

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 4w23_11
letzte Aktualisierung: 16.06.2011

OLG Celle , 29.03.2011 - 4 W 23/11

WEG § 12

Kein Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG bei Gesellschafterwechsel in einer GbR als Wohnungseigentümer

Der Wechsel eines Gesellschafters einer GbR bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer; die Eintragung des Gesellschafterwechsels im Grundbuch darf hiervon nicht abhängig gemacht werden.

4 W 23/11
Cadenberge Bl.1463 Amtsgericht Otterndorf

Beschluss

In der Grundbuchsache
betreffend das Grundbuch von Cadenberge Blatt 1463

eingetragene Eigentümerin und Beschwerdeführerin:

Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus

1. H. Z., ...

2. W. Z., ...

Verfahrensbevollmächtigter:
Notar G., ...

hat der 4. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Celle durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht ... sowie die Richter am Oberlandesgericht ... und ... am 29. März 2011 beschlossen:

Auf die Beschwerde der Eigentümerin wird das Amtsgericht - Grundbuchamt - Otterndorf angewiesen, die mit Schriftsatz vom 9. Dezember 2010 beantragte Eintragung und Berichtigung des Grundbuchs nicht aus den Gründen der Zwischenverfügung vom 20. Januar 2011 zu versagen, soweit der Beschwerde nicht abgeholfen wurde.

Das Verfahren ist gerichtsgebührenfrei.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Der Wert für das Beschwerdeverfahren wird auf 51.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Eigentümerin, eine aus zwei natürlichen Personen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ist Miteigentümerin einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie begehrt die Eintragung des Wechsels einer ihrer Gesellschafter und entsprechende Berichtigung im Grundbuch. Das Amtsgericht hat mit der angegriffenen Zwischenverfügung vom 20. Januar 2011 die Auffassung vertreten, die Veräußerung bedürfe der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Die hiergegen gerichtete Beschwerde ist der Ansicht, dass die Übertragung des Anteils einer

Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht den Veräußerungsbeschränkungen des § 12 WEG unterfalle.

II.

Die gemäß den §§ 71 ff. GBO zulässige Beschwerde ist begründet.

1. Nach der Teilungserklärung und entsprechender Eintragung im Grundbuch bedarf der Wohnungseigentümer der hier betroffenen Eigentümergemeinschaft zur Veräußerung seines Eigentums der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Eine solche Zustimmung ist vorliegend nicht erforderlich. Denn es liegt bereits keine Veräußerung i. S. v. § 12 Abs. 1 WEG, dem die Regelung der Wohnungseigentümergemeinschaft nachgebildet ist, vor. Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen ist der Vollzug eines Rechtserwerbs außerhalb des Grundbuches. Es handelt sich nur um die Übertragung der Mitgliedschaft in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, jedoch nicht um die Übertragung eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts (vgl. OLG München, NJW 2007, 1536, Rn. 10 aus juris. vgl. a. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn 982 i).

2. Diese Auffassung beeinträchtigt nicht den Zweck des § 12 Abs. 1 WEG und benachteiligt die anderen Wohnungseigentümer nicht unangemessen. Zwar soll diese Bestimmung den Wohnungseigentümern die Möglichkeit geben, das Eindringen störender oder zahlungsunfähiger Personen in die Wohnungseigentümergemeinschaft zu verhindern (vgl. Bärmann Klein, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 1 m. w. N.). Dieses Schutzes wird die Wohnungseigentümergemeinschaft jedoch nicht beraubt. Sie kann vielmehr bereits bei der Veräußerung eines Miteigentums an eine Gesellschaft die erforderliche Zustimmung verweigern, wenn sie die Befürchtung hegt, durch die Gesellschaft - und den damit naturgemäß verbundenen Möglichkeiten eines Gesellschafterwechsels - unzumutbare Nachteile zu erleiden.

III.

Das Verfahren ist angesichts des Erfolgs der Beschwerde gerichtsgebührenfrei. Die Höhe des Beschwerdewerts ergibt sich aus der Hälfte des Wertes des Grundbesitzes, wie er in der UR Nr. .../2010 des Notars G. in O. angegeben ist.

Anlass zur Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 GBO bot diese Entscheidung nicht.

... ..