

letzte Aktualisierung: 26.4.2019

BGH, Beschl. v. 6.12.2018 – V ZB 134/17

WEG § 12; BGB § 183
Unwiderruflichkeit der Verwalterzustimmung

Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 134/17

vom

6. Dezember 2018

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 12; BGB § 183

Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.

BGH, Beschluss vom 6. Dezember 2018 - V ZB 134/17 - OLG München

AG Viechtach - Grundbuchamt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 6. Dezember 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 werden der Beschluss des Oberlandesgerichts München - 34. Zivilsenat - vom 31. Mai 2017, der Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichts Viechtach - Grundbuchamt - vom 14. Oktober 2016 und dessen Zwischenverfügung vom 13. September 2016 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Antrag vom 6. September 2016 auf Umschreibung des Eigentums an den auf den Blättern 978, 1080, 1081 und 1082 des Wohnungsgrundbuchs von B. eingetragenen Wohnungseigentumsrechten von der jetzigen Beteiligten zu 2 auf die Beteiligte zu 3 nicht aus den in der Zwischenverfügung vom 13. September 2016 genannten Gründen abzulehnen.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der Rechtsbeschwerde beträgt 5.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 2 und der während des Verfahrens verstorbene, von ihr allein beerbte frühere Beteiligte zu 1 verkauften vier Eigentumswohnungen, die ihnen seinerzeit gemeinsam gehörten und jetzt im Eigentum der Beteiligten zu 2 stehen, an die Beteiligte zu 3, wobei sie in derselben notariellen Urkunde zugleich die Auflassung erklärten. Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Billigung des Verwalters. Nachdem der Verwalter zunächst die Zustimmung zur Veräußerung vor dem mit der Durchführung des Vertrages betrauten Notar erklärt und das Grundbuchamt die bewilligte Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs eingetragen hatte, widerrief er am 11. Juli 2016 seine Zustimmung gegenüber dem Notar und teilte das dem Grundbuchamt mit. Am 6. September 2016 beantragte der Notar die Eintragung der Auflassung.

2 Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 13. September 2016 das Fehlen der Verwalterzustimmung beanstandet. Das Oberlandesgericht hat die Beschwerde der Beteiligten zu 2 zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wendet sich die Beteiligte zu 2 weiter gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes.

II.

3 Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung unter anderem in ZfIR 2017, 575 veröffentlicht worden ist, meint, das von dem Grundbuchamt aufgezeigte Eintragungshindernis bestehe, weil der Verwalter seine

Zustimmung wirksam widerrufen habe. Zwar sei umstritten, ob eine nach § 12 WEG erforderliche Zustimmung zu der Übertragung des Wohnungseigentums nach ihrem Zugang noch widerrufen werden könne. Jedenfalls bis zu der Stellung des Eintragungsantrags bei dem Grundbuchamt müsse die Zustimmungserklärung aber gemäß § 183 Satz 1 BGB als widerruflich angesehen werden. Das entspreche auch herrschender Ansicht zu der entsprechenden Regelung in § 5 Abs. 1 ErbbauRG, der § 12 WEG nachgebildet sei.

III.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO in Verbindung mit § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

5 1. Das Verfahren ist als Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit durch den Tod des früheren Beteiligten zu 1 nicht unterbrochen worden. Die durch die Einlegung eines Rechtsmittels erlangte Rechtsstellung geht in diesen Verfahren mit dem Tode des bisherigen Beschwerdeführers grundsätzlich ohne weiteres auf dessen Rechtsnachfolger über. Wer das ist, bestimmt sich nach dem materiellen Recht, das von dem Gericht von Amts wegen zu prüfen und zu ermitteln ist (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Februar 2009 - BLw 12/08, FamRZ 2009, 872 Rn. 6 f.). Das ist nach dem vorgelegten Erbschein die jetzige Beteiligte zu 2 als dessen Alleinerbin.

6 2. Das Beschwerdegericht nimmt zu Recht an, dass die Zwischenverfügung des Grundbuchamts zulässig war. Mit einer Zwischenverfügung nach § 18 GBO kann dem Antragsteller zwar nicht die Beibringung der Eintragungsbewilligung eines unmittelbar betroffenen Dritten,

wohl aber die Beibringung von Zustimmungen nur mittelbar Betroffener aufgegeben werden (vgl. Senat, Beschlüsse vom 29. Juni 2017 - V ZB 144/16, ZfIR 2017, 782 Rn. 5 und vom 12. Oktober 2017 - V ZB 131/16, ZNotP 2018, 67 Rn. 5). Zu den nur mittelbar Betroffenen gehört bei der Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts der Verwalter, dessen Zustimmung die Veräußerung bedarf.

7 3. Zutreffend nimmt das Beschwerdegericht weiter an, dass das Grundbuchamt ein im Grundbuch eingetragenes Zustimmungserfordernis nach § 12 Abs. 1 WEG von Amts wegen zu beachten hat. Denn die Veräußerung ist nach § 12 Abs. 3 WEG unwirksam, solange die erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden ist. Ist die Zustimmung - wie hier - von dem Verwalter zu erklären, so sind die Zustimmungserklärung in der Form des § 29 GBO sowie die Verwaltereigenschaft desjenigen, der die Erklärung abgegeben hat, gemäß § 26 Abs. 3 WEG nachzuweisen (vgl. Senat, Beschluss vom 11. Oktober 2012 - V ZB 2/12, BGHZ 195, 120 Rn. 6).

8 4. Diese Nachweise sind hier aber auch erbracht worden. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts steht der Wirksamkeit der von dem Verwalter erklärten Zustimmung deren Widerruf nicht entgegen, weshalb das Grundbuchamt die Eintragung nicht von der Vorlage einer erneuten Zustimmungserklärung abhängig machen durfte.

9 a) Die Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, deren Voraussetzungen und Wirksamkeit nach den §§ 182 ff. BGB zu beurteilen sind (vgl. BayObLG, DNotZ 1992, 229, 230; OLG Hamburg, ZfIR 2011, 528; OLG Hamm, NJW-RR 2001, 1525, 1526; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 32; Bärmann/Seuß/Basty, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 14 Rn. 68;

BeckOGK/Skauradszun, WEG [1. 12. 2018], § 12 Rn. 13; Demharter, GBO, 31. Aufl., Anhang zu § 3 Rn. 38.1; Grziwotz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 12 Rn. 34; jurisPK-BGB/Lafontaine, 8. Aufl., § 12 WEG Rn. 42 ff.; Kümmel/Vandenhouten in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 12 Rn. 29; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 4. Aufl., § 12 Rn. 88; Then in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 10; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 12 Rn. 13; Gutachten des Deutschen Notarinstituts, DNotI-Report 2004, 165; 2010, 209, 210; aA BeckOK BGB/Hügel [1. 11. 2018], § 12 WEG Rn. 8; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 12 Rn. 41 f.; Hügel, ZWE 2010, 457, 458; unklar Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 12 WEG Rn. 44, 50 f.; ders., DNotZ 2012, 11, 13 und 15 und MittBayNot 2013, 132, 133). Nach § 183 Satz 1 BGB ist die vorherige Zustimmung (Einwilligung) bis zu der Vornahme des Rechtsgeschäfts widerruflich, soweit nicht aus dem ihrer Erteilung zugrunde liegenden Rechtsverhältnis sich ein anderes ergibt. Folglich ist die Einwilligung des Zustimmungsverpflichteten zu dem Vertrag, mit dem sich der Wohnungseigentümer zu einer Übertragung des Wohnungseigentums auf den Erwerber verpflichtet, bis zu dem Vertragsschluss widerruflich, die nach Vertragsschluss erteilte Zustimmung (Genehmigung) hingegen in Bezug auf das Verpflichtungsgeschäft unwiderruflich.

10 b) Allerdings ist umstritten, ob und wenn ja bis zu welchem Zeitpunkt die Zustimmung zu dem dinglichen Rechtsgeschäft, also zu der Verfügung des Wohnungseigentümers über das Wohnungseigentum, widerrufen werden kann.

11 aa) Nach einer in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Ansicht, der sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, ist die Einwilligung gemäß § 183 Satz 1 BGB widerruflich, bis die dingliche Einigung nach § 873 Abs. 2 BGB bindend geworden und der Eintragungsantrag gestellt worden ist (vgl. OLG

Frankfurt a.M., ZWE 2012, 273, 274; OLG Hamburg, ZfIR 2011, 528; OLG Hamm, NJW-RR 2001, 1525, 1526; jurisPK-BGB/Lafontaine, 8. Aufl., § 12 WEG Rn. 44 f.; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 12 Rn. 15, 15a; Then in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 8). Zur Begründung wird angeführt, dass das Zustimmungserfordernis eine von dem Gesetz zugelassene Ausnahme von dem in § 137 Satz 1 BGB aufgestellten Verbot der rechtsgeschäftlichen Verfügungsbeschränkung darstelle. Die Zustimmung müsse in dem Zeitpunkt vorliegen, in dem die Verfügung wirksam werden solle, bei einer Verfügung über das Wohnungseigentum also bei der Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch. Gehöre die Eintragung aber zum Tatbestand des zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäfts, sei eine zuvor erteilte Zustimmung eine Einwilligung im Sinne des § 183 BGB, die bis zur Vornahme der Eintragung widerruflich sei. Werde allerdings der Widerruf erst erklärt, nachdem die Einigung über die Rechtsänderung gemäß § 873 Abs. 2 BGB bindend geworden sei, so habe der dadurch bewirkte erneute Eintritt der Verfügungsbeschränkung gemäß § 878 BGB keinen Einfluss auf die bereits wirksam erfolgte Einigung (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 2001, 1525, 1526).

- 12 bb) Nach anderer Ansicht ist die Zustimmung bereits dann unwiderruflich, wenn sie wirksam geworden ist (vgl. Bärmann/Seuß/Basty, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 14 Rn. 68; BeckOGK/Skauradszun, WEG [1. 12. 2018], § 12 Rn. 6, 13; BeckOK BGB/Hügel [1. 11. 2018], § 12 WEG Rn. 8; Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 12 WEG Rn. 50; Schmidt, ZWE 2010, 394, 396; Kreuzer, DNotZ 2012, 11, 15; Skauradszun/Schmitt, ZfIR 2017, 578, 579 f.). Teilweise wird das Zustimmungserfordernis als auf der Ebene des Rechts liegende Einschränkung eingeordnet, weshalb die Zustimmung unmittelbar rechtsgestaltend sei (vgl. BeckOK BGB/Hügel [1. 11. 2018], § 12 WEG Rn. 8: „Fungibilitätsbeschränkung“; BeckOGK/Skauradszun, WEG

[1. 12. 2018], § 12 Rn. 5: „Inhaltsbestimmung des Mitgliedschaftsrechtes“; offen lassend Schmidt, ZWE 2010, 394, 396). Andere sehen in der Zustimmung eine Vollzugsvoraussetzung und kein materielles Mitwirkungserfordernis wie in § 182 BGB (vgl. Kreuzer, MittBayNot 2013, 130, 132). Sofern die §§ 182 ff. BGB anzuwenden seien, handele es sich jedenfalls um einen Fall, in dem sich im Sinne von § 183 Satz 1 Halbsatz 2 BGB aus dem der Erteilung der Zustimmung zugrunde liegenden Rechtsverhältnis ein anderes ergebe (vgl. Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 12 WEG Rn. 50; ders., DNotZ 2012, 11, 15).

- 13 cc) Nach einer weiteren Ansicht kann eine wirksam gewordene Zustimmung nach Abschluss des zur Veräußerung verpflichtenden Vertrages nicht mehr gemäß § 183 Satz 1 BGB widerrufen werden (vgl. OLG Düsseldorf, ZWE 2011, 268; KG, ZWE 2012, 227; OLG München, MittBayNot 2011, 486, 487; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 33; Bauer/Schaub/Kössinger, GBO, 4. Aufl., § 19 Rn. 203; BeckOK BGB/Bub [1. 11. 2018], § 183 Rn. 3; BeckOK WEG/Hogenschurz [1. 1. 2018], § 12 Rn. 40; Demharter, GBO, 31. Aufl., Anhang zu § 3 Rn. 38.1; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 12 Rn. 42; Grziwotz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 12 Rn. 34; MüKoBGB/Commichau, 7. Aufl., § 12 WEG Rn. 44 ff.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2904a; Staudinger/Gursky, BGB [2014], § 183 Rn. 28; Kahlen, WEG, § 12 Rn. 120; Kessler, RNotZ 2005, 543, 547 f.; Hügel, ZWE 2010, 457, 458 f.; Weber, ZWE 2017, 341, 345). Zwar besteht innerhalb dieser Ansicht keine Einigkeit über die dogmatische Einordnung (vgl. MüKoBGB/Commichau, 7. Aufl., § 12 WEG Rn. 3 und Kahlen, WEG, § 12 Rn. 19: „Verfügungsbeschränkung“; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 33: „Inhaltsbestimmung“; Bauer/Schaub/Kössinger, GBO, 4. Aufl., § 19 Rn. 203; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 12 Rn. 42 und Staudinger/Gursky, BGB [2014], § 183 Rn. 28: „Fungibilitätsbeschränkung“). Ein Widerruf nach Wirksamkeit des

Verpflichtungsgeschäftes sei aber mit den Bedürfnissen des Grundbuchverkehrs nicht vereinbar und vernachlässige, dass die Zustimmung zu Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft nur einheitlich erteilt werden könne. Das Kausalgeschäft werde durch einen Widerruf nicht mehr in seiner Wirksamkeit berührt (vgl. MüKoBGB/Commichau, 7. Aufl., § 12 WEG Rn. 44 f.; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 33; Staudinger/Gursky, BGB [2014], § 183 Rn. 28).

14 dd) Der Senat hat die Frage für § 12 WEG bislang nicht entschieden, sondern ausdrücklich offen gelassen (vgl. Senat, Beschlüsse vom 11. Oktober 2012 - V ZB 2/12, BGHZ 195, 120 Rn. 12, 16) und vom 13. Juni 2013 - V ZB 94/12, ZWE 2013, 402 Rn. 10). In der Vergangenheit ist er allerdings davon ausgegangen, dass das Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG eine Ausnahme von § 137 BGB darstellt (vgl. Senat, Beschluss vom 15. Juni 1962 - V ZB 2/62, BGHZ 37, 203, 206 f.; ähnlich im Beschluss vom 24. November 1978 - V ZB 2/78, BGHZ 73, 150, 154). Er hält es ferner für zulässig, durch Regelungen nach § 15 WEG als Ausgestaltung des Inhalts des Wohnungseigentums ein Zustimmungserfordernis etwa für mit dem Gebrauch des Wohnungseigentums verbundene dingliche Rechte (Wohnungsrecht nach § 1093 BGB oder Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht nach § 31 WEG) vorzusehen (Senat, Beschluss vom 15. Juni 1962 - V ZB 2/62, BGHZ 37, 203, 208 f.; ähnlich schon Senat, Beschluss vom 13. Januar 1956 - V ZB 49/55, BGHZ 19, 355, 359).

15 Für das Zustimmungserfordernis nach § 5 Abs. 1 ErbbauRG, an das die Regelung in § 12 WEG anknüpft und auf dessen Verständnis sich das Beschwerdegericht entscheidend stützt, hat der Senat die Streitfrage - nach Erlass der Beschwerdeentscheidung - im Sinne der zuletzt genannten Meinung

entschieden. Ist als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist (Senat, Beschluss vom 29. Juni 2017 - V ZB 144/16, ZfIR 2017, 575 Rn. 13). Diese Entscheidung ist ungeachtet teilweise geäußelter Kritik an Elementen der Begründung im Ergebnis zustimmend aufgenommen worden (Heinemann, ZfIR 2017, 785; Bauer/Schaub/Kössinger, GBO, 4. Aufl., § 19 Rn. 205 f.; ders. MittBayNot 2018, 253, 255; Rapp, DNotZ 2018, 413, 416 ff.). Der Senat hat seine Entscheidung auch damit begründet, dass der dem Zustimmungsvorbehalt des § 5 Abs. 1 ErbbauRG nachgebildete Zustimmungsvorbehalt des § 12 WEG nach inzwischen überwiegender Ansicht im gleichen Sinne verstanden wird (Beschluss vom 29. Juni 2017 - V ZB 144/16, ZfIR 2017, 782 Rn. 20), und damit schon seinerzeit zu erkennen gegeben, dass er die Vorschrift ebenso versteht.

16 c) Daran hält der Senat fest. Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder - wie hier - des Verwalters bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.

17 aa) Allerdings setzt die Eintragung des Erwerbers von Wohnungseigentum nach dem im deutschen Sachenrecht geltenden Abstraktionsprinzip neben dem schuldrechtlichen Kausalgeschäft, das die Verpflichtung zur Veräußerung enthält, nach § 1 Abs. 2, §§ 3, 8 WEG, §§ 873, 925 BGB eine Einigung über den Übergang des Wohnungseigentums auf den Erwerber und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch voraus. Ist zum Inhalt

des Sondereigentums ein Zustimmungsvorbehalt für den Fall der Veräußerung gemäß § 12 Abs. 1 WEG vereinbart, ist deshalb die Zustimmung - hier - des Verwalters nach § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG für beide Verträge erforderlich, für das schuldrechtliche Kausalgeschäft ebenso wie für die Auflassung als dingliches Erfüllungsgeschäft. Da die Übereignung des Wohnungseigentums ein mehraktiges Rechtsgeschäft ist, das erst mit der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch als letztem Teilakt vorgenommen ist, könnte die Zustimmung nach § 183 Satz 1 Halbsatz 1 BGB so lange widerrufen werden, bis die Einigung zwischen dem bisherigen Wohnungseigentümer und dem Erwerber nach § 878, § 873 Abs. 2 BGB bindend geworden ist. Widerruflich ist die Übereignung bis zu diesem Zeitpunkt nach § 183 Satz 1 Halbsatz 2 BGB aber nur, soweit sich nicht aus dem Rechtsverhältnis, das der Erteilung der Einwilligung zugrunde liegt, hier also der Vereinbarung des Zustimmungsvorbehalts gemäß §§ 3, 8 und 12 WEG, ein anderes ergibt.

18 bb) Das ist bei der Vereinbarung eines Zustimmungsvorbehalts für die Veräußerung von Wohnungseigentum nach § 12 WEG der Fall. Dabei kommt es auf die Frage nach der dogmatischen Einordnung des Zustimmungserfordernisses nicht entscheidend an. Bis zu welchem Zeitpunkt die Zustimmung widerrufen werden kann, lässt sich nur nach Entstehungsgeschichte, Systematik sowie Sinn und Zweck der Zulassung des Zustimmungsvorbehalts in § 12 WEG beantworten. Sie ergeben, dass die Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums nur einheitlich erteilt und nicht mehr widerrufen werden kann, nachdem das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft wirksam geworden ist.

19 (1) Mit der Zulassung eines Zustimmungsvorbehalts für die Veräußerung von Wohnungseigentum will der Gesetzgeber einem - je nach der Person des

Zustimmungsverpflichteten unterschiedlichen - Sachanliegen der anderen Wohnungseigentümer oder des Dritten Rechnung tragen (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Juni 2017 - V ZB 144/16, ZfIR 2017, 782 Rn. 15 für das Erbbaurecht). Wird die Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder - gewissermaßen stellvertretend für sie (vgl. dazu: Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 166/10, NJW-RR 2011, 1453 Rn. 9; BGH, Urteil vom 26. September 1990 - IV ZR 226/89, BGHZ 112, 240, 242) - des Verwalters der Anlage vorgesehen, geht es um deren Interesse, sich gegen „das Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft und gegen sonstige unerwünschte Veränderungen im Personenkreis der Teilhaber zu schützen“ (BT-Drucks. 16/887 S. 21). Das grundsätzlich mögliche (Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 28; BeckOGK/Skaraudzun, WEG [1. 7. 2018], § 12 Rn. 22; Grziwotz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 12 Rn. 20; Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 12 WEG Rn. 32a) Erfordernis der Zustimmung eines externen Dritten dient dagegen keinem einheitlichen Sachanliegen. Es könnte etwa darauf gerichtet sein, eine zweckentsprechende Nutzung der Einheiten sicherzustellen (vgl. Grziwotz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 12 Rn. 17). Das Erfordernis der Zustimmung eines Grundpfandrechtsgläubigers, dessen Zulässigkeit aber mit Blick auf § 1136 BGB umstritten ist (dafür Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rn. 28; Palandt/Wicke, BGB, 78. Aufl., § 12 WEG Rn. 6; dagegen Grziwotz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 12 Rn. 20; Staudinger/Kreuzer BGB, [2018], § 12 WEG Rn. 32a), und hier nicht entschieden werden muss, würde dazu dienen, diesem die Prüfung zu ermöglichen, ob der Eigentumswechsel seine Sicherungsinteressen berührt.

20 Bei diesen unterschiedlichen Sachanliegen geht es aber stets um die Beurteilung des Erwerbs des Wohnungseigentums als eines Gesamtvorgangs. Für dessen Beurteilung kommt es entscheidend auf die meist eher personellen

Auswirkungen des Erwerbsvorgangs oder auf seine Auswirkungen auf das geschützte wirtschaftliche oder auch öffentliche Anliegen an. Die technischen Einzelheiten, die für den Vollzug des Erwerbs erforderlich sind, spielen bei der Entscheidung über die Erteilung oder die Versagung der Zustimmung zu dem in diesem Sinne verstandenen Erwerb keine Rolle. Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, dass die Veräußerung einen Gesamtvorgang darstellt, dem der Wohnungseigentümer oder der Dritte nur einheitlich entweder zustimmen oder die Zustimmung versagen kann. Das kommt auch im Text der Vorschrift zum Ausdruck. Anknüpfungspunkt ist nach § 12 Abs. 1 WEG ebenso wie in dem legislativen Vorbild dieser Regelung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG) eine Vereinbarung über die Zustimmungspflichtigkeit „der Veräußerung“. Der Gesetzgeber präzisiert dann in § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG, dass nicht nur die in § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG als Übertragung des Wohnungseigentums im Sinne von § 873 Abs. 1, § 925 BGB definierte Veräußerung, sondern auch die Verpflichtung zu dieser Veräußerung von dem Zustimmungsvorbehalt erfasst wird.

- 21 (2) Die Differenzierung zwischen Kausal- und Verfügungsgeschäft dient aber nicht dem Ziel, den geschilderten Gesamtvorgang künstlich in zwei Teile zu zerlegen und die getrennte und je für sich isoliert zu betrachtende Zustimmungsbedürftigkeit beider Geschäfte anzuordnen. Sie hat auch nicht den Zweck, dem zustimmungsberechtigten Wohnungseigentümer, dem Verwalter oder dem Dritten die Gelegenheit zu verschaffen, die einmal erteilte Zustimmung zu dem Erwerb noch einmal zu überdenken und sie bei Bedarf zu widerrufen. Mit der Zustimmungspflichtigkeit beider Rechtsgeschäfte soll gewährleistet werden, dass der Gleichlauf des rechtlichen Schicksals des schuldrechtlichen Kausalgeschäfts und des dinglichen Verfügungsgeschäfts trotz ihrer Trennung aufgrund des Abstraktionsprinzips erhalten bleibt. Zur Vermeidung einer Umgehung und zur effizienten Durchsetzung des

Zustimmungsvorbehalts muss der Zustimmungsvorbehalt das dingliche Geschäft erfassen (Erste Beilage zum Deutschen Reichsanzeiger und preußischen Staatsanzeiger Nr. 26, 1919, S. 2, I. Sp. für den Zustimmungsvorbehalt nach § 5 Abs. 1 ErbbauRG). Mit der Geltung des Zustimmungsvorbehalts auch für das schuldrechtliche Kausalgeschäft soll der veräußernde Wohnungseigentümer ersichtlich davor geschützt werden, seine Verpflichtungen aus diesem Kausalgeschäft erfüllen zu müssen, obwohl er hierzu vor der Erteilung der Zustimmung bzw. nach ihrer Versagung nicht (mehr) in der Lage ist. Diesem Regelungsziel liefe es zuwider, wenn der Widerruf der Zustimmung zu dem Verfügungsgeschäft gemäß § 12 Abs. 1 u. 3 WEG noch zu einem Zeitpunkt möglich wäre, in dem das Verpflichtungsgeschäft bereits wirksam und bindend geworden ist. Der Veräußerer bliebe in einer solchen Situation dem Erwerber gegenüber schuldrechtlich verpflichtet, ohne diesen Anspruch erfüllen zu können. Zudem liefe der Erwerber regelmäßig Gefahr, dass der Kaufpreis zu einem Zeitpunkt fällig wird, zu dem nicht sichergestellt ist, dass alle Voraussetzungen für die Vertragsdurchführung gegeben sind. Auch mit „kunstgerechter Vertragsgestaltung“ (so Heinemann, ZfIR 2017, 785) ließe sich dieses Ergebnis nur vermeiden, wenn man - auf welchem technischen Weg auch immer - die Wirksamkeit des Verpflichtungsgeschäfts oder jedenfalls die Fälligkeit der in ihm begründeten Verpflichtungen von seiner Erfüllung abhängig machte (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 29. Juni 2017 - V ZB 144/16, ZfIR 2017, 782 Rn. 17 f. für das Erbbaurecht). Das stellte das Abstraktionsprinzip gewissermaßen auf den Kopf und machte es praktisch unmöglich, die wechselseitige Verknüpfung der Verpflichtungen aus gegenseitigen Verträgen wie dem Kaufvertrag in der gewohnten Weise sachgerecht auszugestalten (zu den Schwierigkeiten: Boor, RNotZ 2017, 444 f.; Weber, ZWE 2017, 341, 346 f.).

22

(3) Sinn und Zweck von § 12 WEG erfordern es, auch unter Berücksichtigung der Interessen des veräußernden Wohnungseigentümers, des Erwerbers und des zustimmungspflichtigen Wohnungseigentümers bzw. - hier - Verwalters oder Dritten nicht, letzterem den Widerruf seiner zu der Veräußerung des Wohnungseigentums erteilten Zustimmung in Bezug auf das dingliche Rechtsgeschäft zu ermöglichen. Dieser hat es in der Hand, vor Erteilung der Zustimmung zu prüfen, ob wichtige Gründe (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG) für deren Verweigerung vorliegen. Aber auch wenn ihm trotz entsprechender Prüfung erst nach Erteilung der Zustimmung Umstände bekannt werden, die ihn zur Versagung der Zustimmung berechtigen, erscheint der zustimmungsberechtigte Wohnungseigentümer oder Dritte hinsichtlich der Widerruflichkeit seiner Erklärung nicht schutzbedürftiger und -würdiger als der veräußernde Wohnungseigentümer, der bei einem möglichen Widerruf der Zustimmung seine wirksam bleibende schuldrechtliche Verpflichtung zur Übertragung des Wohnungseigentums nicht mehr erfüllen könnte.

IV.

23 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des
Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 und 3
GNotKG.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Viechtach, Entscheidung vom 13.09.2016 - Bischofsmais Blatt 978-24 -
OLG München, Entscheidung vom 31.05.2017 - 34 Wx 386/16 -