BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL UND VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 241/11

Verkündet am:
20. Juli 2012
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 12 Abs. 2 Satz 1, § 23 Abs. 4 Satz 1, § 46 Abs. 1 Satz 1

a) Hat derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, das Wohnungseigentum nach materiellem Recht nicht wirksam erworben, so ist er zu der Erhebung einer Anfechtungsklage nicht befugt; der wahre Berechtigte ist Träger der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte und Pflichten.

b) Kann die Zustimmung zu der Veräußerung von Wohnungseigentum nach der Teilungserklärung nur aus wichtigem Grund verweigert werden, wird ein die Zustimmung versagender Beschluss der Wohnungseigentümer im Regelfall auch dann bestandskräftig, wenn ein wichtiger Grund zu Unrecht angenommen worden ist.

BGH, Urteil und Versäumnisurteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 241/11 - LG Berlin
AG Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juli 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten zu 1 wird das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 24. Mai 2011 aufgehoben.

Auf die Berufung des Beklagten zu 1 wird das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 8. Oktober 2008 geändert. Die Klage des Klägers zu 1 wird abgewiesen. Im Übrigen wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Mit notarieller Erklärung vom 16. Dezember 1985 wurde das Grundstück N str. 11 in B. durch die Miteigentümer, nämlich die Beklagten zu 1 und 2 sowie Herrn Bo. und Frau Bi. , in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Teilungserklärung sieht vor, dass die Veräußerung des

Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters bedarf. Den Miteigentümern Bo. und Bi. wurde die Einheit Nr. 3 zugewiesen, die sie mit notariellem Vertrag vom 2. Juni 1986 an den Kläger zu 1 veräußerten; er wurde am 13. Januar 1987 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Weil die Zustimmung des Verwalters nicht nachgewiesen war, wurde 1992 ein Amtswiderspruch in das Grundbuch eingetragen. Die Rechtsmittel des Klägers zu 1 waren erfolglos. In der Eigentümerversammlung vom 12. September 1992 versagten die Wohnungseigentümer die Zustimmung zu der Veräußerung durch Beschluss. Die dagegen gerichtete Anfechtungsklage des Klägers zu 1 wies das Landgericht ab, weil es ihn nicht als klagebefugt ansah.

2 Im Jahr 2001 beantragten die Veräußerer ihre Wiedereintragung in das Grundbuch. Der Kläger zu 1 machte geltend, die Wohnungseigentümer hätten der Veräußerung konkludent zugestimmt. Das Amtsgericht wies den Antrag der Veräußerer zurück; ihre Beschwerde war erfolglos. Der Amtswiderspruch wurde im Jahr 2005 gelöscht. Die gegen die Veräußerer gerichtete Klage des Klägers zu 1 auf Rückzahlung des Kaufpreises und Schadensersatz wies das Landgericht mit Urteil vom 18. Juli 2007 mit der Begründung zurück, der Kläger zu 1 habe infolge konkludenter Zustimmung der Wohnungseigentümer wirksam Eigentum erworben.

3 In der Eigentümerversammlung vom 22. Februar 2008, zu der der Kläger zu 1 - wie schon in den Vorjahren - nicht eingeladen war, wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Der Kläger zu 1 macht zuletzt noch die Nichtigkeit der Beschlüsse zu TOP 2, 7, 8, 10 und 12 geltend. Die Klägerin zu 2, eine weitere Wohnungseigentümerin, will die Beschlüsse zu TOP 2, 8 und 12 für ungültig erklären lassen. Das Amtsgericht hat die Nichtigkeit der Beschlüsse festgestellt. Die Berufung des Beklagten zu 1 ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen

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

Revision, deren Zurückweisung der Kläger zu 1 beantragt, will der Beklagte zu 1 die Abweisung der Klagen erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, der Kläger zu 1 sei klagebefugt. Weil er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sei, sei sein Eigentum gemäß § 891 Abs. 1 BGB zu vermuten. Allerdings fehle es an einer ausdrücklichen Zustimmung des Verwalters zu der Veräußerung. Ob dies ausreiche, um die Vermutungswirkung zu beseitigen, könne dahinstehen. Denn jedenfalls sei die Zustimmung konkludent von den übrigen Miteigentümern erteilt worden. Eine Zustimmung der Beklagten zu 3 und 4, die ihr Wohnungseigentum erst nach der fraglichen Veräußerung erworben hätten, sei nicht erforderlich. Der - ohnehin gelöschte - Amtswiderspruch entkräfte die Vermutungswirkung ebenso wenig wie die späteren Gerichtsverfahren. In der Sache führe die fehlende Einladung des Klägers zu der Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse, weil sie von der Absicht getragen gewesen sei, ihn von der Mitwirkung an der Willensbildung der Gemeinschaft auszuschließen.

II.

5 Weil die Klägerin zu 2 trotz ordnungsgemäßer Ladung in dem Verhandlungstermin nicht vertreten war, ist durch Versäumnis- und Endurteil zu entscheiden, wobei das Urteil auf einer Sachprüfung beruht.

6 Die Revision hat Erfolg.

7 A. Die von dem Kläger zu 1 erhobene Klage ist unzulässig. Das Berufungsgericht hat ihn zu Unrecht als klagebefugt angesehen.

8 1. Gemäß § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG darf die Anfechtungsklage nur von einem Wohnungseigentümer erhoben werden. In der Regel ist derjenige Wohnungseigentümer, der im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Der Bucheigentümer muss das Wohnungs- oder Teileigentum aber auch nach materiellem Recht wirksam erworben haben. Fehlt es daran oder vollzieht sich der Eigentumserwerb außerhalb des Grundbuchs, ist der wahre Berechtigte als Wohnungseigentümer Träger der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechte und Pflichten (Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 4 und § 46 Rn. 25; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 3). Aus diesem Grund muss derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, nicht gemäß § 16 Abs. 2 WEG für die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums aufkommen, wenn Kaufvertrag und dingliche Einigung infolge einer erfolgreichen Anfechtung gemäß § 123 BGB rückwirkend entfallen sind. Eine unrichtige Grundbucheintragung erzeugt zwar die auf dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs beruhenden Rechtswirkungen (§§ 891 ff. BGB), begründet aber nicht die nur an die Eigentümerstellung anknüpfende Haftung. Die faktische Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft vermag die fehlende Rechtsstellung nicht zu ersetzen (Senat, Beschluss vom 6. Oktober 1994 – V ZB 2/94, NJW 1994, 3352, 3353; KG, NJW-RR 2003, 589 f.; OLG Düsseldorf, ZMR 2005, 719 f.; Klein in Bärmann, aaO, § 10 Rn. 4).

9 Folglich kommen dem zu Unrecht eingetragenen Bucheigentümer auch keine Mitwirkungsrechte zu. Denn insbesondere das Stimm- und Anfechtungsrecht muss mit der Verpflichtung korrespondieren, Kosten und Lasten zu tragen

(Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, WuM 2012, 392 Rn. 18, zum Abdruck in BGHZ vorgesehen). Ebenso wie bei einer erfolgreichen Anfechtung fehlt es an einem wirksamen Eigentumserwerb, wenn die nach der Teilungserklärung erforderliche Zustimmung zu der Veräußerung versagt wird. Das Zustimmungserfordernis bezieht sich nämlich nicht nur auf den schuldrechtlichen, sondern auch auf den dinglichen Vertrag (§ 12 Abs. 3 Satz 1 WEG; Klein in Bärmann, aaO, § 12 Rn. 32).

10 2. Danach ist der Kläger zu 1 nicht Wohnungseigentümer, weil er das Eigentum materiell-rechtlich nicht wirksam erworben hat. Es fehlt an der in § 6 Nr. 2 der Teilungserklärung (TE) vorgeschriebenen schriftlichen Zustimmung des Verwalters zu der Veräußerung.

11 a) Zu der Zeit der Veräußerung ist eine wirksame Zustimmung nicht erteilt worden. Als Verwalter waren nach § 15 TE für das Jahr 1986 die Wohnungseigentümer Bo. und H. bestellt worden; nur letzterer hat der Veräußerung zugestimmt. Dies war schon deshalb unwirksam, weil die Verwalterbestellung nichtig ist. Nach der Rechtsprechung des Senats kann eine Mehrheit von Personen nur dann wirksam zum Verwalter bestellt werden, wenn sie als rechtlich selbständige Einheit handlungsfähig ist. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, durch den mehrere Personen zum Verwalter bestellt werden, ist nichtig und eine durch diese Personen gemäß § 12 WEG erteilte Zustimmung unwirksam (Senat, Beschluss vom 18. Mai 1989 - V ZB 4/89, BGHZ 107, 268, 272 f.; BGH, Urteil vom 11. Dezember 1989 - II ZR 117/89, WuM 1990, 128). Nichts anderes gilt, wenn eine solche Verwalterbestellung - wie hier - nicht durch Beschluss, sondern durch eine Bestimmung der Teilungserklärung erfolgt. Ob allein der Abschluss des Veräußerungsgeschäfts zugleich als Zustimmung des Herrn Bo. in seiner Funktion als Verwalter ge-

wertet werden kann und ob er angesichts seiner Beteiligung an dem Veräußerungsgeschäft überhaupt als Verwalter zustimmen durfte, bedarf keiner Entscheidung.

12 b) Die Veräußerung ist auch nicht durch eine nachträgliche Zustimmung der Wohnungseigentümer wirksam geworden.

13 aa) Allerdings können die Wohnungseigentümer anstelle des Verwalters die Zustimmung entweder durch einen förmlichen Mehrheitsbeschluss oder durch die Erklärung aller übrigen Wohnungseigentümer erteilen. Ist die Verwalterbestellung - wie hier - nichtig, ergibt sich dies schon aus § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG; im Übrigen wird der Verwalter bei der Erteilung der Zustimmung regelmäßig nur als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig, weshalb diese die Entscheidung zu jeder Zeit an sich ziehen können (vgl. Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 166/10, NZM 2011, 719 Rn. 9 mwN). Ob sie - wie das Berufungsgericht meint - die Zustimmung auch konkludent erteilen können, kann dahinstehen. Denn in der Zeit vor 1992 fehlte den übrigen Wohnungseigentümern jedenfalls das erforderliche Erklärungsbewusstsein, weil sie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht wussten, dass es an einer wirksamen Zustimmung fehlte. Anschließend verweigerten sie die Zustimmung durch den Beschluss vom 12. September 1992.

14 bb) Wenn die Veräußerung infolge dieses Beschlusses unwirksam geworden war, konnte sie durch eine spätere Zustimmung nicht mehr wirksam werden. Denn nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung wird ein schwebend unwirksames Rechtsgeschäft durch die Versagung der erforderlichen Genehmigung aufgrund der rechtsgestaltenden Wirkung endgültig unwirksam bzw. nichtig (vgl. nur Senat, Urteil vom 1. Oktober 1999 - V ZR 168/98,

NJW 1999, 3704 mwN; BGH, Urteil vom 30. März 1994 - XII ZR 30/92, BGHZ 125, 355, 358 jeweils mwN). Eine Bestätigung des unwirksamen Rechtsgeschäfts im Sinne von § 141 BGB war zwar möglich, setzte aber den Bestätigungswillen der Vertragsparteien voraus (Senat, Urteile vom 10. Februar 2012 - V ZR 51/11, NJW 2012, 1570 Rn. 21 f.; vom 1. Oktober 1999 - V ZR 168/98, NJW 1999, 3704 jeweils mwN). Eine Bestätigung in dem maßgeblichen Verhältnis zwischen dem Kläger zu 1 und den Veräußerern ist nicht festgestellt; für sie ist auch nichts ersichtlich.

15 cc) Ohne Erfolg macht der Kläger zu 1 erstmals mit der Revisionserwiderung geltend, der Beschluss vom 12. September 1992 sei nichtig und habe nicht zu der Unwirksamkeit der Veräußerung geführt, weil es zu der Zeit der Beschlussfassung an einem - gemäß § 6 Nr. 3 TE, § 12 Abs. 2 WEG erforderlichen - wichtigen Grund für die Versagung der Zustimmung gefehlt habe. Die Berufung auf die Nichtigkeit ist ihm zwar nicht gemäß § 48 Abs. 4 WEG verwehrt, weil die von ihm erhobene Anfechtungsklage ohne Sachprüfung abgewiesen worden ist. Selbst wenn aber die Erwägungen der Wohnungseigentümer, die sie zu der Annahme eines wichtigen Grundes im Sinne der Teilungserklärung bewogen haben, der rechtlichen Nachprüfung nicht standhalten sollten, führte dies nicht zu der Nichtigkeit des Beschlusses.

16 (1) Allerdings ist umstritten, welche Folge das Fehlen eines wichtigen Grundes für den die Zustimmung versagenden Beschluss hat. Überwiegend wird angenommen, er sei gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1, § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig (BayObLG, NZM 2003, 481, 482; OLG Köln, NZM 2010, 557, 558; LG Braunschweig, ZMR 2011, 158 f.; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 23 Rn. 132; Elzer in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 23 Rn. 106; Timme/Hogenschurz,

WEG, § 12 Rn. 51). Nach anderer Ansicht ist er nur anfechtbar (Klein in Bärmann, aaO, § 12 Rn. 42).

17 (2) Der Senat teilt die zweite Ansicht. Richtig ist, dass die Bestimmung des § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht dispositiv ist und die Wohnungseigentümer geringere Anforderungen nicht vereinbaren dürfen. Gibt die Teilungserklärung aber - wie hier - den richtigen Maßstab vor und gehen die Wohnungseigentümer von diesem aus, ist der gefasste Beschluss nicht gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig, wenn ein wichtiger Grund tatsächlich nicht vorlag. Ein anderes Ergebnis wäre mit den Interessen der Beteiligten und dem Erfordernis der Rechtssicherheit unvereinbar. Weil die Verweigerung der Genehmigung rechtsgestaltend auf das schwebend unwirksame Veräußerungsgeschäft einwirkt, muss zu einem nachprüfbaren Zeitpunkt feststehen, ob der Veräußerungsvertrag endgültig unwirksam wird. Dies gilt umso mehr, als die Frage, ob ein Grund als wichtig einzuordnen ist, in der Regel von Wertungen abhängt. Andernfalls müssten die Wohnungseigentümer - die insoweit die Beweislast tragen (Klein in Bärmann, aaO, § 12 Rn. 42 mwN) - das Vorliegen eines wichtigen Grundes, bezogen auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung, ohne zeitliche Grenzen nachweisen können. Der Beschluss kann allenfalls dann nichtig sein, wenn er auf ersichtlich sachfremden Erwägungen beruht, die offenkundig keinen wichtigen Grund darstellen. Im Regelfall ist jedoch anzunehmen, dass die Wohnungseigentümer bei ihrer Entscheidung von den Vorgaben des Gesetzes bzw. der Teilungserklärung ausgegangen sind. Dann kann nur mit der fristgebundenen Anfechtungsklage überprüft werden, ob der Grund, der sie zu der Versagung der Zustimmung bewogen hat, tatsächlich als wichtig anzusehen ist.

18 (3) Daran gemessen ist der Beschluss bestandskräftig. Der Kläger zu 1, der sich auf die Nichtigkeit beruft, macht nicht geltend, dass die Wohnungsei-

gentümer die Vorgaben der Teilungserklärung bewusst außer Acht gelassen und ersichtlich sachfremde Erwägungen zugrunde gelegt haben.

19 c) Die Veräußerung ist auch nicht gemäß § 61 WEG am 15. Januar 1994 wirksam geworden. Nach dieser Vorschrift werden die Veräußerung und das zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft trotz Fehlens einer nach § 12 WEG erforderlichen Zustimmung wirksam, wenn - wie hier - die Eintragung in das Grundbuch vor dem 15. Januar 1994 erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung von Wohnungseigentum nach seiner Begründung handelt. Damit wollte der Gesetzgeber Rechtsunsicherheiten beheben, die dadurch entstanden waren, dass eine Zustimmung gemäß § 12 WEG vor der Entscheidung des Senats vom 21. Februar 1991 (V ZB 13/90, BGHZ 113, 374 ff.) bei einer Erstveräußerung nach der Teilung durch den Eigentümer allgemein als entbehrlich angesehen wurde. Es kann dahinstehen, ob die Vorschrift ihrem Wortlaut entsprechend auch dann eingreift, wenn es - wie hier - um eine Erstveräußerung nach einer Teilung gemäß § 3 WEG geht (so Pause, NJW 1994, 501, 502), oder ob ihr Anwendungsbereich auf Teilungen gemäß § 8 WEG beschränkt werden muss (KG, NJW 1995, 62, 63 f.; Pick in Bärmann, aaO, § 61 Rn. 4). Denn die Heilung konnte jedenfalls nur dann eintreten, wenn die Veräußerung auch bei Inkrafttreten des Gesetzes noch schwebend unwirksam war. Daran fehlt es, wenn sie - wie hier - schon vor Inkrafttreten des Gesetzes durch eine bestandskräftige Versagung der Zustimmung endgültig unwirksam geworden war.

20 d) Weil die Veräußerung seit dem Eintritt der Bestandskraft des Beschlusses vom 12. September 1992 unwirksam ist, ginge eine nach diesem Zeitpunkt erklärte Zustimmung ins Leere. Aus diesem Grund sind die Wohnungseigentümer auch jetzt nicht nach Treu und Glauben zu der Genehmigung

verpflichtet. Der Umstand, dass im Verhältnis zwischen dem Kläger zu 1 und den Veräußerern eine Rückabwicklung des Kaufvertrags gescheitert ist, ändert daran nichts. An diesem Rechtsverhältnis sind die übrigen Wohnungseigentümer nicht beteiligt. Sie stehen nur zu den Veräußerern - die nach wie vor Wohnungseigentümer sind - in einer Rechtsbeziehung, nicht aber zu dem Kläger zu 1; er ist nicht klagebefugt und nicht stimmberechtigt, muss aber auch die Kosten und Lasten des Wohnungseigentums nicht tragen. Ob die Wohnungseigentümer dann, wenn die Vertragsparteien den Vertrag nunmehr gemäß § 141 BGB bestätigen sollten, im Verhältnis zu den Veräußerern nach Treu und Glauben zu der Erteilung der Zustimmung verpflichtet wären, bedarf keiner Entscheidung.

21 B. Dagegen ist die Klägerin zu 2 klagebefugt; ihre Klage ist auch im Übrigen zulässig. Das Berufungsgericht hat die Beschlüsse zu Unrecht als nichtig angesehen. Weil der Kläger zu 1 nicht Wohnungseigentümer ist, durfte er zu der Eigentümerversammlung nicht geladen werden; ohnehin führt die unterbliebene Ladung eines Wohnungseigentümers nach der Rechtsprechung des Senats nur in ganz besonders schwerwiegenden Ausnahmefällen zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse (Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 235/11, zur Veröffentlichung bestimmt; Beschluss vom 23. September 1999 - V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 294 f.). Weil das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - die von der Klägerin zu 2 geltend gemachten Anfechtungsgründe nicht geprüft hat, ist die Sa-

che insoweit gemäß § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO aufzuheben und an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die nötigen Feststellungen getroffen werden können.

Krüger Stresemann Czub

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Schöneberg, Entscheidung vom 08.10.2008 - 77 C 98/08 WEG -
LG Berlin, Entscheidung vom 24.05.2011 - 85 S 104/08 WEG -