

Bayerisches Oberlandesgericht

BESCHLUSS

§§ 1 Abs. 1-5, 11 WEG; 928 Abs. 1 BGB

- 1. Gem. § 928 Abs. 1 BGB kann das Eigentum an einem Grundstück durch Verzicht gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung des Verzichts in das Grundbuch aufgegeben werden. Wohnungseigentum ist kein grundstücksgleiches Recht; vielmehr handelt es sich um gesetzlich besonders ausgestaltetes Miteigentum.**
- 2. Die besondere Ausgestaltung des Miteigentums in der Form des Wohnungseigentums besteht darin, daß mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem insbesondere das Grundstück gehört (§ 1 Abs. 5 WEG), das Sondereigentum mit einer Wohnung oder mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird (§ 1 Abs. 2 u. 3 WEG).**
- 3. Mit dem Wohnungseigentum sind im Rahmen eines gesetzlich begründeten Schuldverhältnisses Verpflichtungen der Wohnungseigentümer untereinander verbunden, insbesondere die sich aus § 16 Abs. 2 WEG ergebende Verpflichtung, die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten anteilig zu tragen.**
- 4. Durch die in § 11 WEG vorgeschriebene Unauflöslichkeit der Gemeinschaft ist sichergestellt, daß dieses gesetzliche Schuldverhältnis nicht einseitig beendet werden kann. Durch die Dereliktion eines Wohnungseigentums, die einer Teilaufhebung der Gemeinschaft gleichkäme, würde dieser das Wohnungseigentum prägende Grundsatz durchbrochen.**

BayObLG, Beschluß vom 14.02.1991; Az.: BReg. 2 Z 16/91

Gründe:

I.

Der Beteiligten gehören zwei Teileigentumsrechte (Garagenstellplätze). Sie hat auf das Eigentum verzichtet. Das Grundbuchamt hat den Antrag, diesen Verzicht in das Grundbuch einzutragen, abgewiesen. Die Beschwerde hat das LG zurückgewiesen. Auch die weitere Beschwerde blieb erfolglos.

II.

1. Das LG hat zur Begründung ausgeführt, daß ein Verzicht auf ein Wohnungs- oder Teileigentum nicht möglich sei, ergebe sich insbesondere aus der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft. Den übrigen Wohnungseigentümern würden die Lasten für das herrenlose Wohnungs- oder Teileigentum aufgedrängt; dies wäre ein unzulässiges Rechtsgeschäft zu Lasten Dritter.

2. Der Senat teilt die von den Vorinstanzen vertretene Rechtsauffassung.

a) Gem. § 928 Abs. 1 BGB kann das Eigentum an einem Grundstück durch Verzicht gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung des Verzichts in das Grundbuch aufgegeben werden. Wohnungseigentum - entsprechendes gilt gem. § 12 Abs. 4 WEG für das Teileigentum - ist kein grundstücksgleiches Recht; vielmehr handelt es sich um gesetzlich besonders ausgestaltetes Miteigentum (BGH, NJW 1989, 25); BayObLGZ 1988, 1 (4) = NJW-RR 1988, 592; OLG Köln, Rpfleger 1984, 268). Auf das Wohnungseigentum sind dennoch grundsätzlich die für Grundstücke geltenden Vorschriften anzuwenden (BayObLGZ 1988, 1 (4) = NJW-RR 1988, 592 m. w. Nachw.). Im Einzelfall kann aber im Hinblick auf die besondere gesetzliche Ausgestaltung des im Vordergrund stehenden Miteigentumsanteils etwas anderes gelten; § 928 BGB kann danach auf das Wohnungseigentum nicht angewendet werden.

b) In Rechtsprechung und Schrifttum ist umstritten, ob ein Verzicht auf einen Miteigentumsanteil rechtlich möglich ist. Dabei wird noch zwischen einem Verzicht auf einen schlichten Miteigentumsanteil gem. § 1008 BGB und einem solchen in der Ausgestaltung durch das Wohnungseigentumsgesetz unterschieden; teilweise wird ein Verzicht sowohl auf einen Miteigentumsanteil als auch auf ein Wohnungseigentum für ausgeschlossen erachtet, teilweise nur ein Verzicht auf ein Wohnungseigentum.

Der Senat brauchte die Frage, ob auf ein Wohnungseigentum verzichtet werden kann, in seiner Entscheidung vom 15. 12. 1988 (DNotZ 1989, 438) nicht zu entscheiden; in dieser Sache hatte das AG den Verzicht in das Grundbuch eingetragen. Das KG (NJW 1989, 42) hat den Verzicht auf einen schlichten Miteigentumsanteil nicht für zulässig erachtet, weil er einer Teilaufhebung der Gemeinschaft gleichkäme, gegen die der Umstand spreche, daß eine Anwachsung nicht stattfinde, die übrigen Miteigentümer aber gleichwohl die Lasten des herrenlos gewordenen Miteigentumsanteils zu tragen hätten.

Für eine Anwendung des § 928 BGB auf das Wohnungseigentum haben sich ausgesprochen: Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 3 Rdnr. 25a, Bärmann-Pick-Merle, WEG, 6. Aufl., § 3 Rdnr. 79, Augustin, WEG, § 3 Rdnr. 3 (anders noch Augustin, in: RGRK, 12. Aufl., § 928 Rdnr. 2); Kanzleiter in: MünchKomm, 2. Aufl., § 928 Rdnr. 2, Staudinger-Ertl, BGB, 12. Aufl. § 928 Rdnr. 6. Zur Begründung wird, soweit eine solche überhaupt gegeben wird, darauf hingewiesen, für das Wohnungseigentum könne nichts anders gelten als für das Miteigentum, das wie ein Grundstück zu behandeln sei (z. B. Weitnauer, § 3 Rdnr. 25a); dabei findet keine Auseinandersetzung mit der Rechtsmeinung statt, die auch bei einem Miteigentumsanteil eine Dereliktion nicht zuläßt. Gegen die Anwendung des § 928 BGB auf das Wohnungseigentum haben sich entschieden: LG Konstanz, NJW-RR 1989, 1424; Henkes-Niedenführ-Schulze, WEG, § WEG § 10 Rdnr. 10; Soergel-Stürner, BGB, 12. Aufl., § 1 WEG Rdnr. 3; Palandt-Bassenge, BGB, 50. Aufl., § 928 Rdnr. 1, Erman-Ronke, BGB, 8. Aufl., § 928 Rdnr. 2. Zur Begründung wird im wesentlichen auf die Entscheidung des LG Konstanz verwiesen.

c) Der Senat schließt sich mit den Vorinstanzen der zuletzt dargestellten Meinung an; er folgt den auf die Entscheidung des KG (NJW 1989, 42) aufbauenden Gründen des LG Konstanz (NJW-RR 1989, 1424). Die besondere Ausgestaltung des Miteigentums in der Form des Wohnungseigentums besteht darin, daß mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem insbesondere das Grundstück gehört (§ 1 Abs. 5 WEG), das Sondereigentum mit einer Wohnung oder

mit nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden wird (§ 1 Abs. 2 u. 3 WEG). Der Inhalt des Sondereigentums wiederum wird von der gesetzlichen Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses gem. §§ 10 ff. WEG und den gem. § 10 I, II i. V. mit § 5 Abs. 4 WEG in Abweichung davon zum Inhalt des Sondereigentums gemachten Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander geprägt. Mit dem Wohnungseigentum sind im Rahmen eines gesetzlich begründeten Schuldverhältnisses Verpflichtungen der Wohnungseigentümer untereinander verbunden, insbesondere die sich aus § 16 Abs. 2 WEG ergebende Verpflichtung, die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten anteilig zu tragen. Durch die in § 11 WEG vorgeschriebene Unauflöslichkeit der Gemeinschaft ist sichergestellt, daß dieses gesetzliche Schuldverhältnis nicht einseitig beendet werden kann. Durch die Dereliktion eines Wohnungseigentums, die einer Teilaufhebung der Gemeinschaft gleichkäme, würde dieser das Wohnungseigentum prägende Grundsatz durchbrochen. Der das Eigentum aufgebende Wohnungseigentümer würde sich nicht nur den mit Grundeigentum verbundenen öffentlichrechtlichen Verpflichtungen entziehen, was das Gesetz mit der Vorschrift des § 928 BGB in Kauf nimmt (vgl. BayObLGZ 1983, 85 (88) = Rpfleger 1983, 308), sondern auch den mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundenen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dies sieht das Gesetz nicht vor. Weil diese Verpflichtungen unmittelbar mit dem Wohnungseigentum verbunden sind, also nicht ohne dieses weiter bestehen, können sie nur dadurch aufrechterhalten werden, daß eine Dereliktion von Wohnungseigentum nicht zugelassen wird.

Diesem Ergebnis steht nicht entgegen, daß sich im Einzelfall der verzichtende Wohnungseigentümer, wie hier die Beteiligte, einer Verpflichtung gem. § 16 Abs. 2 WEG nicht entziehen würde, weil die übrigen Wohnungseigentümer schon in der Vergangenheit diesen Wohnungseigentümer von einer Beteiligung an den gemeinschaftlichen Kosten ausgenommen haben. Zum einen läßt sich nicht ausschließen, daß die Gemeinschaft zumindest für bestimmte Lasten und Kosten künftig den Wohnungseigentümer heranzieht, zum anderen erschöpfen sich die gemeinschaftlichen Verpflichtungen nicht in der Beteiligung an den gemeinschaftlichen Kosten und Lasten. Schließlich wäre es im Grundbucheintragungsverfahren dem Grundbuchamt nicht möglich, die Eintragung eines Verzichts davon abhängig zu machen, daß keine Verpflichtungen aus § 16 Abs. 2 WEG entstehen können und dies in grundbuchmäßiger Form nachgewiesen ist.