

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 32 Abs. 2, 126b; MaßnG-GesR § 5 Abs. 3 – Eingetragener Verein; Beschlussfassung im Rahmen einer sog. Doodle-Umfrage; Anforderungen an Textform

BGB § 577a Abs. 1, Abs. 1a S. 1 Nr. 1, S. 2 – Voraussetzungen der Kündigungssperre bei Wohnungsumwandlung

Gutachten im Abrufdienst

Rechtsprechung

WEG §§ 12 Abs. 1, 16 Abs. 2, 43; BGB §§ 670, 675 Abs. 1 – Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums; Kosten eines Rechtsstreits; Entnahme aus dem Gemeinschaftsvermögen

Literaturhinweise

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB §§ 32 Abs. 2, 126b; MaßnG-GesR § 5 Abs. 3

Eingetragener Verein; Beschlussfassung im Rahmen einer sog. Doodle-Umfrage; Anforderungen an Textform

I. Sachverhalt

Ein eingetragener Verein kann wegen der Corona-Pandemie aktuell keine Mitgliederversammlung abhalten. Die anstehenden Beschlüsse sollen daher gem. § 5 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (BGBl. I 2020, S. 570, dort Art. 2; im Folgenden kurz: MaßnG-GesR) gefasst werden. Konkret ist geplant, die Beschlüsse über die Internet-Plattform „Doodle“ abzuwickeln.

„Doodle“ ist eine Internetseite, auf der die Benutzer Umfragen und Abstimmungen einrichten und die Teilnehmer dazu per E-Mail einladen können. Dafür wird den Teilnehmern ein Link zu einer Internetseite bereitgestellt, auf der diese ihre Stimmen unter Nennung ihres Namens abgeben können. Die Identität der Teilnehmer wird nicht überprüft. Es können aber nur diejenigen ihre Stimme abgeben, denen der Einladungslink bekannt ist. Das Ergebnis der Umfrage lässt sich auf der Internetseite unter dem bereitgestellten Link dauerhaft abrufen. Der Initiator (= Administrator der jeweiligen Umfrage) kann die Abstimmungsmodalitäten festlegen. Je nachdem, ob eine kostenlose Basisversion oder eine kostenpflichtige Version verwendet wird, stehen verschiedene Einstellungsmöglichkeiten zur Verfügung (Stimmen veränderbar, Abstimmungsfristen, „versteckte Umfrage“, anonyme Abstimmung etc.). Unter anderem lässt sich bestimmen, dass nur die eigene Stimme sichtbar ist und dass die Stimme nur unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt geändert werden kann. Ab dem festgelegten Zeitpunkt ist die eigene Stimme unveränderlich.

II. Frage

Genügt diese Art der Abstimmung den Anforderungen des § 5 Abs. 3 MaßnG-GesR?

III. Zur Rechtslage

1. Modifikation des § 32 Abs. 2 BGB durch § 5 Abs. 3 MaßnG-GesR

Gem. § 32 Abs. 1 BGB werden die Angelegenheiten des Vereins grundsätzlich durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Mitglieder geordnet. Davon macht § 32 Abs. 2 BGB eine Ausnahme für den Fall, dass alle Mitglieder ihre Zustimmung zum Beschluss schriftlich erklären. Geschieht dies, so ist die Abhaltung einer Versammlung entbehrlich. Bisher konnte aber selbst eine einzige Nein-Stimme den Beschluss im schriftlichen Verfahren verhindern (vgl. BeckOGK-BGB/Notz, Std.: 15.9.2018, § 32 Rn. 196).

§ 5 Abs. 3 MaßnG-GesR modifiziert § 32 Abs. 2 BGB dahingehend, dass ein **versammlungsloser Beschluss** auch dann gültig ist, „wenn alle Mitglieder beteiligt wurden, bis zu dem vom Verein gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Mitglieder ihre Stimmen in Textform abgegeben haben und der Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde“. Für eine wirksame Beschlussfassung ist demnach erforderlich, dass die **Stimmen mindestens in Textform** abgegeben wurden. Es stellt sich also die Frage, ob die Stimmabgabe im Rahmen einer sog. Doodle-Umfrage den Anforderungen des **§ 126b BGB** genügt. Die Gesetzesbegründung nennt beispielhaft eine Abstimmung per E-Mail und Telefax (vgl. BT-Drucks. 19/18110, S. 30), schließt aber andere Methoden der Stimmabgabe in Textform nicht aus. Das Gesetz ist insofern medienoffen gestaltet. Es dürfte daher grundsätzlich möglich sein, auf andere Verfahren zurückzugreifen, solange diese den Anforderungen des § 126b BGB genügen.

2. Anforderungen an die Textform i. S. d. § 126b BGB

a) Dauerhafter Datenträger

Gem. § 126b S. 1 BGB verlangt „Textform“ eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger. Dauerhafter Datenträger ist gem. § 126b S. 2 BGB jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm **während** eines für ihren Zweck **angemessenen Zeitraums zugänglich** ist und **geeignet** ist, die **Erklärung unverändert wiederzugeben**. Weitere Anforderungen, bspw. an die Feststellung der Identität oder die Identifizierbarkeit mittels Unterschrift, stellt das Gesetz an die Textform nicht. Die Textform bietet demnach keinen Schutz der Authentizität oder Integrität

der Erklärung und erfüllt keine Identifizierungs- oder Beweisfunktion. Ihr Sinn und Zweck erschöpft sich darin, dass die Beteiligten den Inhalt der Erklärung in Ruhe durchlesen und später ggf. noch einmal nachlesen können (BeckOGK-BGB/Primaczenko/Frohn, Std.: 1.5.2020, § 126b Rn. 5; Staudinger/Hertel, BGB, 2017, § 126b Rn. 10). Vor diesem Hintergrund reicht etwa die dauerhafte Speicherung auf Festplatte, USB-Stick, CD-ROM, DVD oder E-Mail.

Die Frage, ob eine sog. **Doodle-Umfrage** (oder eine sonstige „Abstimmungswebsite“) den genannten Anforderungen genügt, haben wir nicht unmittelbar erörtert gefunden. Auch sind uns die technischen Hintergründe des Ablaufs und der Speicherung der Umfrageergebnisse nicht vollumfänglich bekannt. Geht man – wie im Sachverhalt – davon aus, dass die Ergebnisse dauerhaft gespeichert und jedenfalls dem Administrator der Umfrage dauerhaft zugänglich sind, so wird letztlich vom Initiator eine Plattform bei einem Drittanbieter bereitgestellt, auf der die einzelnen Vereinsmitglieder ihre Stimme dauerhaft „hinterlegen“ können. Im Hinblick auf die Mindestanforderungen der Textform ist jedenfalls auf einen Abstimmungsmodus zu achten, in dem die Stimmen nicht von anderen Benutzern oder noch nach Abstimmungsende vom Abstimmenden selbst geändert werden können.

b) Zugang der Erklärung

Erforderlich ist zudem der formgerechte Zugang der Erklärung i. S. d. § 130 BGB (vgl. BeckOGK-BGB/Primaczenko/Frohn, § 126b Rn. 20). Während Fax, PDF-Scan oder E-Mail beim Empfänger unproblematisch zugehen können, ist bei digitalisierten Inhalten auf einer Internetseite zu differenzieren. Die Literatur geht überwiegend davon aus, dass das **Einstellen von Informationen auf einer Website** nur dann dem Textformerfordernis genügt, wenn der Empfänger die im Internet bereitgehaltene **Erklärung tatsächlich abspeichert** oder ausdruckt (vgl. BeckOGK-BGB/Primaczenko/Frohn, § 126b Rn. 18; Münch-KommBGB/Einsele, 8. Aufl. 2018, § 126b Rn. 11; für das Bereitstellen einer Widerrufsbelehrung auf einer Website BGH NJW 2014, 2857). Die vorhandene Rechtsprechung betraf allerdings Fälle, in denen die Erklärung (dort: Widerrufsbelehrung) auf einem Server *des Erklärenden* gespeichert war. Dies ist mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Darin eröffnet nämlich der *Erklärungsempfänger* eine technische Möglichkeit, die abgegebene Erklärung auf einer Homepage zu hinterlegen. Die Homepage wird zwar von einem Drittanbieter betrieben, die konkrete Umfrage unterliegt jedoch der Herrschaftsmacht des Erklärungsempfängers (über die Administrationsseite der konkreten Umfrage). Es dürfte also schon mit der Stimmabgabe auf der bereitgestellten

Homepage ein „Abspeichern“ der Erklärung im vorgenannten Sinne zu bejahen sein, denn es kann keinen Unterschied machen, ob dem Empfänger eine E-Mail zugeht, die auf dem Server des E-Mail-Providers gespeichert wird, oder für ihn eine Ja/Nein-Erklärung auf einer sonstigen Website, die der Empfänger zum Empfang bereitstellt, hinterlegt wird (ähnlich jurisPK-BGB/Junker, 9. Aufl. 2020, § 126b Rn. 40).

Die Erklärung muss dem Empfänger dabei **dauerhaft und unveränderlich zur Verfügung** stehen (BeckOK-BGB/Wendtland, Std.: 1.5.2020, § 126b Rn. 9). Inwieweit dieses Merkmal bei einer sog. Doodle-Umfrage erfüllt ist, vermögen wir nicht abschließend zu beurteilen. Es erscheint uns jedoch naheliegend, dass man über entsprechende Einstellungen – jedenfalls ab einem bestimmten Zeitpunkt – eine Bearbeitung der Erklärung durch den Erklärenden verhindern kann.

Für das gewählte Verfahren spricht zudem, dass letztlich auch Erklärungen, die über die Doodle-Website an den Initiator gerichtet werden, dauerhaft auf einer Festplatte gespeichert sind – wengleich nicht auf der Festplatte des Empfängers. Der Empfänger kann jedoch über den Link dauerhaft auf diese Erklärung zugreifen. Ein Erfordernis, dass der Empfänger selbst „Herr über das Speichermedium“ sein muss, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.

c) Lesbarkeit der Erklärung / Person des Erklärenden

Die Erklärung muss schließlich **lesbar** sein und die Person des Erklärenden erkennen lassen, wobei genügt, dass die elektronische Erklärung über ein Anzeigeprogramm lesbar ist (Palandt/Ellenberger, BGB, 79. Aufl. 2020, § 126b Rn. 3). Der Wahrung der Textform dürfte also nicht entgegenstehen, dass die einzelnen Stimmen als Code der Website für den Empfänger nur insofern lesbar sind, als die Website die „Übersetzung“ des Quellcodes für den Empfänger übernimmt.

Darüber hinaus muss die **Person des Erklärenden** genannt werden (Palandt/Ellenberger, § 126b Rn. 4; MünchKommBGB/Einsele, § 126b Rn. 7). Ausreichend dürfte sein, dass die Mitglieder im Abstimmungs-feld ihren Namen angeben, soweit dieser dann auch für den Empfänger (Initiator der Anfrage) lesbar ist. Eine irgendwie geartete Identifizierung des Erklärenden ist gerade nicht erforderlich (vgl. lit. a).

d) Abschluss der Erklärung

Einen „Abschluss der Erklärung“ verlangt die Neufassung des § 126b BGB zwar nicht mehr ausdrücklich; in der Literatur besteht jedoch weitgehend Einigkeit, dass eine inhaltliche Änderung der bisherigen Rechts-

lage nicht beabsichtigt war (Palandt/Ellenberger, § 126b Rn. 5; BeckOGK-BGB/Primaczenko/Frohn, § 126b Rn. 23; vgl. auch BT-Drucks. 17/12637, S. 44). Der Sinn und Zweck des Erfordernisses liegt darin, dass für den Empfänger ersichtlich ist, ob die **Erklärung rechtlich bindend** sein soll und vollständig ist (BeckOGK-BGB/Primaczenko/Frohn, § 126b Rn. 23; MünchKommBGB/Einsele, § 126b Rn. 8). Die Erklärung soll sich damit von bloßen Entwürfen ohne rechtliche Bindung abgrenzen lassen (MünchKommBGB/Einsele, § 126b Rn. 8).

Bei der Stimmabgabe im Rahmen einer sog. Doodle-Umfrage gibt es regelmäßig überhaupt nur die Option, seinen Namen einzugeben und mit „Ja“ oder „Nein“ zu stimmen. Für den Empfänger ist also ohne Weiteres ersichtlich, wo die Erklärung beginnt und endet. Abgrenzungsschwierigkeiten zu einem bloßen Entwurf dürften sich hier von vornherein nicht einstellen. Die Erklärung ist vielmehr ihrer Natur nach mit dem Abschicken der Stimme vollständig und „abgeschlossen“. Nach dem Normzweck wird man dieses Erfordernis deshalb vorliegend als erfüllt ansehen können.

3. Fazit

Im Ergebnis würden wir davon ausgehen, dass bei entsprechender Gestaltung des Verfahrens auch die Abstimmung mittels einer sog. Doodle-Umfrage den Anforderungen der Textform genügen kann. Voraussetzung dafür ist, dass die Ergebnisse – jedenfalls ab einem bestimmten Zeitpunkt (dem „Abstimmungsende“) – unveränderlich auf der vom Administrator eingerichteten Abstimmungsseite gespeichert werden.

BGB § 577a Abs. 1, Abs. 1a S. 1 Nr. 1, S. 2 Voraussetzungen der Kündigungssperre bei Wohnungsumwandlung

I. Sachverhalt

Frau A ist Eigentümerin eines Zweifamilienhauses. Derzeit wird die eine der beiden Wohnungen von ihrem Sohn bewohnt, die andere ist an einen Dritten vermietet. Nun soll die Immobilie auf den Sohn und die Tochter der A übertragen werden. Diese beabsichtigen, das Grundstück in Wohnungseigentum aufzuteilen. Dabei soll der Sohn die von ihm bereits bewohnte Wohnung erhalten, die Tochter möchte die andere Wohnung ausbauen und selbst nutzen (Eigenbedarfskündigung vorgesehen).

II. Fragen

1. Sind die Regelungen des § 577a BGB dahingehend zu verstehen, dass

a) keine Kündigungssperre eingreift, wenn Frau A zugunsten ihrer Tochter wegen Eigenbedarfs kündigt und der Mieter auszieht und wenn sodann übertragen und aufgeteilt wird,

b) die Kündigungssperre eingreift, wenn Frau A (um Notargebühren einzusparen) selbst in Wohnungseigentum aufteilt und danach überträgt und wenn daraufhin die Tochter wegen Eigenbedarfs kündigt,

c) keine Kündigungssperre eingreift, wenn Frau A an Sohn und Tochter zu Miteigentumsanteilen oder in GbR überträgt, diese die Kündigung aussprechen und dann in Wohnungseigentum aufteilen?

2. Zu Frage 1 c): Ist es unerheblich, ob der Mieter zum Zeitpunkt der Aufteilung in Wohnungseigentum die Wohnung noch bewohnt, weil die Aufteilung für die Kündigungsbeschränkung gem. § 577a Abs. 1a BGB irrelevant ist?

III. Zur Rechtslage

1. Kündigungsbeschränkung gem. § 577a Abs. 1 BGB (Veräußerung von in Wohnungseigentum umgewandelten und vermieteten Wohnräumen)

Gem. § 577a Abs. 1 BGB kann sich der Erwerber erst nach Ablauf einer bestimmten Frist auf die Kündigungsgründe des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) oder des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (wirtschaftliche Verwertung) berufen, wenn der Wohnraum einem Mieter überlassen und danach an der Wohnung Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert wird. Die Kündigungssperrfrist beträgt drei Jahre ab Veräußerung des Wohnungseigentums, sofern nicht durch eine Kündigungssperrfristverordnung (erlassen aufgrund von § 577a Abs. 2 BGB) eine längere Frist bestimmt ist.

Die Sperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB setzt nach dem Wortlaut eine **bestimmte zeitliche Reihenfolge** von Mietvertragsschluss, Überlassung der Mieträume an den Mieter, Umwandlung der Wohnräume in Wohnungseigentum und Veräußerung voraus. § 577a Abs. 1 BGB schützt den Mieter nur, wenn an Wohnräumen **nach Mietvertragsschluss** und Überlassung der Wohnräume an den Mieter **Wohnungseigentum begründet und dieses anschließend** – d. h. nach Begründung des Wohnungseigentums gem. §§ 2, 3, 4 Abs. 1, 8 WEG (Eintragung im Grundbuch bzw. Anlegen der Grundbuchblätter, vgl. BGH DNotZ 2016, 847) – **veräußert wird** (vgl. BGH NJW 2009, 2738 Tz. 17; jew. m. w. N.: MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 577a Rn. 4, 6; BeckOGK-BGB/Klühs, Std.: 1.4.2020, § 577a Rn. 18, 22, 26; Staudinger/Rolfs, BGB, 2018, § 577a Rn. 12 f.).

§ 577a Abs. 1 BGB knüpft dabei an die **Eigentumsumschreibung** an; die schuldrechtliche Grundlage ist nicht relevant (MünchKommBGB/Häublein, § 577a Rn. 6; Staudinger/Rolfs, § 577a Rn. 13 – jew. m. w. N.). Ebenso ist für die Norm die Person des Erwerbers ohne Bedeutung; ein **Angehörigenprivileg** sieht das Gesetz im Unterschied zu § 577a Abs. 1a S. 2 BGB **nicht** vor (BeckOGK-BGB/Klühs, § 577a Rn. 42). Allerdings wirkt eine vor Veräußerung zugunsten eines Familienangehörigen ausgesprochene (wirksame) Kündigung fort, sofern sie nicht rechtsmissbräuchlich ist (OLG Hamm NJW-RR 1992, 1164; BeckOGK-BGB/Klühs, § 577a Rn. 43).

Dies bedeutet für den Sachverhalt, dass die **Kündigungssperrfrist** nach § 577a Abs. 1 BGB **nicht eingreift**, wenn

– Frau A selbst zugunsten ihrer Tochter wegen Eigenbedarfs kündigt (vorbehaltlich eines Rechtsmissbrauchs), sodann der Mieter auszieht und Frau A anschließend Wohnungseigentum begründet und die Wohnungen an ihre Kinder veräußert; in diesem Fall wirkt die Kündigung zugunsten der Tochter fort, sodass diese nicht erneut wegen Eigenbedarfs kündigen muss;

– Wohnungseigentum erst nach der Veräußerung (d. h. nach Eigentumsumschreibung) durch Frau A an ihre Kinder (ggf. in GbR) von den Kindern begründet wird (zur ggf. möglichen Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1a BGB s. Ziff. 2).

Die Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB **greift jedoch ein**, wenn Frau A ohne vorherige Kündigung wegen Eigenbedarfs zugunsten ihrer Tochter und ohne Auszug des Mieters Wohnungseigentum begründet, die beiden Wohnungen anschließend an ihre Kinder (ggf. in GbR) veräußert und die Tochter von Frau A sodann wegen Eigenbedarfs kündigen möchte.

2. Kündigungsbeschränkung gem. § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB (Erwerb von vermieteten Wohnräumen durch Personengesellschaft oder mehrere Erwerber)

Gem. § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB gilt die Kündigungsbeschränkung nach Abs. 1 entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter einer Personengesellschaft oder mehreren Erwerbern veräußert worden ist.

§ 577a Abs. 1a BGB knüpft die Kündigungssperrfrist nicht an eine Umwandlung in Wohnungseigentum vor Veräußerung (BeckOGK-BGB/Klühs, § 577a Rn. 47). § 577a Abs. 1a BGB **setzt also keine Umwandlung in Wohnungseigentum oder eine Umwandlungsabsicht**

voraus; er ist vielmehr auch dann anzuwenden, wenn das Grundstück nach Begründung des Mietverhältnisses und Überlassung der Mieträume an den Mieter unaufgeteilt an eine Personengesellschaft veräußert wird (BGH DNotZ 2018, 774; Staudinger/Rolfs, § 577a Rn. 23). Das zeigt im systematischen Zusammenhang ebenso der § 577a Abs. 2a BGB. Diese Norm stellt klar, dass die Umwandlung in Wohnungseigentum nach Erwerb durch eine Erwerbermehrheit i. S. v. § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB keinen neuerlichen Anlauf der Kündigungssperrfrist bewirkt, sondern dass auch in diesem Fall für den Fristbeginn auf die Veräußerung abzustellen ist. Im Umkehrschluss ist damit zugleich gesagt, dass § 577a Abs. 1 und § 577a Abs. 1a BGB zwei voneinander tatbestandlich unabhängige Kündigungsbeschränkungen regeln und § 577a Abs. 1a BGB keine Umwandlung oder Umwandlungsabsicht voraussetzt. Daraus folgt zugleich, dass eine **Umwandlung in Wohnungseigentum nach Veräußerung** – anders als bei § 577a Abs. 1 BGB (s. o.) – die Anwendung des **§ 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB von vornherein nicht ausschließen kann.**

Allerdings greift die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB gem. S. 2 Hs. 1 Var. 1 nicht ein, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Hausstand angehören. Es gilt der Maßstab des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (MünchKommBGB/Häublein, § 577a Rn. 17; BeckOGK-BGB/Klühs, § 577a Rn. 50; Staudinger/Rolfs, § 577a Rn. 31). Soweit die **Gesellschafter der erwerbenden GbR oder mehrere Erwerber als natürliche Personen Geschwister** sind, ist der **Ausnahmetatbestand gem. § 577a Abs. 1a S. 2 Hs. 1 Var. 1 BGB** erfüllt (vgl. BGH NJW 2003, 2604; MünchKommBGB/Häublein, § 577a Rn. 17, § 573 Rn. 97 m. w. N.; Staudinger/Rolfs, § 577a Rn. 31, § 573 Rn. 83).

Für den konkreten Sachverhalt bedeutet dies, dass die **Kündigungssperrfrist** gem. § 577a Abs. 1a S. 1 Nr. 1 BGB bei einer Veräußerung der vermieteten Wohnräume an die beiden Kinder der Veräußerin (ggf. in GbR) wegen § 577a Abs. 1a S. 2 Hs. 1 Var. 1 BGB **nicht eingreift.**

3. Ergebnis

Im konkreten Fall **greift weder nach § 577a Abs. 1 BGB noch nach § 577a Abs. 1a BGB eine Kündigungsbeschränkung ein,** wenn

– Frau A selbst zugunsten ihrer Tochter wegen Eigenbedarfs kündigt (vorbehaltlich eines Rechtsmissbrauchs), sodann der Mieter auszieht und Frau A anschließend Wohnungseigentum begründet und die Wohnungen an ihre Kinder veräußert; in diesem Fall wirkt die Eigenbedarfskündigung zugunsten der erwerbenden Kinder

der Frau A fort, sodass es keiner erneuten Kündigung bedarf;

– Wohnungseigentum erst nach der Veräußerung (d. h. nach Eigentumsumschreibung) durch Frau A an ihre Kinder (ggf. in GbR) von den Kindern begründet wird.

Die **Kündigungssperrfrist** nach § 577a Abs. 1 BGB ist **jedoch zu beachten,** wenn Frau A ohne vorherige Kündigung wegen Eigenbedarfs zugunsten ihrer Tochter und ohne Auszug des Mieters Wohnungseigentum begründet, die beiden Wohnungen anschließend an ihre Kinder (ggf. in GbR) veräußert und die Tochter von Frau A sodann wegen Eigenbedarfs kündigen möchte.

Gutachten im Abrufdienst

Folgende Gutachten können Sie über unseren Gutachten-Abrufdienst im Internet unter:

<http://www.dnoti.de>

abrufen. In diesem frei zugänglichen Bereich können die Gutachten über die Gutachten-Abrufnummer oder mit Titelschlagworten aufgefunden werden. Dies gilt ebenfalls für die bisherigen Abruf-Gutachten.

BGB §§ 1018, 428, 432; GBO § 44

Grunddienstbarkeit zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke; Einzelrechte; Gesamtberechtigung; Sammelbuchungen; Klarstellungsvermerk; Richtigstellung

Abruf-Nr.:

HGB § 161

Nachfolge in Kommanditbeteiligung; Zwischeneintragung; Nachweis im Handelsregisterverkehr

Abruf-Nr.:

Rechtsprechung

WEG §§ 12 Abs. 1, 16 Abs. 2, 43; BGB §§ 670, 675 Abs. 1

Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums; Kosten eines Rechtsstreits; Entnahme aus dem Gemeinschaftsvermögen

a) **Der Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nicht selber tragen.**

b) Der Verwalter darf die Kosten eines Verfahrens nach § 12 Abs. 1 WEG jedenfalls dann aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn dazu ermächtigt.

BGH im konkreten Fall nicht abschließend entschieden. Darüber wird das Berufungsgericht nach weiteren eigenen Feststellungen zu befinden haben.

BGH, Urt. v. 18.10.2019 – V ZR 188/18

Problem

Der Beklagte war Verwalter der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Er verweigerte die nach der Teilungserklärung erforderliche Zustimmung zur Veräußerung eines Wohnungseigentums in drei Fällen. Auf die Klagen der betroffenen Eigentümer hin wurde er zur Erteilung der Zustimmungen verurteilt. Die Kosten der Verfahren wurden ihm auferlegt. Zum Ausgleich dieser Kosten entnahm der Beklagte entsprechende Geldbeträge aus dem Gemeinschaftsvermögen. Daraufhin verklagte ihn die Klägerin auf Rückzahlung.

Entscheidung

Laut BGH ist die Entnahme des Gelds aus dem Gemeinschaftsvermögen nicht schon deshalb eine Pflichtverletzung nach § 280 Abs. 1 S. 1 BGB, weil der Verwalter von vornherein keine Erstattung der Kosten eines solchen Verfahrens verlangen könnte.

Sei der Verwalter die zustimmungsberechtigte Person, so werde er vielmehr in aller Regel bei der Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Wohnungseigentümer nach der Teilungserklärung die Entscheidung über die Zustimmung nicht an sich ziehen könnten. Weil der Verwalter für und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig geworden sei, habe er jedenfalls einen **Ersatzanspruch gem. §§ 675 Abs. 1, 670 BGB**.

§ 16 Abs. 8 WEG schließe einen solchen Anspruch nicht aus. Die Norm solle nämlich lediglich verhindern, „dass Binnenstreitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern untereinander auf Kosten aller Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die jeweilige Parteistellung und die gerichtliche Kostenentscheidung ausgetragen werden“. Sei der Verwalter – wie im entschiedenen Fall – **durch den Verwaltervertrag dazu ermächtigt**, die Kosten eines Verfahrens nach § 12 Abs. 1 WEG aus dem Gemeinschaftsvermögen zu entnehmen, so könne er jedenfalls seinen Ersatzanspruch auf diesem Weg befriedigen.

Davon unberührt bleibt ein etwaiger Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft aus **§ 280 Abs. 1 BGB**, weil der Verwalter die **Zustimmung** womöglich **pflichtwidrig verweigert** hat. Über diese Frage hat der

Postvertriebsstück: B 08129

Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg
Postvertriebsstück, Deutsche Post AG, „Entgelt bezahlt“

Lesen Sie den DNotI-Report bereits bis zu zwei Wochen vor Erscheinen auf unserer Internetseite unter
www.dnoti.de

Deutsches Notarinstitut (Herausgeber)

– eine Einrichtung der Bundesnotarkammer, Berlin –
97070 Würzburg, Gerberstraße 19

Telefon: (0931) 35576-0 Telefax: (0931) 35576-225

E-Mail: dnoti@dnoti.de Internet: www.dnoti.de

Hinweis:

Die im DNotI-Report veröffentlichten Gutachten und Stellungnahmen geben die Meinung der Gutachter des Deutschen Notarinstituts und nicht die der Bundesnotarkammer wieder.

Verantwortlicher Schriftleiter: Notarassessor Dr. Julius Forschner

Redaktion: Dr. Simon Blath

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint zweimal im Monat und kann beim Deutschen Notarinstitut oder im Buchhandel bestellt werden. Abbestellungen müssen mit vierteljährlicher Frist zum Jahresende erfolgen.

Bezugspreis:

Jährlich 170,00 €, Einzelheft 8,00 €, inkl. Versandkosten. Für die Mitglieder der dem DNotI beigetretenen Notarkammern ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von 6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert und kostenfrei zugesandt werden. Alle im DNotI-Report enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist die Verwertung nur mit Einwilligung des DNotI zulässig.

Verlag:

Bundesnotarkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Geschäftsstelle Deutsches Notarinstitut, Gerberstraße 19, 97070 Würzburg

Druck:

Druckerei Franz Scheiner
Mainleite 5, 97340 Marktbreit