

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG §§ 9b Abs. 1, 12, 18 Abs. 1, 19 Abs. 1, 25 Abs. 1; BGB §§ 130 Abs. 1, 182 Abs. 1 – Zustimmung zur Veräußerung; Erfordernis der „Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“; Erfordernis der Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis nach Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer

BGB §§ 1132, 1191, 1193 Abs. 2 S. 2; GBO § 5 – Nachverpfändung eines Grundstücks; Entstehen einer Gesamtgrundschuld mit unterschiedlichen Fälligkeitsregelungen; anschließende Vereinigung der Grundstücke

BGB §§ 1752, 1767, 1770 – Zulässigkeit der (Volljährigen-)Adoption zweier Eheleute durch ein anderes Ehepaar

Veranstaltungen

Literaturhinweise

Nachruf

Am 3.6.2025 ist Frau *Nicole Emmerling de Oliveira* verstorben. Wir verlieren eine allseits sehr beliebte, kluge und engagierte Kollegin.

Frau *Emmerling* war seit September 1994 für das Deutsche Notarinstitut tätig und gehörte damit zur ersten Riege der DNotI-Mitarbeiter. Zuletzt war sie stellvertretende Leiterin des Referats für Internationales Privatrecht und ausländisches Recht. Ihr Beitrag zur Durchdringung des IPR für die notarielle Praxis ist von unschätzbarem Wert. Sie verfasste ca. 10.000 schriftliche Stellungnahmen zu IPR-Problemen aus allen notarrelevanten Bereichen, die noch weit in die Zukunft fortwirken werden. Ihr großer Fleiß, scharfer

Verstand und präziser Stil zeichneten ihre Arbeit aus. Neben ihrer Tätigkeit am DNotI war Frau *Emmerling* wissenschaftlich engagiert und an der Entstehung mehrerer Werke beteiligt, die aus der notariellen Praxis nicht mehr wegzudenken sind, darunter auch das Würzburger Notarhandbuch.

Frau *Emmerling* war für die Kolleginnen und Kollegen am DNotI zugleich eine gute Freundin, einfallsreiche Ratgeberin, geduldige Ausbilderin und – nicht nur in Stilfragen – ein großes Vorbild. Wir vermissen sie sehr.

Ihrer Familie gilt unser tiefes Mitgefühl.

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

WEG §§ 9b Abs. 1, 12, 18 Abs. 1, 19 Abs. 1, 25 Abs. 1; BGB §§ 130 Abs. 1, 182 Abs. 1

Zustimmung zur Veräußerung; Erfordernis der „Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“; Erfordernis der Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis nach Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer

I. Sachverhalt

Es soll eine Wohnungseigentumseinheit veräußert werden. In der vor dem Jahr 2020 errichteten Teilungserklärung ist als Veräußerungsbeschränkung Folgendes geregelt:

„Jeder Eigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums oder eines Teiles seines Wohnungseigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. [...]“

II. Fragen

1. Kann die Zustimmung durch jeweils individuelle Erklärungen der Wohnungseigentümer (in grundbuchtauglicher Form) erteilt werden oder muss (etwa vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 141/23) die Wohnungseigentümergeinschaft hierüber Beschluss fassen?

2. Kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Erteilung der Zustimmung auch mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließen, wenn von einzelnen Wohnungseigentümern keine Zustimmung erlangt werden kann?

III. Zur Rechtslage

1. Vorbemerkung zur Auslegung von Bestimmungen in einer Teilungserklärung

Die aufgeworfene Rechtsfrage betrifft die Auslegung einer bereits beurkundeten Teilungserklärung. Bei der **Auslegung von Teilungserklärungen** kommt es üblicherweise **nicht** auf den **Willen der Verfasser** an, sondern allein auf den **Wortlaut** und **Sinn der betreffenden Regelung**, wie er sich für einen **unbefangenen Leser** als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen

oder in Bezug Genommenen ergibt (BGHZ 88, 302, 306; BayObLG DNotZ 1989, 426; BayObLGZ 1983, 73, 78 f. m. w. N.).

Nach der jüngsten Rspr. des BGH kann sich der derart ermittelte Inhalt einer Bestimmung in einer bereits beurkundeten Teilungserklärung im Laufe der Zeit wandeln, nämlich u. a. dann, wenn in der Teilungserklärung verwendete Begriffe durch gesetzliche Reformen einen Bedeutungswandel erfahren (BGH NJW 2023, 3654 Rn. 15; NJW 2024, 2173 Rn. 17). Insbesondere berücksichtigt der BGH die durch das WEMoG (BGBl. I 2020, S. 2187) im Recht der WEG herbeigeführten Strukturveränderungen bei der Auslegung einer Vereinbarung in der Teilungserklärung betreffend eine Veräußerungsbeschränkung i. S. v. § 12 WEG (BGH NJW 2023, 3654; NJW 2024, 2173).

2. Grundsätzliches zur Zustimmung nach § 12 WEG

Gemäß § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass die Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Die Eintragung einer solchen Verfügungsbeschränkung im Grundbuch löst den „Suspensiveffekt“ des § 12 Abs. 3 WEG aus, wonach bis zur Erteilung der Zustimmung sowohl das schuldrechtliche als auch das dingliche Rechtsgeschäft über die Veräußerung eines Wohnungseigentums schwebend unwirksam sind (Staudinger/Wobst, 2023, § 12 WEG Rn. 30, 49; Hügel, ZMR 2023, 517).

Eine nach § 12 Abs. 1 WEG erforderliche **Zustimmung** ist eine **empfangsbedürftige Willenserklärung** i. S. d. § 130 Abs. 1 BGB, die durch Erklärung **gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber** wirksam wird, § 182 Abs. 1 BGB (BGH NZM 2019, 542 Rn. 9 m. w. N.; BayObLG MittBayNot 1986, 180; BeckOGK-WEG/Skauradszun, Std.: 1.3.2025, § 12 Rn. 14; Bärman/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 12 Rn. 39; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 12 Rn. 42; Hügel, ZMR 2023, 517). Steht das Zustimmungsgeschäft nicht nur einer einzelnen natürlichen Person, sondern einem Verband wie der vom Gesetzgeber in § 9a Abs. 1 S. 1 WEG nunmehr ausdrücklich mit Rechtsfähigkeit ausgestatteten und als „Dritte“ i. S. v. § 12 Abs. 1 WEG in Betracht kommenden (vgl. dazu BGH MittBayNot 2024, 31 Rn. 10; Hügel/Elzer, § 12

Rn. 37a; Hügel, ZMR 2023, 517, 518; Hogenschurz, ZWE 2021, 271, 272; Forschner, ZWE 2022, 193, 199) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (im Folgenden: „GdWE“) zu, so ist zwischen **zwei Handlungsebenen** – nämlich der **internen Willensbildung und Entscheidungsfindung** einerseits und der **Umsetzung** der so getroffenen **Entscheidung im Außenverhältnis** andererseits – zu unterscheiden (so auch Hügel, ZMR 2023, 517, 519).

3. Auslegung der vorliegenden Bestimmung im Hinblick auf die zustimmungsberechtigten Person(en)

Ist, wie im vorliegenden Fall, die Veräußerung des Wohnungseigentums von der „**Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer**“ abhängig, so war bereits unter Geltung der **Rechtslage vor Inkrafttreten des WEMoG** umstritten, wer Zustimmungsberechtigter i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG ist. Teilweise wurde vertreten, dass **alle übrigen Wohnungseigentümer individuell zustimmen** müssten (Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 5. Aufl. 2019, § 12 Rn. 77; Staudinger/Kreuzer, 2018, § 12 WEG Rn. 34; Hügel, MittBayNot 2016, 109, 112). Nach anderer Ansicht sollte ein **Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer** ausreichen (Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 12 Rn. 23; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl. 2005, § 12 Rn. 5), wobei unklar war, ob ein solcher Beschluss anschließend noch durch Erklärung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber im Außenverhältnis umgesetzt werden musste oder ob diesem unmittelbare Außenwirkung zukommen sollte (dazu unter Ziff. 4 lit. a).

Nach Inkrafttreten des WEMoG setzte sich dieser Streit zunächst fort (s. die Nachweise bei BGH NJW 2024, 2173 Rn. 10 f.). Unter Geltung der neuen Rechtslage hat der BGH inzwischen jedoch klargestellt, dass ein vor dem 1.12.2020 vereinbarter Zustimmungsvorbehalt, der – wie im vorliegenden Fall – die „**Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer**“ erfordert, nach Maßgabe des § 47 WEG regelmäßig dahingehend auszulegen sei, dass die Erteilung der Zustimmung eine **Aufgabe der GdWE** ist, über deren Art und Weise der Erledigung die GdWE mit der **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen beschließen kann (BGH NJW 2024, 2173, 2174; ebenso Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 12 Rn. 24; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 17; BeckOK-WEG/Hogenschurz, Std.: 2.4.2025, § 12 Rn. 29, 72; Grüneberg/Wicke, BGB,

84. Aufl. 2025, § 12 WEG Rn. 6; Greiner, IMR 2023, 388; Rüscher, ZfIR 2024, 76, 77; Brückner, DNotZ 2025, 11, 13 f.; unter Vorbehalt Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37.1; a. A. noch Weber, in: Kölner Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2023, Kap. 5 Rn. 249; ebenso für den Fall, dass die Zustimmung der „**Mehrheit der Wohnungseigentümer**“ erforderlich ist, jüngst KG BeckRS 2025, 2251; Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37; MünchKommBGB/Krafka, 9. Aufl. 2023, § 12 WEG Rn. 20; zweifelnd Hügel/Elzer, § 12 Rn. 36). Zu dem gleichen Auslegungsergebnis – d. h. ebenfalls **Zustimmungsvorbehalt zugunsten der GdWE** – gelangte der BGH kurz zuvor bereits für den Fall, dass die Veräußerung der „**Zustimmung des Verwalters**“ bedarf (BGH NJW 2023, 3654; zust. Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 39; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 15; Grüneberg/Wicke, § 12 WEG Rn. 6; dazu auch Brückner, DNotZ 2025, 11, 12 f.).

Ist die Veräußerung von der „**Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer**“ abhängig, so sei nach Ansicht des BGH zwar zuzugeben, dass der **Wortlaut des § 12 Abs. 1 WEG** eher das Erfordernis einer individuellen Zustimmung eines jeden Wohnungseigentümers nahelege, weil die Norm als Zustimmungsberechtigte neben einem Dritten nur andere Wohnungseigentümer vorsehe, nicht jedoch ausdrücklich die GdWE (BGH NJW 2024, 2173 Rn. 13). Umgekehrt schließe der Wortlaut der Vorschrift die Zustimmungsberechtigung der GdWE aber auch nicht aus, zumal dieser seit 1951 unverändert sei. Unseres Erachtens erhellt gerade der zuletzt genannte Aspekt vor dem Hintergrund, dass die sog. „Teilrechtsfähigkeit“ (zu Recht kritisch zu dem Begriff der bloßen „Teil“-Rechtsfähigkeit bei der ähnlich gelagerten Diskussion im Personengesellschaftsrecht Flume, ZHR 136 (1972), 177, 192; Huber, FS Lutter, 2000, S. 107, 112; K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, 2002, § 8 V 1 [S. 213]) der GdWE durch den BGH erst im Jahre 2005 (NJW 2005, 2061) anerkannt wurde, warum Gemeinschaftsordnungen, die noch aus der Zeit vor ebendieser Anerkennung stammen, die Zustimmung der GdWE als solcher regelmäßig nicht vorsehen und auch gar nicht vorsehen konnten. Nachdem die GdWE aus heutiger Sicht aber zweifellos rechtsfähig ist (vgl. § 9a Abs. 1 S. 1 WEG; mit Einschränkung noch § 10 Abs. 6 WEG in der von 1.7.2007–30.11.2020 geltenden Fassung), **kann** ein Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1

WEG nunmehr jedenfalls die **GdWE als Zustimmungsberechtigte** vorsehen.

Allein die danach bestehende Möglichkeit, einen Zustimmungsvorbehalt nach § 12 Abs. 1 WEG auch zugunsten der GdWE als rechtsfähigen Verband anordnen zu *können*, sagt freilich noch nichts darüber aus, wie ein Vorbehalt, der die Veräußerung nicht ausdrücklich von der Zustimmung der GdWE, sondern – wie hier – von der „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“ abhängig macht, auszulegen ist. Dem BGH zufolge sei jedoch die GdWE gerade auch bei einem derart lautenden Zustimmungsvorbehalt im Wege der **Auslegung** als zustimmungsberechtigt anzusehen. Hierfür spricht aus Sicht des BGH entscheidend, dass ein Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG dem Schutz der Wohnungseigentümer gegen den Eintritt unerwünschter Personen in die Wohnungseigentümergeinschaft und damit maßgeblich dem Interesse der GdWE diene (BGH NJW 2024, 2173 Rn. 14). Bei der Prüfung und Erteilung der Zustimmung zu einer Veräußerung in einem Fall, in dem die Veräußerung der „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“ bedarf, handle es sich daher im Zweifel um eine **Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**, für die gem. § 18 Abs. 1 WEG nunmehr ausschließlich die **GdWE zuständig** sei (BGH NJW 2024, 2173 Rn. 14). Infolge dieser Aufgabenzuweisung an die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Rechtssubjekt** hat die – hier von zu unterscheidende – **Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan der GdWE** (s. dazu etwa BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 19 Rn. 8) gem. § 19 Abs. 1 WEG die Kompetenz, über diese Maßnahmen durch **Beschluss** zu entscheiden. Ein solcher Beschluss ist gem. § 23 Abs. 1 WEG grundsätzlich im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung zu fassen, wobei gem. § 25 Abs. 1 WEG die **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen ausreicht. Nach § 23 Abs. 3 WEG kommt auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren in Betracht; gem. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG ist dann aber grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu diesem Beschluss erforderlich.

Diese Beschlusskompetenz der *Gesamtheit* der Wohnungseigentümer nach § 19 Abs. 1 WEG ist u. E. jedoch nicht dahingehend zu verstehen, dass dieses *Willensbildungsorgan* dadurch zur Zustimmungsberechtigten des Vorbehalts

i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG würde. Vielmehr ist in einem solchen Fall der Zustimmungsvorbehalt zugunsten der GdWE als rechtsfähigem Verband angeordnet; **lediglich die interne Willensbildung** betreffend die Zustimmungserteilung oder -verweigerung **obliegt der Gesamtheit der Wohnungseigentümer**. Es handelt sich mithin um eine *interne* Zuständigkeitsverteilung (Kompetenzabgrenzung) zwischen dem Organ „Verwalter“ und dem Organ „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ *innerhalb* des Rechtssubjekts GdWE (vgl. auch BT-Drs. 19/18791, 58, wonach die „*Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit [...]* als Willensbildungsorgan dazu berufen [sind], die Verwaltungsentscheidungen zu treffen (vergleiche § 19 Absatz 1 WEG-E), soweit nicht der Verwalter selbst entscheidungsbefugt ist (vergleiche § 27 WEG-E). Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan setzt diese Entscheidungen um (vergleiche § 9b für die Vertretung) und wird dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt (vergleiche § 29 Absatz 2).“; vgl. auch Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl. 2025, § 18 Rn. 23, 24; BeckOGK WEG/Skauradszun, § 18 Rn. 16–18, der zutreffend darauf hinweist, dass der individuelle Wohnungseigentümer insoweit lediglich Organwalter des Organs „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ ist und demzufolge keine *eigenen* Rechte und Pflichten wahrnimmt).

Nach alledem ist festzuhalten, dass ein vor dem 1.12.2020 vereinbarter Zustimmungsvorbehalt, der – wie hier – die „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“, die „*Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer*“ oder die „*Zustimmung des Verwalters*“ erfordert, nach der Rechtsprechung regelmäßig dahingehend auszulegen ist, dass die **Zustimmungsberechtigung** in allen drei Fällen **dem Rechtssubjekt „GdWE“ zusteht**. Zwar kann ein Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG auch weiterhin dergestalt vereinbart werden, dass alle Wohnungseigentümer *individuell* (im Sinne einer *eigenen* Entscheidungszuständigkeit) zustimmen müssen (so ausdrücklich auch BGH NJW 2024, 2173 Rn. 15; KG BeckRS 2025, 2251 Rn. 9; Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37.1; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 18; Brückner, DNotZ 2025, 11, 14 – „nicht ratsam“). Ein solches Auslegungsergebnis dürfte angesichts der für die Auslegung von Teilungserklärungen allein maßgeblichen objektiven Sicht allerdings nur dann angezeigt sein, wenn die Teilungserklärung klar und unmissverständlich zum Ausdruck

bringt, dass *nicht* die GdWE, sondern die *einzelnen* Wohnungseigentümer zustimmungsberechtigt sein sollen (so auch BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 18; a. A. Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 37.1, der bereits das Fehlen des seiner Ansicht nach den Beschlussbezug indizierenden Wortes „Mehrheit“ für ein solches Auslegungsergebnis genügen lassen will). Hierfür ist jedoch nach dem unterbreiteten Sachverhalt nichts ersichtlich, sodass auch im vorliegenden Fall von einer **Zustimmungsberechtigung der GdWE** auszugehen sein dürfte.

4. Umsetzung eines Zustimmungsbeschlusses im Außenverhältnis

a) Erfordernis der gesonderten Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis

Ist danach die GdWE Zustimmungsberechtigte eines Vorbehalts, so ist die im Wege der Beschlussfassung durch die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan der GdWE zustande gekommene Entscheidung zunächst nur ein Akt und das Ergebnis *interner* Willensbildung. Fraglich ist, ob ein solcher Beschluss daraufhin noch der **Umsetzung im Außenverhältnis durch Erklärung** der Zustimmung bzw. deren Verweigerung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber bedarf (so Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 70; Hügel, ZMR 2023, 517, 520; Hügel/Elzer, § 12 Rn. 36a) oder ob dem Beschluss selbst **unmittelbare Außenwirkung** zukommt (so noch BayObLGZ 1961, 392, 396; in diese Richtung deutend auch BGH NJW 2012, 3232 Rn. 13, 16 ff., wonach schon ein die Zustimmung versagender bestandskräftiger Beschluss rechtsgestaltend auf das schwebend unwirksame Veräußerungsgeschäft einwirke, sowie BGH NJW 2013, 299 Rn. 14, wonach ein zustimmender Beschluss auch „von dem Grundbuchamt zu beachten“ sei; ausdr. offen lassend KG BeckRS 2025, 2251 Rn. 15).

Für die zuerst genannte Sichtweise spricht u. E. entscheidend, dass es sich bei der Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG um eine **empfangsbedürftige Willenserklärung** i. S. d. § 130 Abs. 1 BGB handelt (s. o. Ziff. 2), welche die Wirksamkeit des i. d. R. zwischen Dritten (veräußerndem Wohnungseigentümer einerseits und Erwerber andererseits) geschlossenen schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäfts über die Veräußerung eines Wohnungseigentums und damit das **Außenverhältnis der GdWE** zu Dritten berührt (so auch Staudinger/Wobst, § 12 WEG

Rn. 70). Ist ein Zustimmungsvorbehalt – gleich ob ausdrücklich oder im Wege der Auslegung – zugunsten der GdWE als rechtsfähigem Verband angeordnet, so kann die Erklärung u. E. auch nur durch die GdWE abgegeben werden. Als Verband kann die GdWE freilich nicht selbst handeln, sondern wird nach dem nunmehr dem Gesellschaftsrecht angenäherten Kompetenzgefüge bei Maßnahmen, die das Außenverhältnis der Gemeinschaft zu Dritten betreffen (dazu Bärmann/Pick/Emmerich, § 9b Rn. 25), gem. **§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG** *allein* durch den **Verwalter vertreten**, sofern ein solcher bestellt ist. Demgegenüber ist die **Gesamtheit der Wohnungseigentümer**, die den Beschluss über die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung fasst, grundsätzlich gerade nicht das zur Vertretung der GdWE, sondern nur das zur **Willensbildung berufene Organ** (s. o. Ziff. 3). Nur in jenem Fall, dass die GdWE **keinen Verwalter** hat, sind gem. **§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG** die **Wohnungseigentümer zur Vertretung der GdWE** berufen. Doch genügt in diesem Fall – vorbehaltlich einer entsprechenden Ermächtigung (dazu BeckOGK-WEG/Greiner, Std.: 1.3.2025, § 9b Rn. 18; Lehmann-Richter/Wobst, NJW 2021, 662, 663 f.; s. auch BT-Drs. 19/18791, 49) – eben gerade nicht das Handeln einzelner Wohnungseigentümer, sondern ist das **Handeln sämtlicher Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte** erforderlich (KG BeckRS 2025, 2251 Rn. 19; BeckOGK-WEG/Greiner, § 9b Rn. 17 f.; Bärmann/Pick/Emmerich, § 9b Rn. 47). Und auch in dem Fall, dass bei einer verwalterlosen GdWE einer oder mehrere Wohnungseigentümer als Gesamtvertreter ermächtigt werden sollen, bedarf es hierfür individueller Willenserklärungen *sämtlicher* Wohnungseigentümer; ein Beschluss der Gesamtheit der Wohnungseigentümer (Willensbildungsorgan) genügt nicht (Hügel/Elzer, § 9b Rn. 21; Lehmann-Richter/Wobst, NJW 2021, 662, 664; s. auch BT-Drs. 19/18791, 49). Aus dem seit Inkrafttreten des WEMoG geltenden Kompetenzgefüge ergibt sich also, dass allein ein (Mehrheits-)Beschluss der Gesamtheit der Wohnungseigentümer als solcher noch keine der GdWE zuzurechnende Willenserklärung darstellen kann.

Auch ein sich aufgrund der „Vergesellschaftung“ des Wohnungseigentumsrechts durch das WEMoG (dazu Brückner, DNotZ 2025, 11, 12; ähnlich Lehmann-Richter/Wobst, NJW 2021, 662) anbietender **Vergleich mit dem Ge-**

sellschaftsrecht stützt dieses Ergebnis: Nach § 15 Abs. 5 GmbHG kann die Abtretung von Geschäftsanteilen vinkuliert, insbesondere von der Zustimmung der *Gesellschaft*, aber auch von der Zustimmung der *Gesellschafterversammlung* oder eines *anderen Gesellschaftsorgans* abhängig gemacht werden (statt aller Henssler/Strohn/Verse, Gesellschaftsrecht, 6. Aufl. 2024, § 15 GmbHG Rn. 89 ff.). Mit dem vom BGH für den in Rede stehenden Zustimmungsvorbehalt gewonnenen Auslegungsergebnis, wonach Zustimmungsberechtigte die GdWE als rechtsfähiger Verband und damit ein „Dritter“ i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG ist, korrespondiert eine Vinkulierung i. S. d. § 15 Abs. 5 GmbHG, welche die Abtretung von der **Zustimmung der Gesellschaft** als ebenfalls rechtsfähigem Verband abhängig macht. In einem solchen Fall wird die „Zustimmung der Gesellschaft“ im **Außenverhältnis** ebenfalls durch das Vertretungsorgan der GmbH – d. h. durch den bzw. die **Geschäftsführer** in vertretungsberechtigter Zahl (§ 35 GmbHG) – erteilt (BGH NJW 1988, 2241 Ls. 1; Henssler/Strohn/Verse, § 15 GmbHG Rn. 89; Servatius, in: Noack/Servatius/Haas, GmbHG, 24. Aufl. 2025, § 15 Rn. 54), während im **Innenverhältnis** vorbehaltlich einer abweichenden Satzungsregelung ein **Gesellschafterbeschluss** erforderlich ist (BGH NJW 1988, 2241, 2242; Henssler/Strohn/Verse, § 15 GmbHG Rn. 89; Servatius, § 15 Rn. 54).

Dagegen ist der hiesige Zustimmungsvorbehalt nach § 12 Abs. 1 WEG, der zugunsten der GdWE als rechtsfähigem Verband und gerade nicht zugunsten der „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Organ der GdWE angeordnet ist, **nicht** mit einer Vinkulierung **vergleichbar**, welche die **Zustimmung der Gesellschafterversammlung** als Organ der GmbH erfordert. Bei einer solchen Vinkulierung soll nach wohl h. M. der Zustimmung durch die Gesellschafterversammlung selbst Außenwirkung zukommen und von der Gesellschafterversammlung erklärt werden können (statt aller Löbke, in: Habersack/Casper/Löbke, GmbHG, 4. Aufl. 2025, § 15 Rn. 246 ff.; Ebding, in: Michalski/Heidinger/Leible/J. Schmidt, GmbHG, 4. Aufl. 2023, § 15 Rn. 148; MünchKommGmbHG/Weller/Reichert, 5. Aufl. 2025, § 15 Rn. 426, jew. m. w. N.). Nach a. A. soll auch hier entsprechend der Organisationsstruktur der GmbH die Zustimmung allein durch den Geschäftsführer erklärt werden können und im Außenverhältnis wirksam sein, selbst wenn es an einem zustimmenden Gesellschafterbeschluss fehlen sollte (Servatius, § 15 Rn. 55 m. w. N.).

Ob diese Streitfrage möglicherweise auf das Recht der Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen ist und welche Ansicht vorzugswürdig ist, braucht hier indes nicht entschieden zu werden, da vorliegend eben gerade nicht ein Zustimmungsvorbehalt zugunsten der „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Organ der GdWE angeordnet wurde.

Nach alledem ergibt sich, dass ein (Mehrheits-) Beschluss, den die „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Willensbildungsorgan der GdWE gefasst hat, nicht zugleich als eine der GdWE als rechtsfähigem Verband zuzurechnende Willenserklärung gelten kann, so dass es über die hiernach lediglich für das Innenverhältnis maßgebliche Beschlussfassung hinaus noch einer **Umsetzung des Beschlusses** im Außenverhältnis durch **Erklärung** der Zustimmung bzw. deren Verweigerung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber durch das zur Vertretung der GdWE berufene Organ bedarf.

b) Zuständigkeit für die Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis

Aus dem oben Gesagten ergibt sich zugleich, wer für die hiernach erforderliche Erklärung der Zustimmung im Außenverhältnis gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber zuständig ist.

In **§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG** ist nunmehr klar geregelt, dass die GdWE grundsätzlich und damit auch bei der Umsetzung des von ihr durch Mehrheitsbeschluss gebildeten Willens nach außen durch den **Verwalter** als deren **Organ** vertreten wird (Staudinger/Wobst, § 12 Rn. 39; vgl. auch BT-Drucks. 19/18791, S. 58). Nur dann, wenn die **Gemeinschaft keinen Verwalter** hat, sind gem. **§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG** die **Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte** zur Vertretung der GdWE berufen. Auch in letzterem Fall handeln die Wohnungseigentümer jedoch stets **als organschaftliche Vertreter der GdWE** (vgl. Hügel, ZMR 2023, 517, 520 f.). Hat die GdWE ihren Willen durch Mehrheitsbeschluss gebildet, sind im Falle des § 9b Abs. 1 S. 2 WEG sämtliche Wohnungseigentümer – wie freilich auch der Verwalter im Falle des § 9b Abs. 1 S. 1 WEG – an diesen Beschluss gebunden und müssen diesen nach außen durch Abgabe der Zustimmungserklärung bzw. deren Verweigerung umsetzen. Durch den Beschluss werden also sämtliche Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte angewiesen, den Mehrheits-

willen nach außen umzusetzen, selbst wenn einer der zur Mitwirkung nach § 9b Abs. 1 S. 2 WEG berufenen Wohnungseigentümer gegen den Antrag gestimmt oder an der Beschlussfassung gar nicht teilgenommen haben sollte (Hügel, ZMR 2023, 517, 521).

c) Konsequenzen für die Praxis

Geht man auf Basis des neuen, durch das WEMoG an das allgemeine Verbandsrecht angenäherten Wohnungseigentumsrechts mit der hier vertretenen Ansicht davon aus, dass ein von der „Gesamtheit der Wohnungseigentümer“ als Willensbildungsorgan der GdWE gefasster Beschluss keine unmittelbare Außenwirkung hat, sondern vielmehr noch der Umsetzung im Außenverhältnis durch eine **Erklärung des Vertretungsorgans** der GdWE bedarf, wäre die Zustimmung gegenüber dem Grundbuchamt wie folgt nachzuweisen:

Ist ein **Verwalter bestellt**, ist dem Grundbuchamt die **vom Verwalter** als organschaftlichem Vertreter der GdWE i. S. v. § 9b Abs. 1 S. 1 WEG **abgegebene Zustimmungserklärung** in der **Form des § 29 Abs. 1 S. 1 GBO** nachzuweisen. Daneben ist der **Verwalternachweis** in öffentlicher Form zu erbringen, § 29 Abs. 1 S. 2 GBO, wobei die **Nachweiserleichterung** des § 26 Abs. 4 WEG gilt, derzufolge zum Nachweis der Verwaltereigenschaft im Grundbuchverfahren ein Protokoll mit den beglaubigten Unterschriften der in § 24 Abs. 6 S. 2 WEG genannten Personen genügt.

Hat die Gemeinschaft **keinen Verwalter**, wird sie gem. § 9b Abs. 1 S. 2 WEG durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten, so dass in diesem Fall öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärungen aller Wohnungseigentümer vorzulegen sind. Dies mag mitunter einigen Aufwand bedeuten, ist vor dem Hintergrund der durch das WEMoG erfolgten Verlagerung von Kompetenzen von den Eigentümern auf den Verband aber dogmatisch konsequent (vgl. dazu Zschieschack, ZMR 2021, 367, 368) und folgt der grundlegenden Wertentscheidung des Gesetzgebers, die verwaltergeführte Gemeinschaft als gesetzlichen Idealfall ins Zentrum zu stellen (dazu Lehmann-Richter, ZWE 2022, 61, 62). Für den Fall, dass **einzelne Wohnungseigentümer** ihre **Mitwirkung** an der Erteilung der Zustimmungserklärung **verweigern** sollten, könnte zur Vermeidung der Beschreitung des Klagewegs in Betracht gezogen werden, den

Zustimmungsvorbehalt durch (Mehrheits-)Beschluss nach § 12 Abs. 4 S. 1 WEG (allein) **für den konkreten Veräußerungsfall** – was *a maiore ad minus* möglich ist (vgl. nur Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 94; BeckOGK-WEG/Skauradszun, § 12 Rn. 55) – **aufzuheben**. Ein solcher *Aufhebungsbeschluss* bedürfte – anders als der Beschluss über die Erteilung der Zustimmung – gerade nicht der Umsetzung im Außenverhältnis, denn materiell-rechtlich existiert der Zustimmungsvorbehalt nicht mehr, sobald der Aufhebungsbeschluss wirksam gefasst ist (Staudinger/Wobst, § 12 WEG Rn. 97). Und auch zur (nur im Falle einer vollständigen Aufhebung notwendigen) Grundbuchberichtigung lässt § 12 Abs. 4 S. 2 WEG die Vorlage einer Beschlussniederschrift genügen, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, so dass bei einer nur teilweisen Aufhebung des Zustimmungserfordernisses für den konkreten Veräußerungsfall keine strengeren Anforderungen für den Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt gelten können.

Vor diesem Hintergrund dürfte die zur alten Rechtslage vertretene Sichtweise, wonach zum Nachweis eines *Zustimmungsbeschlusses* der Wohnungseigentümersversammlung im Grundbuchverfahren die Nachweiserleichterungen der §§ 26 Abs. 4, 24 Abs. 6 WEG entsprechend gelten sollten (BayObLGZ 1961, 392; OLG München ZWE 2017, 93 Rn. 15 ff.; Weber, Kap. 5 Rn. 248; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 26 Rn. 313a), nach Inkrafttreten des WEMoG – entgegen der jüngst vom KG mit Beschl. v. 30.1.2025 (BeckRS 2025, 2251 Rn. 15) geäußerten Auffassung – dem Grunde nach überholt sein, da hiernach der Zustimmungsbeschluss eben nur für das Innenverhältnis maßgeblich ist, während dem Grundbuchamt ausschließlich die diesen Beschluss im Außenverhältnis umsetzende Erklärung des Verwalters (im Falle des § 9b Abs. 1 S. 1 WEG) oder sämtlicher Wohnungseigentümer (im Falle des § 9b Abs. 1 S. 2 WEG) nachzuweisen ist.

Für diejenigen Fälle, in denen in der Vergangenheit (nach Inkrafttreten des WEMoG) Eigentumsumschreibungen von den Grundbuchämtern vollzogen wurden, obwohl nur der *Zustimmungsbeschluss* und gerade nicht die erforderliche *Zustimmungserklärung* nachgewiesen wurde, dürften sich in materiell-rechtlicher Hinsicht kaum Probleme ergeben. Denn die Zustimmungserklärung bedarf materiell-rechtlich keiner

Form und kann auch konkludent erfolgen. In der Regel wird man spätestens im ersten Kontakt des Verwalters mit dem Erwerber, bei dem der Erwerber als (neuer) Wohnungseigentümer behandelt wird (z. B. bei Zusendung einer Abrechnung), eine entsprechende konkludente Zustimmungserklärung erblicken können. Entsprechendes dürfte gelten für die Fälle der verwalterlosen Gemeinschaft, in der Verwaltungsaufwand besteht, denn auch in diesen Konstellationen müssen früher oder später anderweitige, *mit der Mehrheit der Stimmen gefasste* Beschlüsse – beispielsweise betreffend die Anstellung eines Hausmeisters – im Außenverhältnis *von allen Eigentümern* umgesetzt werden – im Beispiel durch Abschluss des entsprechenden Vertrags zwischen der GdWE und dem Hausmeister –, worin sodann ebenfalls regelmäßig eine konkludente Zustimmung gegenüber dem dabei mitwirkenden Erwerber gesehen werden kann. Das Risiko unerkannter Unwirksamkeit nach § 12 Abs. 3 S. 1 WEG dürfte damit u. E. praktisch sehr gering sein.

5. Ergebnis

Ein vor dem 1.12.2020 vereinbarter Zustimmungsvorbehalt i. S. d. § 12 Abs. 1 WEG, wonach die Veräußerung eines Wohnungseigentums der „*Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer*“ bedarf, ist nach der überzeugenden Rechtsprechung des BGH nach Maßgabe des § 47 WEG regelmäßig dahingehend auszulegen, dass die **Erteilung der Zustimmung** eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. d. § 18 Abs. 1 WEG darstellt, für die gem. § 18 Abs. 1 WEG nunmehr ausschließlich die **GdWE zuständig** ist. Die **interne Willensbildung** obliegt dem Organ „**Gesamtheit der Wohnungseigentümer**“, sodass dieses Organ gem. §§ 19 Abs. 1, 25 Abs. 1 WEG mit der **Mehrheit** der abgegebenen Stimmen über die Zustimmungserteilung bzw. -verweigerung **beschließen kann**. Ein solcher Beschluss bedarf allerdings noch der **Umsetzung im Außenverhältnis**, d. h. der **Erklärung der Zustimmung** bzw. deren Verweigerung gegenüber dem Veräußerer oder Erwerber. Hierfür ist nach § 9b Abs. 1 S. 1 WEG grundsätzlich das Organ „**Verwalter**“ zuständig. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter, müssen gem. § 9b Abs. 1 S. 2 WEG die **Wohnungseigentümer als Gesamtvertretungsberechtigte** die Zustimmung bzw. deren Verweigerung durch gemeinsames, nicht notwendigerweise gleichzeitiges Handeln erklären, wobei sie auch einen oder mehrere Wohnungseigentümer (als Gesamtvertreter) ermächtigen können.

BGB §§ 1132, 1191, 1193 Abs. 2 S. 2; GBO § 5

Nachverpfändung eines Grundstücks; Entstehen einer Gesamtgrundschuld mit unterschiedlichen Fälligkeitsregelungen; anschließende Vereinigung der Grundstücke

I. Sachverhalt

Zwei nebeneinander liegende Grundstücke sollen vereinigt werden. Auf einem Grundstück ist eine Grundschuld eingetragen, die vor dem Jahre 2008, also vor Inkrafttreten des heutigen § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB bestellt wurde. Zum Zwecke der Grundstücksvereinigung wurde zunächst das zweite Grundstück nachverpfändet mit der Maßgabe, dass für das nachverpfändete Grundstück das Grundschuldkapital erst nach Kündigung i. S. v. § 1193 Abs. 1 BGB fällig wird. Das Grundbuchamt (in Rheinland-Pfalz) weigert sich nun wegen der unterschiedlichen Fälligkeit der Grundschuld, die grundbuchliche Vereinigung der beiden Grundstücke zu vollziehen.

II. Frage

Steht die unterschiedliche Fälligkeit der (Gesamt-)Grundschuld einer Grundstücksvereinigung i. S. v. § 890 Abs. 1 BGB entgegen mit der Folge, dass die Fälligkeit der „alten“ Grundschuld unter Mitwirkung der Gläubigerin an den heutigen § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB angepasst werden muss?

III. Zur Rechtslage

1. Nachverpfändung eines Grundstücks mit einer vor Inkrafttreten des sog. Risikobegrenzungsgesetzes bestellten Grundschuld

Nach § 1193 Abs. 1 S. 1 BGB wird das Kapital der Grundschuld erst nach Kündigung fällig. In der Vergangenheit, d. h. vor Inkrafttreten des sog. Risikobegrenzungsgesetzes vom 12.8.2008, war es in der notariellen Praxis allerdings üblich, von der Dispositionsmöglichkeit des § 1193 Abs. 2 S. 1 BGB Gebrauch zu machen und auf materiell-rechtlicher Ebene zu regeln, dass das Grundschuldkapital sofort fällig ist. Eine derartige inhaltliche Ausgestaltung von Grundschulden findet seit Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes regelmäßig nicht mehr statt, denn mit diesem Gesetz wurde § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB neu gefasst. Hiernach ist bei Grundschulden, die der Sicherung einer Geldforderung dienen, die Vereinbarung einer sofortigen Fälligkeit oder einer

Kündigungsfrist von weniger als sechs Monaten nicht mehr zulässig. Das Gesetz wurde am 18.8.2008 verkündet (BGBl. I 2008, S. 1666) und trat bezüglich der Änderungen im BGB am 19.8.2008 in Kraft. Nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 18 Abs. 3 EGBGB gilt die Neuregelung des § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB für solche Sicherungsgrundschulden, die nach dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes, also nach dem 19.8.2008, bestellt worden sind bzw. bestellt werden.

Die Neufassung des § 1193 Abs. 2 S. 2 BGB steht allerdings nicht der Möglichkeit entgegen, eine „alte“ Grundschuld auf ein weiteres Grundstück zu erstrecken (sog. Nachverpfändung). Dies hat der **BGH** ausdrücklich entschieden (BGH FGPrax 2010, 221). Nach Ansicht des Gerichts entsteht durch die Nachverpfändung eine **Gesamtgrundschuld mit unterschiedlichen Fälligkeitsregelungen**, wobei das Grundbuchamt hinsichtlich des nachverpfändeten Grundstücks (hinzukommender Belastungsgegenstand) erwägen müsse, die von der ursprünglichen Grundschuld abweichende Fälligkeit durch einen Klarstellungsvermerk kenntlich zu machen, wenn die abweichende Fälligkeit aus der Eintragungsbewilligung nicht ersichtlich sei (vgl. BGH FGPrax 2010, 221 Rn. 20 ff.; FGPrax 2014, 101; Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 48 Rn. 10; MünchKommBGB/Lieder, 9. Aufl. 2023, § 1193 Rn. 9).

2. Keine Besorgnis der Verwirrung bei Vereinigung der mit einer solchen Gesamtgrundschuld belasteten Grundstücke

Mit der Frage, ob eine anschließende Vereinigung der Belastungsgegenstände gem. § 890 Abs. 1 BGB zu einer Verwirrung i. S. v. § 5 Abs. 1 S. 1 GBO führen würde, hat sich die Rechtsprechung allerdings – soweit ersichtlich – noch nicht befasset.

Nach **§ 5 Abs. 1 S. 1 u. 2 GBO** soll ein Grundstück nur dann mit einem anderen Grundstück vereinigt werden, wenn hiervon **Verwirrung nicht zu besorgen** ist (zum Begriff der Verwirrung vgl. BR-Drucks. 794/12, S. 21; BeckOK-GBO/Kral, Std.: 1.3.2025, § 5 Rn. 29 m. w. N.). Eine **Vereinigung soll insbesondere dann unterbleiben**, wenn die Grundstücke im Zeitpunkt der Vereinigung mit **unterschiedlichen Grundpfandrechten oder Reallasten**, oder mit denselben Grundpfandrechten oder Reallasten **in unterschiedlicher Rangfolge** belastet sind. Im

Falle der Belastung der zu vereinigenden Grundstücke mit unterschiedlichen Verwertungsrechten oder einer unterschiedlichen Rangfolge derselben kann dies zu erheblichen Schwierigkeiten im Zwangsversteigerungsverfahren führen (vgl. BR-Drucks. 794/12, S. 22), weshalb der Gesetzgeber vor einigen Jahren die Bestimmung des heutigen § 5 Abs. 1 S. 2 GBO eingeführt hat (vgl. Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) v. 1.10.2013, BGBl. I 2013, S. 3719).

Im vorliegenden Fall dient die Nachverpfändung der Herstellung einer „gleichen“ Belastungssituation (vgl. insbesondere § 19 Abs. 1 S. 2 AGBGB RP). Es stellt sich dennoch die Frage, ob angesichts des Umstands, dass die Gesamtgrundschuld in Ansehung ihrer Fälligkeit keinen einheitlichen Inhalt hat, eine Besorgnis der Verwirrung anzunehmen ist. Nach unserem Dafürhalten ist diese Frage zu verneinen, d. h. im Falle der Grundstücksvereinigung ist eine Verwirrung nicht zu besorgen.

a) Schicksal einer Gesamtgrundschuld, wenn sich anschließend sämtliche Belastungsgegenstände zu einem einzigen Grundstück (im Rechtsinne) vereinigen

aa) H. M.: Fortbestehen eines Gesamtgrundpfandrechts

Die Vereinigung der Grundstücke wirkt nur **mit Wirkung für die Zukunft** (vgl. Staudinger/Picker, 2025, § 890 Rn. 33). Demzufolge werden die an den beteiligten Grundstücken bereits bestehenden Belastungen von der Vereinigung nicht berührt. Insbesondere behält nach h. M. ein **Gesamtgrundpfandrecht** seine Rechtsnatur bei, d. h. es **verwandelt sich** trotz der Vereinigung der belasteten Grundstücke **nicht in ein Einzelrecht am vereinigten Grundstück** (vgl. OLG Karlsruhe OLGE 39, 223; Staudinger/Picker, § 890 Rn. 34 m. w. N.; MünchKommBGB/Lettmaier, 9. Aufl. 2023, § 890 Rn. 13; Böttcher, in: Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl. 2021, § 5 Rn. 86; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020, Rn. 624).

Konsequenterweise steht dem **Gläubiger** auch weiterhin das **Wahlrecht gem. § 1132 Abs. 1 S. 2 BGB** zu, d. h. es bleibt ihm unbenommen, die – aus seiner Sicht fortbestehenden – ursprünglichen Belastungsgegenstände getrennt zu verwerten. Dietz ist daher zuzustimmen, wenn er mit Blick auf die Entscheidung des BGH vom 10.6.2010 (FGPrax 2010, 221 = DNotZ 2010, 683), in der das Gericht die Zulässigkeit einer Gesamtgrund-

schuld mit unterschiedlichen Fälligkeitsregelungen anerkannt hat, ausführt (DNotZ 2010, 686, 688; in diesem Sinne auch Waldner, MittBayNot 2011, 59, 60):

„c) Neben der Frage, wie Gesamtrechte bisher behandelt wurden, war aber auch die Funktion dieser Rechte als Verwertungsrecht in die Überlegung miteinzubeziehen: Eine unterschiedliche Fälligkeit wäre jedenfalls dann abzulehnen, wenn sie bei der Realisierung der Ansprüche im Wege der Zwangsversteigerung nicht lösbare Probleme mit sich brächte. Schon das Wahlrecht des Gläubigers aus § 1132 Abs. 1 Satz 2 BGB, welche der mit dem Gesamtrecht belasteten Pfandobjekte er zur Verwertung bringt, macht deutlich, dass der Gesamtbelastung gerade keine einheitliche Verwertung folgen muss, also unabhängig von den Anforderungen an die Einheitlichkeit des Gesamtrechts die Verwertung der einzelnen Pfandobjekte auch in unterschiedlichen Ausgeboten denkbar ist. Ein Gesamtrecht mit unterschiedlichen Fälligkeiten begrenzt die Wahlfreiheit des Gläubigers lediglich dahingehend, dass für eine Verwertung des jeweiligen Pfandobjekts die Fälligkeit hinsichtlich dieses individuellen Pfandobjekts gegeben sein muss. Vorher ist eine Vollstreckung in dieses Pfandobjekt unzulässig. Soll also eine Verwertung der Pfandobjekte durch einheitliches Ausgebot erreicht werden, muss durch etwa erforderliche Kündigungen die Fälligkeit des Gesamtrechts hinsichtlich aller Pfandobjekte herbeigeführt werden.“

Unter Zugrundelegung der h. M., wonach die Grundstücksvereinigung nur *ex-nunc*-Wirkung entfaltet und sich demzufolge die Rechtsnatur eines bereits zuvor an den beteiligten Grundstücken bestehenden Gesamtgrundpfandrechts durch die Vereinigung nicht ändert, offenbart sich, dass das Ansinnen des Grundbuchamts jedenfalls mit Blick auf § 5 Abs. 1 S. 1 u. S. 2 GBO nicht gerechtfertigt sein kann. Denn auch dann, wenn die vom Grundbuchamt verlangte Vereinheitlichung der Fälligkeit der Grundschuld stattfinden würde, hätte dies auf die zuvor beschriebenen Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger, insbesondere sein Wahlrecht gem. § 1132 Abs. 1 S. 2 BGB, keinerlei Auswirkungen.

Eine **Besorgnis der Verwirrung lässt sich auch nicht damit begründen**, dass nach der Vereinigung der Grundstücke (und ihrer ggf. später nachfolgenden katastermäßigen Verschmelzung) der jeweilige **ursprüngliche Belastungsgegenstand nicht mehr festgestellt** werden könnte.

Insoweit gelten vielmehr die Überlegungen des BGH in seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (MittBayNot 2006, 227, 228) fort, die ihre Überzeugungskraft durch die Neufassung des § 5 Abs. 1 GBO nicht eingebüßt haben:

„bb) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts ist der Antrag auch nicht deshalb zurückzuweisen, weil sich der Grundstücksteil, auf dem das Grundpfandrecht der Gläubigerin lastet, nicht mehr aus dem Grundbuch feststellen ließe und es dem Vollstreckungstitel deshalb an der erforderlichen Bestimmtheit fehlte.

Richtig ist zwar, dass die Zwangsvollstreckung in einen Grundstücksteil im Allgemeinen voraussetzt, dass dieser katastermäßig ein Flurstück darstellt (Meikel/Böttcher, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 5 Rdnr. 81). Ihren Grund hat dieses Erfordernis in dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchsrechts (vgl. Senat, Urteil vom 2.5.1975, V ZR 131/73, NJW 1975, 1314; Urteil vom 11.7.2003, V ZR 56/02, WM 2004, 230, 231). Er gewährleistet im Zwangsversteigerungsverfahren, dass der Umfang der Gläubigerrechte, die Rechtsstellung des Erstehers sowie die Änderungen, die an den dinglichen Rechten der Beteiligten eintreten, zweifelsfrei feststellbar sind. Demgemäß muss bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücksteils feststehen, auf welche Bodenfläche sich die Rechte des betreibenden Gläubigers beziehen.

Keine Schwierigkeiten treten in dieser Hinsicht auf, wenn der im Vollstreckungstitel als belastet bezeichnete Grundstücksteil seine rechtliche Selbständigkeit infolge einer Vereinigung gemäß § 890 BGB zwar verloren hat, er jedoch – weil eine katastermäßige Verschmelzung mit den anderen Flurstücken, aus denen sich das vereinigte Grundstück zusammensetzt, nicht stattgefunden hat – weiterhin als Flurstück besteht (vgl. KG, NJW-RR 1989, 1360). Da im Bestandsverzeichnis des neuen Grundstücks auf die früheren, nunmehr geröteten Eintragungen verwiesen wird, lässt sich durch Vergleich der Flurstücksnummern weiterhin aus dem Grundbuch feststellen, auf welcher Bodenfläche das Grundpfandrecht lastet (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 2000, 608; Wendt, Rpfleger 1983, 192).

Nichts anderes gilt, wenn der Grundstücksteil, in den vollstreckt werden soll, nach einer Verschmelzung zwar nicht mehr als Flurstück existiert, seine Benennung und Feststellung aber anhand der alten Grundbuchbezeichnung, mit der zugleich auf die

katastermäßige Vermessung des alten Flurstücks Bezug genommen wird, noch möglich ist. Ist die Einzelbelastung des Grundstücksteils weiterhin aus dem Grundbuch ersichtlich und lässt sich daraus auch die Rangfolge der Belastungen entnehmen, ist der Flächenabschnitt, auf den sich das Recht des betreibenden Gläubigers bezieht, katastermäßig und damit in einer dem Bestimmtheitsgebot genügenden Weise feststellbar (so zutreffend Stöber, MittBayNot 2001, 281, 284 f.). So verhält es sich auch hier. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ergibt sich aus dem Bestandsverzeichnis des neu gebildeten Grundstücks, dass es durch Verschmelzung der Flurstücke 245/4, 245/7 und 245/8 entstanden ist. Weiterhin ist ersichtlich, dass die Grundschuld der Gläubigerin auf dem Teil des einheitlichen Grundstücks (245/11) lastet, welcher dem früheren Flurstück 245/4 entspricht, und dass dieses Recht allen anderen am Grundstück bestehenden Grundpfandrechten im Rang vorgeht.“

Vor dem Hintergrund, dass **aus dem Grundbuch das Schicksal des jeweiligen Belastungsgegenstandes** (beispielsweise, dass er zu einem nicht wesentlichen Bestandteil eines vereinigten Grundstücks geworden ist) **stets nachvollzogen werden** kann, ist eine **spätere Zwangsvollstreckung in den ursprünglichen Belastungsgegenstand möglich**. An dem Umstand, dass das Nachvollziehen dieser Historie mit Aufwand verbunden sein kann, würde sich auch durch die vom Grundbuchamt verlangte einheitliche Fälligkeitsregelung des Gesamtgrundpfandrechts nicht ändern. Um eine getrennte Zwangsvollstreckung der ursprünglichen Belastungsgegenstände zu verhindern, müsste man vielmehr entgegen der h. M. davon ausgehen, dass sich das Gesamtrecht mit der Vereinigung sämtlicher belasteten Grundstücke *ipso iure* in ein Einzelrecht am vereinigten Grundstück wandelt.

Schlussendlich darf nicht übersehen werden, dass § 5 Abs. 1 S. 2 GBO eine Besorgnis der Verwirrung zwar dann annimmt, wenn die an der Vereinigung beteiligten Grundstücke **mit „unterschiedlichen Grundpfandrechten“** (Plural!) belastet sind. Eine **Gesamtgrundschuld** ist allerdings nur eine **einzigste Grundschuld**, d. h. es besteht keine Mehrzahl an Grundschulden, sondern lediglich eine Mehrzahl an Belastungsgegenständen. Mit den eingangs genannten Entscheidungen hat der BGH ausdrücklich anerkannt, dass eine (einzigste) Gesamtgrundschuld unterschiedliche Fälligkeiten haben kann.

bb) A. A.: Änderung der Rechtsnatur in ein Einzelrecht am vereinigten Grundstück

Hilfsweise soll der Frage nachgegangen werden, ob sich an der rechtlichen Beurteilung etwas ändert, wenn man mit der **Gegenansicht** davon ausgeht, dass sich ein Gesamtgrundpfandrecht infolge der Vereinigung der Belastungsgegenstände *ipso iure* in ein **Einzelrecht am vereinigten Grundstück** umwandelt.

Doch auch unter Zugrundelegung dieser Rechtsansicht würde jedenfalls die Bestimmung des **§ 5 Abs. 1 GBO** der beantragten **Vereinigung der Grundstücke nicht entgegenstehen**, denn im Falle eines Einzelrechts am vereinigten Grundstück kann eine Besorgnis der Verwirrung per se nicht bestehen. Die Änderung der Rechtsnatur würde lediglich dazu führen, dass der Gläubiger fortan nicht mehr von seinem Wahlrecht gem. § 1132 Abs. 1 S. 2 BGB Gebrauch machen und demzufolge **nur noch das vereinigte Grundstück verwerten** kann. Aus der Sicht des Zwangsvollstreckungsrechts ist die Verwertung des vereinigten Grundstücks aufgrund eines in ein Einzelrecht verwandelten Gesamtgrundpfandrechts indes nicht anders zu beurteilen als das einheitliche Ausgebot sämtlicher ursprünglicher Belastungsgegenstände durch den Gläubiger einer Gesamtgrundschuld. M. a. W.: Aus der Sicht des Vollstreckungsrechts ist es gleichgültig, ob die betroffenen Grundstücke vereinigt sind oder nicht (zum Kündigungserfordernis bei einem einheitlichen Ausgebot s. oben).

b) Vermeintlich abweichende Kommentaran-sicht

In einem (vermeintlichen) Widerspruch zu der hier vertretenen Rechtsauffassung stehen die Ausführungen von **Böttcher** in seiner aktuellen Kommentierung zu § 5 GBO (in: Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl. 2021). Dort führt er u. a. aus, dass die **Vereinigung von Grundstücken unter gleichzeitiger Pfanderstreckung** des Altrechts auf den neuen Grundstücksteil **zur Entstehung eines Einzelrechts** am vereinigten Grundstück führe. Das Einzelrecht könne nur einen einheitlichen Inhalt haben, und zwar auch hinsichtlich der Fälligkeit. Demzufolge müsse vor Eintragung der Pfanderstreckung die Fälligkeitsregelungen der „alten“ Grundschuld an § 1193 Abs. 1, Abs. 2 S. 2 BGB angepasst werden, wofür eine Mitwirkung des Gläubigers erforderlich sei (Böttcher, § 5 Rn. 86).

Andererseits vertritt *Böttcher* im **Einklang mit der vorgenannten h. M. zum Schicksal eines Gesamtgrundpfandrechts im Falle der Grundstücksvereinigung** die Rechtsauffassung, dass eine **Zwangsvollstreckung**, insbesondere eine Zwangsversteigerung in ein früheres Einzelgrundstück, **auch nach der Grundstücksvereinigung möglich** sei, und zwar als gesonderte Vollstreckung in diesen Grundstücksteil. Hierzu sei der katastermäßige Fortbestand des ursprünglichen Belastungsgegenstands nicht erforderlich. Seien die ursprünglichen Grundstücke auch katastermäßig verschmolzen worden, so werde diese katastermäßige Verschmelzung im Rahmen der Zwangsversteigerung durch Neuvermessung wieder rückgängig gemacht. Erfolge die Zwangsversteigerung eines realen Grundstücksteils, könne die grundbuchliche Abschreibung zwar grds. nur auf Antrag des Eigentümers erfolgen; gegen seinen Willen sei dies allerdings nach Rechtskraft des Zuschlags in Ausführung des Grundbuchersuchens (§ 130 ZVG) möglich (notwendige Teilung). Lediglich aus einem nach der Grundstücksvereinigung eingetragenen Recht könne die Zwangsversteigerung oder Zwangsvollstreckung nur bezüglich des gesamten Grundstücks erfolgen (*Böttcher*, § 5 Rn. 88).

Nach unserem Dafürhalten lassen sich die Ausführungen von *Böttcher* nur dann widerspruchsfrei verstehen, wenn man unterstellt, er gehe im Falle der Vereinigung „*unter gleichzeitiger Pfanderstreckung auf den neuen Grundstücksteil*“ (Rn. 86) davon aus, dass zuerst der Antrag auf Vereinigung (Antrag Nr. 1) und anschließend der Antrag auf Pfanderstreckung (Antrag Nr. 2) gestellt wird. In diesem Fall entsteht quasi eine juristische Sekunde zuvor das vereinigte Grundstück, das ab diesem Moment nur noch mit einem Einzelrecht am vereinigten Grundstück belastet werden kann. In diesem Fall ist die Entstehung eines Gesamtgrundpfandrechts denklogisch ausgeschlossen. Unseres Erachtens übersieht *Böttcher* allerdings, dass zuerst der Antrag auf Nachverpfändung (Antrag Nr. 1) gestellt werden muss, damit der spätere Antrag auf Vereinigung (Antrag Nr. 2) überhaupt vollzugsfähig ist; anderenfalls stünde der Vereinigung die Bestimmung des § 5 Abs. 1 S. 2 GBO entgegen. Sinnvollerweise wird also zuerst der Antrag auf Pfanderstreckung gestellt, um zu verhindern, dass die beteiligten Grundstücke mit „*unterschiedlichen Grundpfandrechten*“ (so der Wortlaut des § 5 Abs. 1 S. 2 GBO) belastet sind, und sodann der Antrag auf Vereinigung. In diesem Fall entsteht allerdings

eine juristische Sekunde vor der Vereinigung ein Gesamtrecht an den ursprünglichen Grundstücken. Dieses Gesamtgrundpfandrecht kann nach Ansicht des BGH in Ansehung der (ursprünglichen) Belastungsgegenstände unterschiedliche Fälligkeitsregelungen haben. Unlösbare Schwierigkeiten sind hierdurch im Falle einer späteren Zwangsvollstreckung nicht gegeben, wie *Böttcher* selbst (in Rn. 88) zutreffend ausführt.

3. Ergebnis

Im Ergebnis gehen wir daher davon aus, dass das Ansinnen des Grundbuchamts nur dann gerechtfertigt wäre, wenn zunächst der Antrag auf Vereinigung (Antrag Nr. 1) und sodann der Antrag auf Pfanderstreckung (Antrag Nr. 2) gestellt worden wäre. Diese Reihenfolge wäre allerdings mit Blick auf § 5 Abs. 1 S. 2 GBO nicht zweckmäßig. Zur Vermeidung der Besorgnis der Verwirrung wäre zuerst die Pfanderstreckung und sodann die Grundstücksvereinigung zu beantragen. In diesem Fall entsteht eine juristische Sekunde vor der Vereinigung der Belastungsgegenstände ein Gesamtgrundpfandrecht an diesen. Die Gesamtgrundschuld kann nach höchstrichterlicher Rechtsprechung in Ansehung einzelner Belastungsgegenstände unterschiedliche Fälligkeiten haben. Das Gesamtrecht bereitet auch im Falle einer späteren Zwangsversteigerung keine unlösbaren Schwierigkeiten. Dies gilt selbst dann, wenn man mit der Mindermeinung davon ausgeht, dass sich das Gesamtgrundpfandrecht infolge der Grundstücksvereinigung in ein Einzelrecht am vereinigten Grundstück verwandelt. Aus der Sicht des Zwangsvollstreckungsrechts ist die Verwertung des vereinigten Grundstücks aufgrund eines in ein Einzelrecht verwandelten Gesamtgrundpfandrechts nicht anders zu beurteilen als das einheitliche Ausgebot sämtlicher ursprünglichen Belastungsgegenstände durch den Gläubiger einer Gesamtgrundschuld.

BGB §§ 1752, 1767, 1770

Zulässigkeit der (Volljährigen-)Adoption zweier Eheleute durch ein anderes Ehepaar

I. Sachverhalt

Ein Ehepaar (geb. 1965 und 1967) wünscht die Volljährigenadoption eines anderen Ehepaares (geb. 1984 und 1986), zu dem ein echtes Eltern-Kind-Verhältnis entstanden ist. Dieses Verhältnis ist zu beiden Anzunehmenden und deren vier

Kindern entstanden und wird gelebt. Den Beteiligten ist bewusst, dass es sich um zwei Annahmevergänge handelt, die rechtlich nicht verbunden sind.

II. Fragen

1. Ist die Annahme eines Ehepaares durch die gleichen Annehmenden zulässig, da hierdurch zwischen den anzunehmenden Eheleuten kraft Gesetzes ein Geschwisterverhältnis entstehen würde?

2. Können die Anträge dergestalt miteinander verknüpft werden, dass eine gleichlautende Annahmeentscheidung des Gerichts über beide Anträge der anzunehmenden Eheleute sichergestellt werden kann?

III. Zur Rechtslage

1. Wirkungen einer Volljährigenadoption

Die Annahme eines Volljährigen erfolgt grundsätzlich **mit sog. „schwacher Wirkung“ gem. § 1770 BGB**. Zwar wird dadurch zwischen dem Annehmenden und dem Adoptierten ein rechtliches Eltern-Kind-Verhältnis hergestellt (§§ 1767 Abs. 2, 1754 Abs. 1, 2 BGB), jedoch erstrecken sich die Wirkungen der Annahme nicht auf die Verwandten des Annehmenden (§ 1770 Abs. 1 S. 1 BGB). Zudem werden die Rechte und Pflichten aus dem Verwandtschaftsverhältnis des Angenommenen und seiner Abkömmlinge zu ihren Verwandten durch die Annahme grundsätzlich nicht berührt (§ 1770 Abs. 2 BGB).

Ausnahmsweise kann die Adoption eines Volljährigen gem. § 1772 BGB mit den Wirkungen der Annahme eines Minderjährigen erfolgen, sodass der Angenommene wie im Fall der Minderjährigenadoption gem. §§ 1754, 1755 Abs. 1 S. 1 BGB einerseits vollständig in die Verwandtschaft des Annehmenden integriert und andererseits vollständig aus den Verwandtschaftsbeziehungen zu den bisherigen Verwandten gelöst wird. Für eine solche Adoption **mit „starken Wirkungen“** müssen die Voraussetzungen der in § 1772 Abs. 1 BGB genannten Fallgruppen erfüllt sein. Nach dem mitgeteilten Sachverhalt ist nicht ersichtlich, dass die **besonderen Voraussetzungen des § 1772 BGB** erfüllt sind und die Beteiligten jeweils eine Volljährigenadoption mit den Wirkungen einer Minderjährigenadoption wünschen. Den nachfolgenden Ausführungen wird daher zugrunde gelegt, dass eine „normale“ **Volljährigenadoption mit schwachen Wirkungen gem. §§ 1767, 1770 BGB angestrebt** wird.

Eine „normale“ Volljährigenadoption hätte gem. §§ 1767 Abs. 2 S. 1, 1754 Abs. 1 BGB zur Folge, dass die Angenommenen jeweils die **rechtliche Stellung eines gemeinschaftlichen Kindes** der Ehegatten erhalten. Ferner würden die Kinder der Angenommenen zu Enkeln der Annehmenden werden (BeckOGK-BGB/Löhnig, Std.: 1.2.2025, § 1770 Rn. 7, 11; jurisPK-BGB/Heiderhoff, 10. Aufl. 2023, § 1770 Rn. 3; MünchKommBGB/Maurer, 9. Aufl. 2024, § 1770 Rn. 11 f.).

Jedoch verhindert § 1770 Abs. 1 S. 1 BGB das Entstehen einer Verwandtschaftsbeziehung des Angenommenen zu den Verwandten des Annehmenden. Daraus ist abzuleiten, dass der Angenommene und weitere Kinder des Annehmenden **rechtlich nicht zu Geschwistern werden** (OLG Köln BeckRS 2019, 11901 Rn. 6; OLG Naumburg BeckRS 2015, 10355 Rn. 14; BeckOGK-BGB/Löhnig, § 1770 Rn. 7; jurisPK-BGB/Heiderhoff, § 1770 Rn. 2; MünchKommBGB/Maurer, § 1770 Rn. 8). Ebenso werden **mehrere Volljährige, die von derselben Person angenommen werden, nicht infolge der Annahme miteinander verwandt**, sofern sie nicht bereits vor der Annahme miteinander verwandt waren (BeckOGK-BGB/Löhnig, § 1770 Rn. 8; Grüneberg/Götz, BGB, 83. Aufl. 2024, § 1770 Rn. 1; MünchKommBGB/Maurer, § 1770 Rn. 8; Soergel/Liermann, BGB, 13. Aufl. 2000, § 1770 Rn. 5).

2. Zulässigkeit der Annahme beider Ehegatten

a) Aus den aufgezeigten Grundsätzen zu den begrenzten Wirkungen der Volljährigenadoption mit schwachen Wirkungen gem. § 1770 Abs. 1 BGB wurde in Rechtsprechung und Literatur wiederholt die Schlussfolgerung gezogen, dass es der sittlichen Rechtfertigung einer Annahme grundsätzlich nicht entgegensteht, wenn **zwei Eheleute von einer Einzelperson oder Ehegatten gemeinsam adoptiert** werden sollen, sofern zwischen dem bzw. den Annehmenden und beiden anzunehmenden Eheleuten jeweils ein Eltern-Kind-Verhältnis entstanden ist (OLG Hamburg BeckRS 2019, 39354 Rn. 18; AG Backnang BeckRS 1999, 30956888; Bundesverband der Standesbeamten, StAZ 1983, 106; Erman/Saar, BGB, 15. Aufl. 2017, § 1767 Rn. 6a; Müller-Engels, in: Müller-Engels/Sieghörtner/Emmerling de Oliveira, Adoptionsrecht in der Praxis, 4. Aufl. 2020, Rn. 99, 116 f.; Prang, StAZ 1982, 111). Dies könne schon darauf zurückgeführt werden, dass die **angenommenen Eheleute infolge ihrer Adoption nicht zu Geschwistern** werden (Prang, StAZ 1982, 111).

Ferner führt das OLG Hamburg in seinem Beschl. v. 2.7.2019 (BeckRS 2019, 39354 Rn. 18, Hervorhebungen i. F. durch das DNotI) Folgendes zur Begründung aus:

*„Auch die Ehe der Beteiligten zu 1) und 2) steht der Adoption nicht entgegen. Zwar wäre eine Ehe zwischen biologischen Geschwistern ausgeschlossen, jedoch gehen die **Regeln der Erwachsenenadoption, wie bereits erörtert, auch in anderer Hinsicht über die Nachbildung biologischer Eltern-Kind-Beziehungen hinaus**, indem etwa die Begründung von Familien mit mehr als zwei Elternteilen zugelassen wird. Daher spricht im Grundsatz nichts dagegen, auch die Adoption beider Partner einer Ehe zuzulassen, wenn – wie hier – gegenüber beiden ein Eltern-Kind-Verhältnis entstanden ist. Die Beteiligte zu 3) hat im Rahmen ihrer Anhörung plausibel gemacht, dass sie sowohl zum Beteiligten zu 1) wie zum Beteiligten zu 2) eine sehr enge Bindung entwickelt hat und ihr eine Differenzierung in der Weise, dass sie nur einen der Beteiligten adoptiert und den anderen als Schwiegersohn ansieht, nicht möglich ist. Zwar ist nicht zu leugnen, dass die Beteiligte zu 3) im Fall einer Trennung der Beteiligten zu 1) und 2) in einen Loyalitätskonflikt geraten könnte. Jedoch **nimmt das Adoptionsrecht die Gefahr solcher Loyalitätskonflikte auch an anderer Stelle (etwa bei der gemeinschaftlichen Adoption eines Kindes durch ein sich später trennendes Ehepaar) hin.**“*

b) Die geschilderte Konstellation unterscheidet sich u. E. auch deutlich von der Problematik der **Adoption eines Schwiegerkindes durch seine Schwiegereltern**. Diese wird im Schrifttum eher kritisch gesehen, da die enge Beziehung zwischen den Beteiligten meist vom Bestand der vermittelnden Ehe abhängig sei. Ein derartiges „bedingtes“ Eltern-Kind-Verhältnis würde jedoch nicht den Voraussetzungen des § 1767 BGB genügen (ausf. Gutachten DNotI-Report 2009, 75 ff. m. w. N.). Eine Ausnahme wird nur dann angenommen, wenn die Schwägerschaftsbeziehung die Ehe überdauert hat und infolgedessen eine vom leiblichen Kind des Annehmenden unabhängige Beziehung zwischen den Beteiligten entstanden ist (OLG Köln BeckRS 2019, 11901 Rn. 3 m. w. N.; BeckOK-BGB/Pöcker, Std.: 1.2.2025, § 1767 Rn. 5.1).

Im vorliegenden Fall ließe sich gegen das Bestehen eines Eltern-Kind-Verhältnisses jedenfalls gerade nicht einwenden, dass das eine oder andere

Verhältnis **nur vom Bestand der Ehe abhängig** und damit gewissermaßen bedingt ist. Es ist vielmehr nicht auszuschließen, dass zu beiden Beteiligten ein gleich starkes Verhältnis entstanden ist, das auch eine etwaige Trennung der Beteiligten überdauern könnte. Aus unserer Sicht lässt sich damit nicht zwingend infrage stellen, dass zwischen den Beteiligten ein Eltern-Kind-Verhältnis bereits entstanden und die Annahme insoweit sittlich gerechtfertigt sein kann.

c) Dennoch ist die vorgenannte Auffassung (s. o. lit. a) nicht unwidersprochen geblieben. Einige Vertreter im Schrifttum erachten die **gemeinsame Annahme von Ehegatten als unzulässig**. Nachdem es den natürlichen Verwandtschaftsverhältnissen widerstreite, wenn Ehegatten infolge ihrer Annahme zu Adoptivgeschwistern werden, lasse sie sich nur schwer mit einem Eltern-Kind-Verhältnis in Übereinstimmung bringen (Erman/Teklote, BGB, 17. Aufl. 2023, § 1767 Rn. 6a; Staudinger/Helms, 2023, § 1767 Rn. 29).

Diesem Ansatz ist zuzugeben, dass grundsätzlich angestrebt werden sollte, das künstliche, durch die Adoption vermittelte Verwandtschaftsverhältnis weitestgehend dem natürlichen anzunähern, sodass im Regelfall Adoptionen unterbleiben sollten, die eben keine **Entsprechung im natürlichen Verwandtschaftsverhältnis** finden. Dies schließt es u. E. aber nicht aus, im Einzelfall aufgrund der besonderen Umstände anders zu entscheiden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen ansonsten erfüllt sind. Dies gilt vor allem im Hinblick darauf, dass das Gesetz **kein ausdrückliches Verbot für die Adoption von Ehegatten** enthält.

d) Angesichts der gegensätzlichen Auffassungen und in Ermangelung einer höchstrichterlichen Entscheidung ist die Rechtslage als **ungesichert** einzuordnen. Auch wenn wir zu der erstgenannten Auffassung tendieren und dementsprechend davon ausgehen, dass grundsätzlich eine Adoption beider Ehegatten ausgesprochen werden könnte, kommt es zudem stets darauf an, ob das Familiengericht unter Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls von einer **sittlichen Rechtfertigung der jeweiligen Annahme** ausgehen wird.

3. Bemerkung zur weiteren Verfahrensgestaltung; Verknüpfung der Anträge

Nachdem es sich bei den angestrebten Annah-

men des Mannes und der Frau um zwei gesonderte Adoptionsverfahren handelt, müssen auch **zwei Adoptionsanträge** gestellt werden. In der Regel werden diese in **mehreren Urkunden** niedergelegt. Insoweit ist denkbar, dass die Anträge entweder gleichzeitig beim Familiengericht eingereicht werden oder dass der zweite Antrag erst gestellt wird, nachdem das Familiengericht über den ersten Antrag entschieden hat.

Auch eine **Zusammenfassung mehrerer Anträge in einer Urkunde** wäre u. E. zulässig. Die Beteiligten sollten allerdings (ggf. nochmals) darüber belehrt werden, dass es sich dennoch um **zwei selbstständige Adoptionsanträge** handelt, über die jeweils selbstständige Adoptionsverfahren zu eröffnen sind und die ihr eigenes rechtliches Schicksal – auch im Hinblick auf die Begründetheit der Anträge und des Ausspruchs der Adoption – zeitigen.

Unabhängig davon, ob die Anträge in einer oder mehreren Urkunden niedergelegt werden, wird das Familiengericht **isoliert prüfen**, ob die Adoption jeweils sittlich gerechtfertigt ist (vgl. § 1767 Abs. 1 BGB).

Offen ist, ob **beide Adoptionsanträge** in ein **Abhängigkeitsverhältnis voneinander gestellt** werden können. Hiergegen könnte sprechen, dass die Anträge bedingungsfeindlich sind (vgl. § 1752 Abs. 2 BGB) und es als unzulässige Bedingung eingeordnet werden könnte, wenn der Antrag des einen anzunehmenden Ehegatten von der Entscheidung über den Adoptionsantrag des anderen Ehegatten abhängig gemacht würde. Andererseits ist anerkannt, dass die Bedingungsfeindlichkeit die Aufnahme von reinen Rechtsbedingungen ebenso wie die von lediglich innerprozessualen Bedingungen nicht ausschließt. Daher dürfte sich insoweit kein Unterschied zu sonstigen prozessualen Bedingungen ergeben, bei denen ein Antrag zulässigerweise in Abhängigkeit von einem anderen Antrag gestellt wird.

Im Hinblick auf die Frage nach der prozessualen Verbindung bleibt im Übrigen anzumerken, dass eine **Rücknahme** der jeweiligen Adoptionsanträge bis zur Wirksamkeit des Adoptionsbeschlusses, also seiner Zustellung an den Annehmenden, jederzeit zulässig ist (BeckOK-BGB/Pöcker, § 1752 Rn. 3, 5). Daher könnte bei Bedarf auch durch Rücknahme des anderen Adoptionsantrags auf die Entwicklung des Parallelverfahrens reagiert werden.

4. Ergebnis

Allein der Umstand, dass die Anzunehmenden verheiratet sind, dürfte u. E. einer parallelen Adoption der Ehegatten durch das annehmende Ehepaar nicht per se entgegenstehen. Entscheidend sind jedoch die konkreten Umstände des Einzelfalls.

In jedem Fall handelt es sich um **getrennte Adoptionsverfahren**, bei denen die Beurteilung des Gerichts hinsichtlich der sittlichen Rechtfertigung der Annahme unterschiedlich ausfallen könnte. Die verfahrensrechtliche Verknüpfung beider Verfahren dürfte zulässig sein; hinreichend geklärt ist die Rechtslage insoweit jedoch nicht.

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: Notar a. D. Dr. Andreas Bernert

Redaktion: Notarassessor Dr. Maximilian Pechtl

Bezugsbedingungen:

Der DNotI-Report erscheint einmal 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:

Brigitte Scheiner Druck- und Verlagsservice
Andreas-Bauer-Straße 8, 97297 Waldbüttelbrunn