Zwischenverfügung vom 7. April 2011 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums des in dem bei dem Amtsgericht Bensheim geführten Grundbuch von Lorsch, Blatt , eingetragenen Wohnungseigentums von den Beteiligten zu 1 und zu 2 auf den Beteiligten zu 3 nicht aus den in der Zwischenverfügung vom 7. April 2011 genannten Gründen abzulehnen.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der Rechtsbeschwerde beträgt 3.000 €.

Gründe:

I.

1 Mit notariellem Vertrag vom 6. Dezember 2010 verkauften die Beteiligten zu 1 und zu 2 ihre Eigentumswohnung an den Beteiligten zu 3. In dem Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs ist eingetragen: "Veräußerungsbeschränkung - Zustimmung durch Verwalter". Anfang April 2011

beantragte der Notar die Umschreibung des Eigentums unter Vorlage einer Ausfertigung des Kaufvertrags, einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts sowie einer beglaubigten Zustimmungserklärung der Verwalterin vom 15. Dezember 2010.

2 Das Grundbuchamt hat in einer Zwischenverfügung darauf hingewiesen, dass die Verwalterin nach einem in den Grundakten befindlichen Protokoll nur bis zum 31. Dezember 2010 bestellt und daher ein Nachweis über die Verlängerung ihrer Bestellung oder die Zustimmung des derzeitigen Verwalters erforderlich sei. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 3 hat das Beschwerdegericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde beantragen die Beteiligten, die Entscheidung des Beschwerdegerichts und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben.

II.

3 Das Beschwerdegericht (dessen Entscheidung in FGPrax 2012, 51 veröffentlicht ist) meint, das Grundbuchamt habe zu Recht die beantragte Umschreibung von der Vorlage eines Nachweises über die Verlängerung der Bestellung der Verwalterin oder einer Zustimmung des neuen Verwalters abhängig gemacht. Eine wirksame Zustimmung zur Veräußerung einer Wohnung nach § 12 Abs. 1, 3 WEG liege nur dann vor, wenn der Zustimmende noch in dem Zeitpunkt zum Verwalter bestellt sei, in dem der Antrag auf Umschreibung des Eigentums bei dem Grundbuchamt eingehe.

III.

4 Das hält rechtlicher Überprüfung nicht stand.

5 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

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

6 1. Richtig ist allerdings, dass das Grundbuchamt ein im Grundbuch eingetragenes Zustimmungserfordernis nach § 12 Abs. 1 WEG von Amts wegen beachten muss, weil die Veräußerung nach § 12 Abs. 3 WEG unwirksam ist, solange die erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden ist (BayObLG, NJW-RR 1991, 978, 979). Ist die Zustimmung - wie hier - von dem Verwalter zu erklären, so sind die Zustimmungserklärung in der Form des § 29 GBO sowie die Verwaltereigenschaft desjenigen, der die Erklärung abgegeben hat, gemäß § 26 Abs. 3 WEG nachzuweisen (BayObLGZ 1975, 264, 267; NJW-RR 1991, 978, 979; OLG Hamm, NJW-RR 1989, 974, 975). Diese Nachweise sind hier erbracht worden.

7 2. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts steht der Wirksamkeit der von der Verwalterin am 15. Dezember 2010 gegenüber den Vertragsparteien erklärten Zustimmung nicht der Umstand entgegen, dass deren Bestellung am 31. Dezember 2010 endete und sie bei Eingang des Umschreibungsantrags am 6. April 2011 nicht mehr zur Verwalterin bestellt war. Allerdings ist streitig, ob eine von dem Verwalter erklärte Zustimmung über die Zeit seiner Bestellung hinaus wirkt und daher auch ein erst nach diesem Zeitpunkt vollzogenes dingliches Geschäft gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG wirksam wird.

8 a) Dies wird teilweise mit der Begründung verneint, die Wirksamkeit einer Einwilligung setze voraus, dass der Zustimmende noch in dem für das Wirksamwerden des dinglichen Geschäfts maßgeblichen Zeitpunkt Inhaber der durch das Zustimmungserfordernis geschützten Rechtsposition sei (vgl. OLG Celle, RNotZ 2005, 542, 543; Erman/Maier-Riemer, BGB, 13. Aufl., § 183 Rn. 2; NK-BGB/Staffhorst, 2. Aufl., § 183 Rn. 15 f.). Die Berechtigung zur Erteilung einer nach § 12 WEG erforderlichen Zustimmung müsse deshalb gemäß § 878 BGB noch in dem Zeitpunkt vorliegen, in welchem die Einigung

nach §§ 925, 873 BGB für den Veräußerer bindend geworden und der Antrag auf Umschreibung des Eigentums bei dem Grundbuchamt eingereicht worden sei (OLG Celle, aaO; OLG Hamm, NJW-RR 2010, 1524, 1525; OLG Hamburg, ZfIR 2011, 528; Erman/Grziwotz, BGB, 13. Aufl., § 12 Rn. 5; Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 12 WEG Rn. 10; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 12 Rn. 6; insoweit auch Timme/Hogenschurz, WEG, § 12 Rn. 33). Dies soll auch für die von dem bisherigen Verwalter zu der Veräußerung erteilte Zustimmung gelten; diese werde grundsätzlich gegenstandslos, wenn der Verwalter nicht mehr im Amt sei (OLG Hamm, aaO; OLG Hamburg, aaO; Erman/Grziwotz, BGB, aaO; Palandt/Bassenge, aaO; für diesen Fall anders: Timme/Hogenschurz, WEG, § 12 Rn. 35).

9 b) Nach anderer Auffassung bleibt die von einem Verwalter erklärte Zustimmung wirksam, wenn dieser im Zeitpunkt des Zugangs bei den Vertragsparteien zur Erklärung der Zustimmung berechtigt gewesen und das schuldrechtliche Geschäft wirksam geworden ist; ob er auch noch in dem in § 878 BGB bestimmten Zeitpunkt zum Verwalter bestellt gewesen sei, soll dagegen unerheblich sein (KG, ZWE 2012, 227; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2011, 1456, 1457; OLG München, NZM 2012, 388, 389; LG Mannheim, BWNotZ 1979, 125; LG Wuppertal, MittRhNotK 1982, 207, 208; Böttcher, Rpfleger 2007, 526, 531; Bauer/von Oefele/Kössinger, GBO, 2. Aufl., § 19 Rn. 202; Hügel, ZWE 2010, 457; Kesseler, RNotZ 2005, 543, 547; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 33; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 84; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 12 Rn. 38; MünchKomm-BGB/Commichau, 5. Aufl., § 12 WEG Rn. 40; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 84; Schmidt, ZWE 2010, 394, 396; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 2904; Staudinger/Gursky, BGB [2009], § 183 Rn. 28; Kreuzer, DNotZ 2012, 11, 15; Staudinger/Kreuzer, BGB [2005], WEG, § 12 Rn. 21).

10 aa) Begründet wird dies überwiegend damit, dass ein Zustimmungsvorbehalt nach § 12 Abs. 1 WEG nicht die Verfügungsbefugnis des Veräußerers einschränke, sondern eine Beschränkung des Inhalts des Wohnungseigentums darstelle. Mit dem Zugang der Zustimmung, die nur einheitlich für das schuldrechtliche und das dingliche Geschäft erklärt werden könne, falle diese Beschränkung für die Veräußerung weg. Die Zustimmung werde mit Zugang der Erklärung gegenüber den Vertragsparteien oder dem von ihnen bevollmächtigten Notar wirksam und unwiderruflich. Ein nachträglicher Wegfall der Zustimmungsberechtigung schade nicht, weil die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG keine Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 137 BGB sei und demzufolge auch § 878 BGB nicht angewendet werden könne (KG, ZWE 2012, 227; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2011, 1456, 1457; OLG München, NZM 2012, 388, 389; Bauer/von Oefele/Kössinger, GBO, 2. Aufl., § 19 Rn. 202; Böttcher, Rpfleger 2007, 26, 531; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 33; Riecke/Schmidt/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 78; Schmidt, ZWE 2010, 394, 395; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 2904a; Staudinger/Gursky, BGB [2012], § 878 Rn. 29).

11 bb) Zum Teil wird die Beendigung des Amts des Verwalters nach Erklärung der Zustimmung gegenüber den Vertragsparteien deshalb als unbeachtlich angesehen, weil dieser nicht selbst Zustimmungsberechtigter sei, sondern für die übrigen Wohnungseigentümer handele. Die von dem Verwalter in Ausübung seines Amts als Treuhänder in mittelbarer Stellvertretung für die übrigen Wohnungseigentümer erklärte Zustimmung bleibe nach den für die Vertretung geltenden Grundsätzen auch dann wirksam, wenn dessen Vertretungsbefugnis nachfolgend durch die Beendigung seines Amts wegfalle (vgl. LG Mannheim, BWNotZ 1979, 125; Fritsch in Köhler/Bassenge, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Teil 17 Rn. 60).

12 c) Richtig ist, dass die Wirksamkeit der von dem Verwalter erklärten Zustimmung nicht davon abhängt, dass er das Verwalteramt noch in dem in § 878 BGB genannten Zeitpunkt innehat. Dabei kann hier offenbleiben, ob es zutrifft, dass § 12 Abs. 1 WEG schon nicht als eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Wohnungseigentümers anzusehen ist (siehe soeben zu III.2.b.aa). Die Zustimmung des Verwalters wirkt jedenfalls deshalb fort, weil sie eine Entscheidung ersetzt, die - ohne die Übertragung der Zustimmungsbefugnis auf ihn - von den anderen Wohnungseigentümern (allen mit Ausnahme des Veräußerers) durch Beschluss zu treffen wäre.

13 aa) Der Verwalter, dem in der Gemeinschaftsordnung die Befugnis zur Zustimmung zu einer Veräußerung nach § 12 Abs. 1 WEG übertragen worden ist, nimmt bei seiner Entscheidung kein eigenes Recht wahr, sondern wird grundsätzlich als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig (BGH, Urteil vom 26. September 1990 - IV ZR 226/89, BGHZ 112, 240, 242; Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 166/10, NJW-RR 2011, 1453, 1454 Rn. 9). Eine Vereinbarung nach § 12 Abs. 1 WEG dient allein dem Schutz der Wohnungseigentümer gegen den Eintritt unerwünschter Personen in die Wohnungseigentümergemeinschaft (vgl. Senat, Beschluss vom 15. Juni 1962 - V ZB 2/62, NJW 1962, 1613, 1614 - insoweit in BGHZ 37, 203 ff. nicht abgedruckt). Durch das Erfordernis der Zustimmung sollen sich die übrigen Wohnungseigentümer dagegen schützen können, dass Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät (vgl. BayObLG, NJW 1973, 152, 153; BayObLGZ 1980, 20, 34; OLG Hamm, NJW-RR 2001, 1525, 1526; OLG Zweibrücken, NJW-RR 1987, 269 und OLG Saarbrücken, DNotZ 1989, 439, 440). Der Verwalter hat bei der ihm übertragenen Entscheidung die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer wahrzunehmen (OLG Hamm, NJW-RR 2001, 1525, 1526). Seine Zustimmung

zur Veräußerung ersetzt den (andernfalls notwendigen) Beschluss der anderen Wohnungseigentümer.

14 bb) Die Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümer wird allerdings dadurch, dass die Zustimmungskompetenz in der Gemeinschaftsordnung auf den Verwalter übertragen worden ist, nicht verdrängt (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 351; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 25). Die Wohnungseigentümer können jederzeit - auch ohne eine Vorlage des Verwalters oder des betroffenen Wohnungseigentümers - dessen Zustimmungsbefugnis an sich ziehen und über die Erteilung der Zustimmung entscheiden (vgl. Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 166/10, NJW-RR 2011, 1453, 1454 Rn. 9; BayObLGZ 1980, 29, 35; OLG Köln, NZM 2010, 557, 558). Zuständiges Organ für solche Entscheidungen ist die Eigentümerversammlung, die mit Mehrheit anstelle des Verwalters über die an sich diesem übertragene Verwaltungsangelegenheit beschließt (vgl. Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 25; Staudinger/Kreuzer, BGB [2005], § 12 WEG Rn. 21). Ein Beschluss, mit dem die Zustimmung erteilt wird, ist - gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG auch für Sonderrechtsnachfolger - bindend und von dem Grundbuchamt zu beachten (vgl. OLG Saarbrücken, NJW-RR 1987, 269).

15 cc) Nichts anderes gilt für die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung. Diese ist (sofern man eine Widerruflichkeit der Zustimmungserklärung überhaupt bejaht) - ebenso wie ein entsprechender Beschluss - für die anderen Wohnungseigentümer jedenfalls solange bindend, wie diese nichts anderes beschließen. Die Zustimmung des Verwalters nach § 12 WEG ist daher in dieser Beziehung nicht anders zu behandeln als rechtsgeschäftliche Erklärungen, die Träger eines vergleichbaren privaten Amts (wie bspw. Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter; vgl. KG, NJW-RR 2004, 1161,

1162) während ihrer Amtszeit im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen den Rechtsinhaber abgegeben haben.

16 3. Ob die Wohnungseigentümer oder ein an deren Stelle befugter neuer Verwalter die Zustimmung bis zu dem in § 878 BGB bestimmten Zeitpunkt noch hätten widerrufen können, bedarf hier keiner Entscheidung, weil für einen solchen Widerruf nichts ersichtlich ist. Das Grundbuchamt hat nach dem ihm unterbreiteten Sachverhalt zu entscheiden; es ist nicht berechtigt, von sich aus von Amts wegen Ermittlungen zur Erteilung oder Versagung der Zustimmung anzustellen (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 1961 - V ZB 17/60, BGHZ 35, 135, 139). Im Grundbuchverfahren ist deshalb grundsätzlich nicht zu prüfen, ob der Verwalter, dessen Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG in der Form des § 29 Abs. 1 GBO dem Grundbuchamt vorliegt, auch noch in dem Zeitpunkt zum Verwalter bestellt war, in dem der Umschreibungsantrag eingereicht worden ist.

17 4. Das Rechtsmittel hat danach Erfolg. Die angefochtenen Beschlüsse sind aufzuheben und das Grundbuchamt ist anzuweisen, die Umschreibung nicht aus den in der Zwischenverfügung genannten Gründen abzulehnen.

IV.

18 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 2 KostO.

Stresemann Lemke Schmidt-Räntsch

Czub Kazele

Vorinstanzen:
AG Bensheim, Entscheidung vom 07.04.2011 - LO-9608-13 -
AG Bensheim - Grundbuchamt -, Entscheidung vom 08.07.2011 - LO-9608-13 -
OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 13.12.2011 - 20 W 321/11 -