

# Bundesgerichtshof

## BESCHLUSS

§§ 12 Abs. 2 und 3, 43 Nr. 1 WEG

- 1. Der Annahme einer gemeinschaftsbezogenen Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG steht nicht entgegen, dass die Klage hier nicht von dem von der Zwangsversteigerung betroffenen Wohnungseigentümer, sondern von der Vollstreckungsgläubigerin erhoben wurde. Denn es kommt auf den Gegenstand der Streitigkeit und nicht darauf an, wer die Klage erhoben hat.**
- 2. Bei der Geltendmachung des Zustimmungsanspruchs eines Wohnungseigentümers nach § 12 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer liegt eine Streitigkeit über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander vor.**
- 3. Der die Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung betreibende Gläubiger ist befugt, den Anspruch des Wohnungseigentümers auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums selbstständig auszuüben.**

BGH, Beschluss vom 21.11.2013; Az.: V ZR 269/12

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner beschlossen:

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Landgerichts München I - 36. Zivilkammer - vom 27. September 2012 wird auf Kosten der Beklagten als unzulässig verworfen.

Der Wert des Beschwerdeverfahrens beträgt 21.248,42 Euro.

### **Gründe:**

I.

Die beiden Beklagten und ihr Sohn bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungen unterliegen einem im

Grundbuch eingetragenen Vorbehalt, nach der für eine Veräußerung die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich ist. Die Klägerin betreibt die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum des Sohnes der Beklagten aus einer Buchgrundschuld über 150.000 DM. Am 4. September 2008 ordnete das Vollstreckungsgericht die Zwangsversteigerung an. Im Versteigerungstermin vom 26. November 2009 gaben die Streithelfer der Klägerin als Meistbietende ein Bargebot von 50.000 Euro ab. Eine Entscheidung über den Zuschlag erging bisher noch nicht, da die Beklagten ihre Zustimmung zu dessen Erteilung verweigern.

Die von der Klägerin gegen die Beklagten erhobene Klage auf Zustimmung zur Erteilung des Zuschlags und auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten ist vor dem Amtsgericht erfolgreich gewesen. Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Beschwerde der Beklagten.

## II.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klägerin als Gläubigerin des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Geltendmachung des Anspruchs gemäß § 12 WEG auf Erteilung der Zustimmung berechtigt, ohne dass es einer vorherigen Pfändung und Überweisung des Zustimmungsanspruchs bedarf. Die Interessenlage sei die gleiche wie bei einem die Zwangsversteigerung eines Erbbaurechts betreibenden Gläubiger; für diesen sei höchstrichterlich entschieden, dass er berechtigt sei, den Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts geltend zu machen. Die Klage sei auch begründet, da ein wichtiger Grund, der die Verweigerung der Zustimmung gemäß § 12 WEG rechtfertigen könnte, nicht vorliege.

## III.

Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG nicht statthaft, da es sich um eine Wohnungseigentumssache gemäß § 43 Nr. 1 WEG handelt.

Bei der Geltendmachung des Zustimmungsanspruchs eines Wohnungseigentümers nach § 12 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer liegt eine Streitigkeit über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander vor (Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 31; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 152; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 12 Rn. 12). Der Annahme einer gemeinschaftsbezogenen Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG steht nicht entgegen, dass die Klage hier nicht von dem von der Zwangsversteigerung betroffenen Wohnungseigentümer, sondern von der Vollstreckungsgläubigerin erhoben wurde. Denn es kommt auf den Gegenstand der Streitigkeit und nicht darauf an, wer die Klage erhoben hat

(vgl. Senat, Beschluss vom 21. Juni 2012 V ZB 56/12, NJW-RR 2012, 1359 Rn. 6).

Demgemäß handelt es sich auch dann um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG, wenn ein unter diese Vorschrift fallendes Recht von einem Rechtsnachfolger geltend gemacht wird (vgl. Klein in Bärman, WEG, 12. Aufl., § 43 Rn. 46). Gleiches gilt bei einem selbständigen Antragsrecht, wie es der Gläubigerin hier zusteht. Ebenso wie der die Zwangsversteigerung eines Erbbaurechts betreibende Gläubiger berechtigt ist, einen Anspruch aus § 7 Abs. 1 Satz 1 ErbBauRG auf Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts geltend zu machen (Senat, Beschluss vom 26. Februar 1987 V ZB 10/86, BGHZ 100, 107, 111 f.), ist angesichts der Vergleichbarkeit der Lage der die Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung betreibende Gläubiger befugt, den dem Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch aus § 12 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Satz 2 WEG auf Zustimmung selbständig auszuüben (Klein in Bärman, WEG, 12. Aufl., § 12 Rn. 41; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 12 WEG, Rn. 13; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 76; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 12 Rn. 11; BeckOK-WEG/Hogenschurz, Ed. 17, § 12 Rn. 37; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 14. Aufl., Vor § 15 Rn. 74, 91). Der Gegenstand der Streitigkeit - der Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung gemäß § 12 Abs. 2 WEG - ändert sich dadurch nicht.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.