

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 12 – Veräußerungsbeschränkung; namentliche Bezeichnung des Zustimmungsberechtigten im Grundbuch

BGB § 472 – Vorkaufsrechte mit mehreren Berechtigten; Verkauf an einen der Berechtigten

Rechtsprechung

WEG § 16 Abs. 2 S. 2 – Kostenverteilung; Kompetenz der Wohnungseigentümer zur Änderung des Kreises der Kostenschuldner; erstmalige Belastung einzelner Wohnungseigentümer mit Kosten; Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG § 12

Veräußerungsbeschränkung; namentliche Bezeichnung des Zustimmungsberechtigten im Grundbuch

I. Sachverhalt

In einer Teilungserklärung ist bestimmt, dass die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum der Zustimmung von Herrn X bedarf. Dies ist auch so im jeweiligen Bestandsverzeichnis der Grundbücher eingetragen. X ist verstorben.

II. Frage

1. Bedarf die Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum nunmehr der Zustimmung aller Wohnungs- und Teileigentümer in notariell beglaubigter Form? Oder genügt ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung?

2. Für den Fall, dass ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung genügt: Wie ist dieser dem Grundbuchamt gegenüber nachzuweisen? Ist in diesem Fall zusätzlich eine beglaubigte Zustimmungserklärung des Verwalters erforderlich?

III. Zur Rechtslage

Nach § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Das Gesetz differenziert mithin danach, ob das Zustimmungsrecht einem *Wohnungseigentümer* oder einem (externen) *Dritten* zusteht.

Für die Frage, wie sich der Tod des X auf das Schicksal der Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG auswirkt, kommt es u. E. jedoch maßgeblich auf eine **andere Differenzierung** an: Entweder es handelte sich bei dem Zustimmungsrecht um ein Recht, das tatsächlich persönlich X als Individualrecht zustehen sollte (nachstehend: *eigennütziges Zustimmungsrecht*) oder aber X sollte zur Wahrung fremder, kollektiver Interessen handeln (nachstehend *fremdnütziges Zustimmungsrecht*).

Welcher Art das vereinbarte Zustimmungsrecht des X war, ist eine Frage des Inhalts bzw. der **Auslegung** der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung. Wie die konkret in Frage stehende Auslegung einmal von einem Gericht entschieden werden wird, kann hier freilich nicht vorweggenommen werden.

1. Hinweis betreffend die Auslegung der Veräußerungsbeschränkung

Bei der Auslegung von Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen kommt es üblicherweise nicht auf den *Willen* der Verfasser der Teilungserklärung an, sondern allein auf den **Wortlaut und Sinn der betroffenen Regelung**, wie er sich für einen **unbefangenen Leser** als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen oder in Bezug Genommenen ergibt (st. Rspr., s. nur BGH NJW-RR 2015, 847 Rn. 12).

Nach der **jüngsten Rspr. des BGH** (MittBayNot 2024, 31 Rn. 11 ff.) kann sich der derart ermittelte Inhalt einer Bestimmung in einer bereits beurkundeten Teilungserklärung im Laufe der Zeit **wandeln**, nämlich u. a. dann, wenn z. B. in der Teilungserklärung verwandte Begriffe durch gesetzliche Reformen einen **Bedeutungswandel** erfahren.

Der BGH führt aus (MittBayNot 2024, 31 Rn. 15; Hervorhebungen durch das DNotI):

*„Da bei der Auslegung der Teilungserklärung subjektive Vorstellungen nicht von Bedeutung sind, sondern allein eine **objektive Sicht** maßgebend ist, kann sich der Inhalt der Teilungserklärung im Laufe der Zeit ändern, wenn in der Erklärung verwendete Begriffe einen Bedeutungswandel erfahren haben [...]. In diesem Sinne hält der Senat eine ergänzende Auslegung der Teilungserklärung in den Fällen für möglich, in denen eine Lücke durch eine Änderung der rechtlichen Verhältnisse entsteht [...].“*

Insbesondere berücksichtigt der BGH (in: MittBayNot 2023, 31) die durch das WEMoG im Recht der WEG herbeigeführten Strukturveränderungen bei der Auslegung einer Vereinbarung in der Teilungserklärung über eine Veräußerungsbeschränkung i. S. v. § 12 WEG.

2. Fremdnütziges Zustimmungsrecht

a) Zuständigkeit zur Erteilung der Zustimmung i. S. v. § 12 Abs. 1 WEG nach dem Tod des X

Ergibt die Auslegung des Zustimmungsvorbehalts, dass X ein *fremdnütziges* Zustimmungsrecht zustehen sollte, so hatte X bei Ausübung seines Zustimmungsrechts zur **Wahrung von kollektiven Interessen** der anderen Wohnungseigentümer zu handeln. X handelte damit – in den Worten des BGH – „*als Treuhänder in mittelbarer Stellvertretung für die übrigen Wohnungseigentümer*“

(BGH NJW 2013, 299, 300 Rn. 11; NJW 1991, 168; NJW-RR 2011, 1453 Rn. 9).

Die kollektiven Interessen der Wohnungseigentümer werden spätestens seit Inkrafttreten des WEMoG grundsätzlich durch die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** (GdWE) wahrgenommen, § 9a Abs. 1, 2 WEG. X handelte somit **nach neuem Verständnis** (nach Inkrafttreten des WEMoG) **für die GdWE**. Die BGH-Rspr. aus der Zeit vor Inkrafttreten des WEMoG (s.o.), nach der „für die übrigen Wohnungseigentümer“ gehandelt worden sei, ist somit (heute) insoweit sprachlich unpräzise (geworden).

X musste hierbei jedoch nicht notwendigerweise zugleich Verwalter i. S. v. § 9b Abs. 1 S. 1 WEG und somit organschaftlicher Vertreter der GdWE sein. Dass die Interessen *der GdWE* nach außen hin *nicht* durch den Verwalter als dessen Vertreter wahrgenommen werden, ist ungewöhnlich, die Möglichkeit folgt aber aus der Regelung des § 12 Abs. 1 WEG, welche es ja zulässt, die Zustimmungskompetenz nach außen einer anderen Person als dem Verwalter zuzuweisen. Es ist keinesfalls so, dass „Dritter“ i. S. v. § 12 Abs. 1 WEG stets nur der Verwalter i. S. v. § 9b Abs. 1 WEG sein kann.

Theoretisch wäre auch für die Konstellation eines fremdnützigen Zustimmungsrechts denkbar, dass die Auslegung der Vereinbarung i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG ergibt, dass mit dem Tod des X das Zustimmungserfordernis *gänzlich* entfällt. Dies müsste sich u. E. aber *zweifelsfrei* aus der Vereinbarung ergeben, andernfalls ist es fernliegend. Wenn X zur Wahrung der Interessen der Wohnungseigentümer handeln sollte, so ist im Zweifel anzunehmen, dass die Veräußerungsbeschränkung auch **nach dem Tod des X fortbestehen** soll. Zu entscheiden ist lediglich, *wem* das Zustimmungsrecht fortan zusteht.

Wenn X **im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** handeln sollte, ihm also ein fremdnütziges Zustimmungsrecht zustand, so ist einzige logische Konsequenz des Wegfalls von X, dass nunmehr die Interessen der GdWE nach außen hin **durch den Verwalter** kundgetan bzw. wahrgenommen werden. Der Verwalter vertritt nach § 9b Abs. 1 S. 1 WEG im Außenverhältnis grundsätzlich unbeschränkt (Abs. 1 S. 3) die GdWE.

Als **Zwischenergebnis** ist damit festzuhalten, dass für den Fall des Vorliegens eines fremdnützigen Zustimmungsrechts des X mit dessen Wegfall die Zuständigkeit zur Erteilung der Zustimmung im Außenverhältnis beim Verwalter als Organ der GdWE liegt, in deren Interesse auch X gehandelt hat.

b) Abweichende Rechtsprechung des OLG Saarbrücken aus 2018?

Das OLG Saarbrücken (FGPrax 2018, 205) hatte einen Fall zu beurteilen, in dem es (wohl) vom Vorliegen eines fremdnützigen Zustimmungsvorliegens ausging, denn es heißt in der Entscheidung (FGPrax, 2018, 205, 206; Hervorhebungen durch das DNotI):

„Als rechtlich zulässige Ausnahme von diesem Grundsatz ist eine vereinbarte Verfügungsbeschränkung deshalb eng und nicht weiter auszulegen, als es ihr Sinn und Zweck erfordert; dieser besteht hier in der Kenntnis über die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft zum Schutze der Gemeinschaft, die vor nachteiligen Veränderungen im weitesten Umfange geschützt und durch das Mitbestimmungsrecht bei Veräußerungen von Sondereigentum in die Lage versetzt werden soll, erkennbar problematischen Eintritt eines neuen Wohnungseigentümers in die Gemeinschaft zu begegnen [...]“

Das OLG Saarbrücken deutet an, dass es angesichts des Wegfalls der namentlich benannten Zustimmungsberechtigten der Auffassung zuneigt, dass „nunmehr **sämtliche Wohnungseigentümer in der Form des § 29 GBO zustimmen müssen**“ (FG Prax 2018, 205 a. E.; Hervorhebungen durch das DNotI). Hinsichtlich dieser Entscheidung ist jedoch zu bemerken, dass diese noch **vor Inkrafttreten des WEMoG** ergangen ist und daher auch noch ein *anderes Verständnis* der „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ zugrundelag.

Das OLG Saarbrücken nennt zudem Fundstellen für die „ganz h. A.“, nach der **sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen müssten**. Die genannten Fundstellen sagen dies jedoch zum Teil (in den aktuellen Auflagen) nicht (mehr) aus: So geht *Skauradszun* (BeckOGK-WEG, Std.: 1.3.2024, § 12 Rn. 18, 20, 25) nunmehr jedenfalls eher davon aus, dass ein **Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer genügt**. Ebenso äußert sich *Suilmann* (in: Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 12 Rn. 36), wonach in solchen Fällen die Zustimmung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (als Verband) mittels Mehrheitsbeschluss zu erteilen ist.

Es spricht u. E. viel dafür, dass die Entscheidung des OLG Saarbrücken mit Inkrafttreten des WEMoG keine Wirkung dahingehend mehr entfalten kann, dass gesagt werden könnte, „die Rechtsprechung gehe von einer Zuständigkeit aller Wohnungseigentümer aus“. Die Entscheidung ist vielmehr durch die geänderte Gesetzeslage überholt (a. A. aber wohl Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, Anh. zu § 3 Rn. 38d, s. a. Rn. 35 a. E.).

c) Das Innenverhältnis zwischen X und der GdWE bzw. zwischen dem Verwalter und der GdWE

Von der Frage der Zuständigkeit zur Erteilung im Außenverhältnis zu unterscheiden ist das Innenverhältnis zwischen X und der GdWE bzw. zwischen dem Verwalter und der GdWE. Dieses *kann* (aus Praktikabilitätsgründen) so ausgestaltet sein, dass X (oder der Verwalter) *ohne Rücksprache mit der GdWE* (also ohne jeweiliges Vorliegen eines Beschlusses, §§ 23, 25 WEG) über die Erteilung der Zustimmung entscheidet. In diesen Fällen besteht auch nach Inkrafttreten des WEMoG die Möglichkeit der GdWE, die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung **an sich zu ziehen** (s. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 447, 507). Ein solches „An-sich-ziehen“ bedeutet nunmehr allerdings nur noch eine Änderung der Zuständigkeit *im Innenverhältnis*. Für die Wirksamkeit der Erklärung im *Außenverhältnis* ist es hingegen völlig unerheblich, ob die Entscheidung tatsächlich von X (bzw. dem Verwalter) oder von der GdWE getroffen wurde, denn zuzurechnen ist die Entscheidung stets *der GdWE*, die lediglich von X (bzw. dem Verwalter) **als deren Vertreter nach außen hin erklärt wird**.

Nach dem Tod des X scheint es allerdings für das *Innenverhältnis* zwischen Verwalter und GdWE *aus Sicht des Verwalters* sinnvoll, wenn dieser Verwalter einen Zustimmungsbeschluss einholt, denn noch (!) haben sich Verwalter und GdWE wohl nicht über die Art der Ausübung der Zustimmung verständigt. Da offenbar bei Fassung der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung davon ausgegangen wurde, dass Herr X die Zustimmung erteilen wird, liegt es nahe, dass noch keine Regelung dazu getroffen wurde, wer im Verhältnis zwischen einem Verwalter, bei dem es sich nicht um Herrn X persönlich handelt, und der GdWE zuständig sein soll. Wer im Innenverhältnis zwischen Verwalter und GdWE zur Entscheidung berufen ist, ist für das Grundbuchamt (Außenverhältnis) indes nicht von Interesse.

Sollte das Grundbuchamt dennoch auf der Vorlage eines Beschlusses bestehen, so würde der Nachweis dessen gegenüber dem Grundbuchamt in **entsprechender Anwendung von § 26 Abs. 4 WEG** erfolgen, mithin durch Vorlage einer Niederschrift über den Beschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (Demharter, § 29 Rn. 10). Nach unserer Auffassung kann die Vorlage eines Beschlusses *alleine* jedoch nicht genügen, da es sich bei dem Beschluss um einen reinen *Binnenrechtsakt* der GdWE handelt, der im Außenverhältnis durch den Verwalter umgesetzt werden muss. Das Grundbuchamt müsste konsequenterweise (wenn auch rechtsfehlerhaft) verlangen, dass *zusätzlich zur Erklärung des Verwalters*

ein Beschluss der GdWE vorgelegt wird, der sodann jedoch lediglich das Einverständnis der GdWE belegt, nicht aber als gleichwertiger Rechtsakt mit Außenwirkung fungieren kann. Ein Nebeneinander zweier für das *Außenverhältnis* relevanter Zustimmungserklärungen von (i) Verwalter und (ii) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach Inkrafttreten des WEMoG mit Blick auf die eindeutige Regelung in § 9b Abs. 1 WEG nicht mehr zu akzeptieren.

3. Eigennütziges Zustimmungsrecht

Handelte X hingegen in Ausübung eines eigennützigen Zustimmungsrechts, so wahrte er konsequenterweise jeweils nicht die Kollektivinteressen, die nach der Systematik des WEG von der GdWE wahrgenommen werden (§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG). Fraglich ist, wie sich in diesem Fall sein Tod auf das Schicksal der vereinbarten Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 1 WEG) auswirkt.

a) Regelmäßig keine Vererblichkeit des Rechts

Zunächst erscheint es denkbar, dass das Recht **vererblich** sein sollte. Dies ist eine Frage des Inhalts der Rechts, welche durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer begründet wurde, und somit eine Frage der **Auslegung** der Vereinbarung. Bei der Begründung eines eigennützigen Zustimmungsrechts, welches ohnehin der absolute Ausnahmefall sein dürfte, hielten wir eine Vererblichkeit wohl nur dann für gegeben, wenn sich dies zweifelsfrei aus der Teilungserklärung ergibt. Denn wenn eine *bestimmte* Person zur Wahrung *ihrer eigenen Interessen* das Zustimmungsrecht innehaben soll, so liegt es fern, anzunehmen, dass nach Wegfall dieser Person (und mithin auch nach „Untergang“ von deren eigenen Interessen) das Recht dem zufälligen Erben dieser Person zustehen soll. Ist das Zustimmungsrecht mangels zweifelsfreier Anordnung der Vererblichkeit in der Teilungserklärung nicht vererblich, so ist weiter fraglich, ob es mit dem Tod des X **entfällt** oder aber auf eine andere „Person“ übergeht.

b) Eigene Einschätzung

Wobst geht im Falle des Vorliegens eines eigennützigen Zustimmungsrechts davon aus, dass das Versterben des namentlich Benannten *entweder* zum Fortbestand des Zustimmungsvorbehalts zugunsten des neuen Eigentümers *der Einheit* des persönlich Benannten führt oder aber (*im Regelfall*!) zum **Erlöschen des Zustimmungsvorbehalts insgesamt** (Staudinger/Wobst, WEG, 2023, § 12 Rn. 36; das Ergebnis letztlich offenlassend BeckOK-WEG/Hogenschurz, Std. 2.4.2024, § 12 Rn. 28).

Wir neigen der Auffassung von *Wobst* zu, wonach es im Regelfall naheliegt, davon auszugehen, dass der Zustimmungsvorbehalt mit dem Tod des Inhabers eines *eigen-*

nützigen Zustimmungsrechts **gänzlich entfällt**. Wenn die Wohnungseigentümer bei Schaffung der Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG einer persönlich benannten Person ein eigennütziges Zustimmungsrecht eingeräumt haben, so ging es den Wohnungseigentümern gerade nicht darum, dass ihre eigenen Kollektivinteressen gewahrt werden. Es ist somit aber auch kein Grund ersichtlich, weshalb als Folge des Wegfalls der benannten Person plötzlich doch die Kollektivinteressen über die Veräußerungsbeschränkung gewahrt werden sollen. Wenn die Wohnungseigentümer ihre Kollektivinteressen über eine Veräußerungsbeschränkung gewahrt wissen wollen, so können sie jederzeit eine Vereinbarung i. S. v. § 12 Abs. 1 WEG treffen und das (neue) Zustimmungsrecht als (dann) *fremdnütziges* Zustimmungsrecht einer Person (z.B. der GdWE) zuweisen. Hierfür bedarf es allerdings eines neuen Willensentschlusses der Wohnungseigentümer.

Dass hingegen der *neue Eigentümer der bisherigen Einheit* von Herrn X nun zustimmungsbefugt sein soll (so *Wobst* als eine Variante) halten wir für fernliegend. Dass die Wohnungseigentümer zuerst eine *bestimmte* Person benennen, das Zustimmungsrecht nach dessen Wegfall aber *als Privileg* dessen *zufälligen* (Sonder-)Rechtsnachfolgern zustehen sollte, dürfte kaum zutreffen und müsste sich u. E. zweifelsfrei aus der Teilungserklärung ergeben.

4. Ergebnis

U. E. ist für den Fall der Vereinbarung eines *fremdnützigen* Zustimmungsrechts **die Verwalterzustimmung (im Außenverhältnis) ausreichend**. Der zusätzlichen Vorlage eines Beschlusses der GdWE bedarf es nicht. Ebensowenig sind anstelle des X nunmehr sämtliche Wohnungseigentümer zur Zustimmung berufen, sofern die Auslegung der Vereinbarung nach § 12 Abs. 1 WEG nicht *zweifelsfrei* etwas anderes ergibt. Im Regelfall gilt vielmehr, dass die Erteilung der Zustimmung eine Angelegenheit der *Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums* ist und somit in den Zuständigkeitsbereich der GdWE fällt, die im Außenverhältnis durch den Verwalter vertreten wird. *Ob in diesem Fall ein Beschluss der GdWE nötig ist, ist eine reine Frage des Binnenrechts*, für das Außenverhältnis der GdWE jedoch irrelevant, ebenso für das Grundbuchverfahren.

War X hingegen ausnahmsweise Inhaber eines *eigennützigen* Zustimmungsrechts, so ist u. E. im Zweifel davon auszugehen, dass die Veräußerungsbeschränkung **mit seinem Tod entfallen** ist. Ein eigennütziges Zustimmungsrecht ist u. E. freilich nur dann anzunehmen, wenn sich dieses zweifelsfrei aus der Teilungserklärung ergibt. In Zweifelsfällen ist u. E. ohnehin stets davon auszugehen, dass der Zustimmungsvorbehalt der Wah-

rung der Kollektivinteressen der Wohnungseigentümer dienen soll, also ein fremdnütziges Zustimmungsrecht vorliegt.