

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 4, 12, 25

Die Veräußerung von Wohnungseigentum, das durch Unterteilung bereits bestehenden Wohnungseigentums entstanden ist (BGHZ 49, 250), bedarf nach dem Gesetz nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Dritten.

BGH, Beschl. v. 24. November 1978 - V ZB 2/78 - OLG Saarbrücken
LG Saarbrücken

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 2/78

BESCHLUSS

in der Grundbuchsache

betreffend das in F [REDACTED] belegene, im Grundbuch von F [REDACTED], Band [REDACTED], Blatt [REDACTED] 93 auf die Namen der Eheleute Willi L [REDACTED], Kaufmann, und Ursula geb. F [REDACTED] zu je 1/2 eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 235, 23/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung F [REDACTED], Hof- und Gebäudefläche, groß 5,58 a, Flur 10, Parzelle 166/1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und dem Kellerraum Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan

Beteiligte:

1. Eheleute Willi L [REDACTED] und Ursula geb. F [REDACTED], wohnhaft B [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED]-F [REDACTED],
2. Eheleute Alois S [REDACTED] und Monika geb. K [REDACTED], wohnhaft F [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED]-F [REDACTED],

alle Antragsteller und Beschwerdeführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar [REDACTED] in [REDACTED] -

3. Alfred M [REDACTED], W [REDACTED] weg [REDACTED], S [REDACTED],

Beschwerdeführer hinsichtlich der weiteren Beschwerde

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 24. November 1978 durch den Vorsitzenden Richter
Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen,
Linden und Dr. Vogt

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluß
der 5. Zivilkammer des Landgerichts in
Saarbrücken vom 9. September 1977 wird
zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 3 trägt die Kosten der
weiteren Beschwerde, einschließlich der
außergerichtlichen Kosten der Beteiligten
zu 1 und 2.

Der Geschäftswert der weiteren Beschwerde
wird auf 105 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 waren je zur Hälfte Miteigen-
tümer des im Grundbuch von F██████, Band █████, Blatt █████
eingetragenen Wohnungseigentums, zu dem das Sondereigen-
tum an der Wohnung Nr. 1 gehörte. Die beiden weiteren
auf dem Grundstück vorhandenen Eigentumswohnungen ge-
hörten zunächst ebenfalls den Beteiligten zu 1 und wurden
später veräußert, und zwar die Wohnung Nr. 3 an den Be-
teiligten zu 3 und dessen Ehefrau.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer zu-
einander sollten nach der Teilungserklärung die §§ 10
bis 29 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gelten. Die Ver-
äußerung des Wohnungseigentums war keiner Beschränkung
durch das Erfordernis der Zustimmung anderer unterwor-
fen worden.

Im April 1975 erklärten die Beteiligten zu 1 in
notarieller Form die Aufteilung ihres Wohnungseigentums
in zwei selbständige Eigentumsrechte, nämlich in ein
Wohnungseigentum und ein Teileigentum. Die jeweils als
Sondereigentum bezeichneten Räume sind in sich abge-
schlossen. Die Teilung wurde vom Grundbuchamt durch
Übertragung des Teileigentums auf ein neues Blatt voll-
zogen. Die Beteiligten zu 1 haben das (neue) Wohnungs-
eigentum in notariellem Vertrag an die Beteiligten zu 2
verkauft und aufgelassen und haben deren Eintragung be-
antragt; die Beteiligten zu 2 haben sich dem Antrag an-
geschlossen.

Nach fruchtloser Aufforderung, die Zustimmung der
übrigen Wohnungseigentümer beizubringen, hat der Rechts-
pfleger den Umschreibungsantrag durch Beschluß vom
17. April 1977 zurückgewiesen. Der von den Beteiligten
zu 1 und 2 hiergegen eingelegten Erinnerung ist nicht
abgeholfen worden; das Amtsgericht hat sie dem Landge-
richt zur Behandlung als Beschwerde vorgelegt.

Das Landgericht hat den Beschluß vom 17. April 1977 aufgehoben und hat das Grundbuchamt angewiesen, die Beteiligten zu 2 antragsgemäß je zur Hälfte als Eigentümer des von den Beteiligten zu 1 gekauften Wohnungseigentums einzutragen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt, durch Unterteilung entstandenes Wohnungseigentum sei ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer veräußerlich. Dies ergebe sich aus der vom Wohnungseigentumsgesetz bezweckten Verkehrsfähigkeit des Raumeigentums, die im vorliegenden Fall nicht durch eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG eingeschränkt sei. Die Notwendigkeit einer Zustimmung könne auch nicht damit begründet werden, daß nicht in die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer eingegriffen werden dürfe. Denn solche Eingriffe seien nicht notwendig mit der Veräußerung verbunden, sie könnten insbesondere durch entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG vermieden werden.

Gegen diesen Beschluß des Landgerichts richtet sich die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 3, der seine Zustimmung für erforderlich hält. Das Oberlandesgericht Saarbrücken möchte die weitere Beschwerde zurückweisen. Es sieht sich daran jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12. Januar 1973, OLGZ 73, 179, gehindert und hat deshalb gemäß § 79 Abs. 2 GBO die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Voraussetzungen für die Vorlegung der weiteren Beschwerde an den Bundesgerichtshof nach § 79 Abs. 2 GBO sind gegeben. Das vorlegende Oberlandesgericht verneint die Frage, ob zur Veräußerung eines Wohnungseigentums, das durch Unterteilung bereits bestehenden Wohnungseigentums entstanden ist (im folgenden auch Teilveräußerung genannt), nach dem Gesetz die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist. Damit will es bei Auslegung der das Grundbuchrecht betreffenden (vgl. RGZ 146, 308, 311) Vorschriften der §§ 4, 12 WEG von der erwähnten, auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart abweichen. Dieses hat die Frage bejaht in einem Fall, in dem zu dem ursprünglichen Wohnungseigentum das Sondereigentum an zwei in sich abgeschlossenen Wohnungen gehörte und von diesem Wohnungseigentum ein Teil, nämlich die Hälfte des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an einer der beiden Wohnungen, veräußert wurde. Dieser Unterschied im Sachverhalt ändert indessen nichts daran, daß eine von der Ansicht des vorlegenden Gerichts abweichende Entscheidung vorliegt (vgl. BGHZ 7, 339, 341). Denn aus der Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart ist, wie das vorlegende Gericht zutreffend ausgeführt hat, zu entnehmen, daß es nach dessen Auffassung für die Frage der Zustimmungsbedürftigkeit nicht darauf ankommt, ob das Wohnungseigentum unter gleichzeitiger Veräußerung einer der gewonnenen Teile aufgeteilt wird, oder ob zunächst das Wohnungseigentum aufgeteilt wird und erst dann eine Veräußerung folgt.

III.

1. Die weitere Beschwerde ist zulässig. Insbesondere ist nichts zu erinnern gegen die Beschwerdebefugnis des Beteiligten zu 3. Dieser geht unter Berufung auf die angeführte Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart davon aus, daß die Veräußerung eines durch Unterteilung entstandenen Wohnungseigentumsrechts einen Eingriff in die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer darstelle und ohne deren Zustimmung nicht zulässig sei; die beantragte Eintragung der Beteiligten zu 2 als Eigentümer sei daher unzulässig. Die Rechtsstellung des Beteiligten zu 3 wäre durch die Entscheidung des Beschwerdegerichts beeinträchtigt, wenn diese Entscheidung in dem von ihm behaupteten Sinn unrichtig wäre; hieraus folgt seine Beschwerdeberechtigung (Horber, GBO 14. Aufl. § 71 Anm. 10 A a m.Nachw.; vgl. auch BayObLGZ 1977, 1).

2. Die weitere Beschwerde ist jedoch nicht begründet.

a) Wie der erkennende Senat bereits in der Entscheidung BGHZ 49, 250 ausgesprochen hat, kann ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum unter Aufteilung der bisherigen Raumeinheit in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Raumeinheiten in eine der Zahl dieser Raumeinheiten entsprechende Zahl von selbständigen Wohnungseigentumsrechten unterteilen, ohne daß er dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

Für das Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG) gelten nach § 1 Abs. 6 WEG die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend; die Aufteilung von Teileigentum in mehrere Teileigentumsrechte ist daher in gleicher Weise zu beurteilen. Wenn dagegen, wie im vorliegenden Fall, ein Wohnungseigentum aufgeteilt wird in ein Wohnungseigentum und ein Teileigentum, so kann eine andere Sicht in Betracht kommen, und zwar unter dem Gesichtspunkt einer Änderung der durch Vertrag nach § 3 WEG oder Teilungserklärung nach § 8 WEG festgelegten Zweckbestimmung (vgl. OLG Braunschweig, MDR 1976, 1023). Darum geht es aber nicht, wenn die Zweckbestimmung der neuen Raumeinheiten im Sinn des § 1 Abs. 2 und 3 WEG übereinstimmt mit dem Zweck, der schon ursprünglich für die einzelnen Räume festgelegt war. Auch zu einem Wohnungseigentum können Räume - etwa Kellerräume oder Garagen - gehören, die nicht unmittelbar zu Wohnzwecken bestimmt sind und daher im Fall der Aufteilung gemäß § 1 Abs. 3 WEG nur zu einem Teileigentum verselbständigt werden können. In einem solchen Fall wird bei entsprechender Aufteilung eines ursprünglich einheitlichen Wohnungseigentumsrechts in ein Wohnungseigentumsrecht und ein Teileigentumsrecht die festgelegte Zweckbestimmung nur formell geändert, materiell aber wird ihr eben durch die Aufteilung in ein Wohnungseigentumsrecht und ein Teileigentumsrecht Rechnung getragen. Es besteht daher keine Veranlassung, eine derartige Aufteilung von der Zustimmung der übrigen Mitglieder der Gemeinschaft abhängig zu machen.

Ein solcher Fall liegt hier vor. Denn wie sich aus der Aufteilungserklärung vom 14. April 1975 ergibt, gehörten zu dem ursprünglichen Wohnungseigentum der Beteiligten zu 1 die Wohnung Nr. 1 sowie ein Bastelraum, drei Kellerräume und eine Garage; hieraus wurde die Wohnung Nr. 1 nebst einem Kellerraum in das neue Wohnungseigentum, der Bastelraum, zwei Kellerräume und die Garage in das neue Teileigentum übergeführt. Es liegt also hier der Sache nach keine Änderung der bisherigen Zweckbestimmung vor.

b) Ob ohne die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ein Wohnungseigentümer sein Recht nur in mehrere Teilrechte aufteilen oder ob er diese Teilrechte auch weiterveräußern kann, hat der erkennende Senat in der Entscheidung BGHZ 49, 250 offengelassen. In Übereinstimmung mit dem vorlegenden Gericht hält der Senat auch die freie, d.h. von keiner Zustimmung abhängige, Veräußerung für zulässig (vorbehaltlich anderweitiger Regelung entsprechend § 12 WEG).

Maßgebend muß auch in diesem Zusammenhang sein, daß, wie der Senat bereits in der Entscheidung BGHZ 49, 250 betont hat (ebenso BayObLGZ 1977, 1, 3), das Wohnungseigentum als solches veräußerlich ist, und daß nach allgemeinem Grundsatz veräußerliche Rechte auch teilweise veräußert werden können. Ein Ausschluß der Befugnis zur freien Veräußerung eines durch Aufteilung eines bestehenden Wohnungseigentumsrechts geschaffenen Teilrechts wäre daher nur dann gerechtfertigt, wenn der

besondere Charakter des Wohnungseigentums, vornehmlich die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis notwendigerweise ergebenden Bindungen ("verdinglichte Mitgliedschaftsbeziehung", s. dazu insbes. Bärmann, WEG 3. Aufl. Einl. Rdn. 192 ff) dies geböten. Die Verkehrsfähigkeit des durch Unterteilung entstandenen Wohnungseigentums wäre dann wesentlich beeinträchtigt. Denn jedenfalls bei größeren Wohnanlagen mit einer Vielzahl von - oft nicht ortsansässigen - Eigentümern wäre damit zu rechnen, daß die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nur unter erheblichen praktischen Schwierigkeiten beizubringen wäre.

Aus den §§ 876, 877 BGB ist das Zustimmungserfordernis nicht herzuleiten, da das Wohnungseigentum nach § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 WEG nicht mit den übrigen Wohnungseigentumsrechten belastet, sondern nur durch sie beschränkt ist (herrschende Meinung, s. auch BGHZ 49, 250, 255). Unabhängig davon wäre Zustimmungspflichtigkeit aber dann anzunehmen, wenn im übrigen durch eine derartige Veräußerung der Status der übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft in wesentlicher Hinsicht beeinträchtigt und dadurch deren Eigentum an Substanz und Wert verlieren würde. Wie im folgenden ausgeführt wird, können indes die rechtlichen Interessen der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft auf andere Weise gewahrt werden; nach Sinn und Zweck des Wohnungseigentums muß daher auf diese Möglichkeiten zurückgegriffen werden, dem Wohnungseigentümer aber die Teilveräußerung seines Rechts ohne Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten gestattet sein (ebenso OLG Schleswig MDR 1965, 46;

Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. WEG § 3 Rdn. 29; Palandt/Bassenge, BGB 37. Aufl. WEG Überblick vor § 1 Anm. 2 B d cc; Weitnauer, WEG 5. Aufl. § 3 Rdn. 27; Röhl, Teilungserklärung und Entstehung des Wohnungseigentums S. 38; Meier-Kraut, MittBayNot 1974, 16; wohl auch Bärmann, WEG 3. Aufl. § 8 Rdn. 42 ff und JZ 1968, 565).

c) Was nun die Stellung der übrigen Wohnungseigentümer betrifft, so ist zunächst darauf hinzuweisen, daß nach den Ausführungen des Senats in BGHZ 49, 250, 257 keine Bedenken bestehen, in der Satzung, die der Grundstückseigentümer mit seiner Teilungserklärung nach § 8 WEG oder die Bruchteilseigentümer durch Vertrag nach §§ 3, 4 WEG schaffen, die Teilveräußerung eines Wohnungseigentumsrechts in entsprechender Anwendung von § 12 WEG von der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder auch eines Dritten, insbesondere des Verwalters, abhängig zu machen. Gleiches kann auch nachträglich durch einstimmige Änderung der Satzung erreicht werden. Eine solche rechtsgeschäftliche Beschränkung des einzelnen Wohnungseigentümers in seiner Verfügungsfreiheit ist allerdings ihrerseits kraft Gesetzes wieder dadurch eingeschränkt, daß die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagt werden darf (§ 12 Abs. 2 WEG).

Ist eine solche rechtsgeschäftliche Regelung nicht getroffen worden, so gehen, wie der Senat ebenfalls schon aaO angemerkt hat, die Bedenken gegen eine Teilveräußerung hauptsächlich dahin, daß die Teilung weitere Mitglieder in die Eigentümergemeinschaft hineinbringt, dadurch die satzungsmäßige Anzahl der Wohnungs-

eigentumsrechte und damit die Satzung selbst verändert, außerdem eine Änderung der Stimmenzahl bei der Wohnungseigentümer-Versammlung herbeiführen kann (§ 25 Abs. 2 WEG) und bei Abstimmung über die Entziehung eines Wohnungseigentums auch eine Änderung des Stimmenverhältnisses (§ 18 Abs. 3 WEG). Die Bedenken ergeben sich danach allesamt aus der Vergrößerung der Personenzahl der Wohnungseigentümer; ein schutzwürdiges Interesse daran, daß nicht eine fremde, vielleicht unerwünschte Person in die Gemeinschaft eindringe, kann dagegen schon deshalb nicht anerkannt werden, weil diese Folge auch bei einer Veräußerung des ursprünglichen Wohnungseigentums im ganzen eintreten kann (vgl. BGHZ 37, 203, 207 f).

Zur Wahrung des Status der übrigen Wohnungseigentümer darf daher hinsichtlich der Fassung von Mehrheitsbeschlüssen (§§ 25, 18 Abs. 3 WEG) die ursprüngliche Stimmenzahl durch eine Teilveräußerung von Wohnungseigentum keine Änderung erfahren. Dabei kann hier offenbleiben, ob zur Erzielung dieses Ergebnisses in den Fällen, in denen die gesetzliche Regelung des § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht abbedungen ist und daher jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat, die Vorschrift des § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG entsprechend anzuwenden ist in dem Sinn, daß die Inhaber der verselbständigten Teilrechte zusammen nur eine Stimme haben (so Soergel/Baur, aaO; Palandt/Bassenge aaO; Bärman aaO; Meier-Kraut aaO), oder ob die Stimme nach Bruchteilen aufzuteilen ist (so Ziege, NJW 1973, 2186). Bleibt die ursprüngliche Stimmenzahl als solche aufrechterhalten, so ist auch bei der

Beschlußfassung über die Entziehung von Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 3 WEG eine Stimmenverschiebung ausgeschaltet.

Wenn dagegen, wie es in der Praxis häufig der Fall ist, das in § 25 Abs. 2 WEG vorgesehene Stimmrecht nach Köpfen abbedungen und durch ein Stimmrecht nach Anteilen (an dem gemeinschaftlichen Miteigentum, meist nach Hundertstel- oder Tausendstelanteilen) ersetzt worden ist, ergeben sich keine Schwierigkeiten. In solchem Fall kann das Stimmrecht gemäß der jeweiligen Höhe der Miteigentumsanteile auf den Erwerber übergehen.

Auch sonstige, nicht das Stimmrecht betreffende, Befugnisse der Inhaber der verselbständigten Teilrechte müssen sich im Rahmen dessen halten, was dem Inhaber des ursprünglichen Wohnungseigentums bis zur Aufteilung seines Rechts zustand (vgl. dazu und wegen weiterer Einzelheiten auch OLG Braunschweig MDR 1976, 1023; Bärman aaO; Röhl, Rpfleger 1976, 283, 284). Hinzunehmen sind dagegen Nachteile rein tatsächlicher Art, wie sie etwa in der stärkeren Belegung eines Hauses und in der Benutzung des Gemeinschaftseigentums durch eine größere Zahl von Personen bestehen. Denn die Zahl der Bewohner und Benutzer kann sich auch im Fall einer Veräußerung des ursprünglichen Wohnungseigentums im ganzen oder im Fall seiner Vermietung vergrößern; es handelt sich daher insoweit nicht um Folgen, die der Zulassung der freien Veräußerung aufgeteilter Eigentumsrechte eigentümlich sind.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, daß bei der vorgezeichneten Handhabung die Rechtsstellung der übrigen Wohnungseigentümer durch die Teilveräußerung

eines Wohnungseigentums in ihrer materiellen Substanz nicht in solcher Weise berührt wird, daß entgegen dem Grundsatz der freien Veräußerlichkeit die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer gefordert werden müßte.

IV.

Nach alledem ist die weitere Beschwerde mit der Kostenfolge aus § 13 a FGG zurückzuweisen.

Hill

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen