

letzte Aktualisierung: 24.3.2025

KG, Beschl. v. 30.1.2025 – 1 W 21/24

WEG §§ 9b, 12; BGB § 925; GBO §§ 20, 29

Zustimmungsvorbehalt zugunsten der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer; Auslegung der Gemeinschaftsordnung; Zustimmungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Ein in einer vor dem 1. Dezember 2020 vereinbarten Gemeinschaftsordnung enthaltener Zustimmungsvorbehalt zugunsten „der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“ zur Veräußerung eines Wohnungseigentums ist ergänzend dahin auszulegen, dass nicht die Wohnungseigentümer individuell, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustimmungsbefugt sind. Öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärungen einer Mehrheit, aber nicht aller Wohnungseigentümer genügen dann zum Nachweis der Wirksamkeit einer Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt nicht.

Gründe

I.

Die Beteiligte zu 1 ist Eigentümerin des im Beschlusseingang näher bezeichneten Wohnungseigentums. Zur Wohnungseigentumsanlage gehören daneben die in den Grundbüchern von XXX Blätter XXX bis XXX, XXX und XXX gebuchten Wohnungseigentumsrechte. In den Bestandsverzeichnissen ist ein Zustimmungsvorbehalt bei der Veräußerung wie folgt eingetragen:

„Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung und Vermietung des Wohnungseigentums der Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer.“

Dazu heißt es weiter in der im Grundbucheintrag in Bezug genommenen Bewilligung vom 16. November 1971, UR-Nr. XXX des Notars XXX XXX in Berlin:

„Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gelten begründete Zweifel an der Erfüllung der dem Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft oder an einer reibungslosen Einfügung in die Gemeinschaft der Miteigentümer.“

Am 4. Oktober 2023 einigten sich die Beteiligten zur UVZ-Nr. G XXX des Notars XXX XXX XXX in Berlin über die Auflassung des Wohnungseigentums an die Beteiligte zu 2. U.a. die Eigentümer der Wohnungseigentumsrechte Blätter XXX, XXX und XXX erklärten am 16. Oktober 2023 bzw. 6. Dezember 2023 ihre Zustimmung hierzu, UVZ-Nr. G XXX des Notars XXX XXX XXX in Berlin.

Unter dem 9. Januar 2024 hat der Notar die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch beantragt. Das Grundbuchamt hat am 16. Januar 2024 unter Fristsetzung darauf hingewiesen, die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer könne nur aufgrund eines Beschlusses in einer Eigentümerversammlung oder – einstimmig – im schriftlichen Verfahren erfolgen. Es seien deshalb entweder die Zustimmungserklärungen aller anderen Wohnungseigentümer – Blätter XXX und XXX – oder die Niederschrift der Beschlussfassung einer Eigentümerversammlung vorzulegen. Dagegen wendet sich die Beschwerde vom 19. Januar 2024, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 29. Januar 2024 nicht abgeholfen hat.

II.

1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Beschwerdeführerinnen sind beide Beteiligte. Der Notar hat in seiner Beschwerde keinen Beschwerdeführer namentlich benannt. In einem solchen Fall sind als Beschwerdeführer alle Antragsberechtigten anzusehen (Demharter, GBO, 33. Aufl., § 15, Rdn. 20, § 71, Rdn. 63) und berechtigt, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums zu stellen, sind beide Beteiligte, vgl. § 13 Abs. 1 S. 2 GBO.

2. Die Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

a) Das von dem Grundbuchamt aufgezeigte Eintragungshindernis besteht, so dass Veranlassung für die angefochtene Zwischenverfügung gegeben ist, § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO.

aa) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Eigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, § 12 Abs. 1 WEG. Das Grundbuchamt hat eine solche im Grundbuch eingetragene Veräußerungsbeschränkung von Amts wegen zu beachten. Das folgt aus § 20 GBO, wonach im Falle der Auflassung eines Grundstücks die Eintragung nur erfolgen darf, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist. In diesem Rahmen haben die Beteiligten dem Grundbuchamt die Wirksamkeit der zur UVZ-Nr. G XXX erklärt Auflassung nachzuweisen. Sie ist es nicht, solange die erforderliche Zustimmung fehlt, § 12 Abs. 3 S. 1 WEG (BGH, NZM 2013, 34, 35).

bb) Wer die Zustimmung zu erteilen hat, bestimmt sich in erster Linie nach den in der Teilungserklärung getroffenen Regelungen. Rechtlich zulässig ist eine Vereinbarung, die die Zuständigkeit hierfür der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuweist. Nichts spricht aber auch dagegen, sie den anderen Wohnungseigentümern individuell zu übertragen (Skauradszun, in: beckOGK, § 12 WEG, Stand 12/2024, Rdn. 17).

In der vorliegenden Teilungserklärung ist nicht eindeutig geregelt, welche dieser Alternativen gemeint ist. „Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“ kann sich sowohl auf die für einen Beschluss in der Wohnungseigentümerversammlung erforderliche Mehrheit beziehen. Es kann aber auch die Mehrheit der übrigen Eigentümer – individuell – gemeint sein.

Höchstrichterlich ist geklärt, dass die Prüfung und Erteilung bzw. Nichterteilung der Zustimmung zu einer Veräußerung eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums darstellt, die wahrzunehmen im Innenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt (BGH, ZWE 2025, 33, 34). Eine Teilungserklärung, welche die Veräußerung von der Zustimmung „der anderen Wohnungseigentümer“ abhängig mache, sei deshalb dahin auszulegen, nicht die einzelnen Wohnungseigentümer seien zustimmungsbefugt, sondern die – rechtsfähige, § 9a Abs. 1 S. 1 WEG - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das gelte auch für vor dem 1. Dezember 2020 getroffene Vereinbarungen, die dementsprechend ergänzend auszulegen seien.

Nichts Anderes kann vorliegend gelten. Die hier maßgebliche Regelung der Teilungserklärung unterscheidet sich von der vorgenannten lediglich durch die zusätzliche Bestimmung eines Quorums: „der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“. Daraus lässt sich aber ebenso wenig auf eine individuelle Zustimmungsbefugnis der Wohnungseigentümer schließen (vgl. OLG Hamm, NZM 2015, 827; Wobst, in: Staudinger, BGB, § 12 WEG, Stand 8/2024, Rdn. 37; Grziwotz, in: Jennißen, WEG, 8. Aufl., §, Rdn. 18; Suilmann, in: Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 12, Rdn. 24). Auch der hier getroffene Zustimmungsvorbehalt dient allein dem Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das wird nicht zuletzt durch die beispielhaft aufgezählten Gründe für die Versagung der Zustimmung unter Teil B I. 2. der Teilungserklärung deutlich: „begründete Zweifel an der Erfüllung der dem Wohnungseigentümer obliegenden finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft oder an einer reibungslosen Einfügung in die Gemeinschaft der Miteigentümer“.

b) Das Grundbuchamt hat in der angefochtenen Zwischenverfügung im Ergebnis auch die zutreffenden Mittel zum Nachweis der Hebung des Eintragungshindernisses aufgezeigt.

aa) Entscheidungen über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgen regelmäßig durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer, §§ 19 Abs. 1, 23

Abs. 1 S. 1 WEG. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen, § 25 Abs. 1 WEG.

Ob bereits ein solcher Beschluss rechtsgestaltende Außenwirkung hat (vgl. BGH, NJW 2012, 3232, 3233) oder nicht vielmehr hierzu noch der Umsetzung durch Erklärung gegenüber den Beteiligten bedarf (Wobst, a.a.O., Rdn. 70), weil es sich bei der Zustimmung um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung handelt (vgl. BGH, NZM 2019, 542, 543), muss nicht entschieden werden. Zwar ist die Zustimmung gegenüber dem Grundbuchamt in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO nachzuweisen. Dazu genügt aber entsprechend § 26 Abs. 4 WEG die Vorlage der Niederschrift über die Beschlussfassung, § 24 Abs. 6 S. 1 WEG, in der die nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG erforderlichen Unterschriften öffentlich beglaubigt sind (BayObLGZ 1961, 392, 396; Demharter, a.a.O., § 29, Rdn. 10, 11; Hügel/Elzer, GBO, 4. Aufl., Rdn. 46). Der Nachweis einer ggf. einen solchen Beschluss im Außenverhältnis wirksam machenden Erklärung gegenüber den Beteiligten, ist nicht erforderlich. Dabei handelt es sich um einen Nebenumstand, der von § 29 Abs. 1 GBO nicht erfasst wird (Demharter, a.a.O., Rdn. 17; Volmer, in: Keller/Munzig, GBO, 9. Aufl., § 29, Rdn. 31).

Das Grundbuchamt ist mit Recht von diesen Grundsätzen ausgegangen. Die von ihm erforderliche Vorlage eines entsprechenden Beschlusses ist ein zur Hebung des Eintragungshindernisses geeignetes Mittel.

bb) Außerhalb einer Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären, § 23 Abs. 3 S. 1 WEG. Gegenüber dem Grundbuchamt genügen solche Erklärungen aber nur, wenn sie jeweils unterschrieben und die Unterschriften öffentlich beglaubigt sind, § 29 Abs. 1 S. 1 GBO (Demharter, a.a.O., Rdn. 10). Dem genügen die vorliegenden Erklärungen nicht, weil sie nicht von allen Wohnungseigentümer abgegeben worden sind.

Auch hierauf hat das Grundbuchamt mit Recht hingewiesen und die erforderlichen Abhilfemittel aufgezeigt.

cc) Die vorliegenden – formgerechten, § 29 Abs. 1 S. 1 GBO - Erklärungen eines Teils der Wohnungseigentümer konnten schließlich auch nicht für und gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wirken. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten, § 9b Abs. 1 S. 2 WEG. Dann müssen aber alle an der Vornahme des Rechtsgeschäfts mitwirken (Becker, in: Bärmann, § 9b, Rdn. 106), woran es hier fehlt.

3. Die Festsetzung des Verfahrenswerts folgt aus §§ 61, 36 Abs. 3 GNotKG.

Der Senat lässt die Rechtsbeschwerde wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zu, § 78 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GBO.