

Bayerisches Oberlandesgericht

BESCHLUSS

§§ 12 Abs. 1 u. 2, 45 WEG

- 1. § 12 Abs. 1 WEG erfaßt auch Veräußerungen an Erwerber, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits angehören.**
- 2. Die Wohnungseigentümer sollen in die Lage versetzt werden, sich dagegen zu schützen, daß Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell Unzuverlässigen gerät. Das Bedürfnis nach einem Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft vor einem unzuverlässigen Erwerber besteht auch dann, wenn dieser bereits Mitglied der Gemeinschaft ist.**
- 3. Ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung zu dem Verkauf einer Eigentumswohnung (§ 12 Abs. 2 WEG) ist nur dort anzuerkennen, wo die Veräußerung erkennbar rechtlich geschützte Gemeinschaftsinteressen verletzen wird.**
- 4. Dies hat allerdings nichts mit der Frage eines Zurückbehaltungsrechts wegen Wohngeldrückständen des Veräußerers nach § 273 BGB zu tun.**
- 5. Der Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung hat demnach den Zweck, das zum Wesen des Wohnungseigentumsrechts gehörende Veräußerungsrecht des Wohnungseigentümers zu verwirklichen. Diesem Zweck würde die Zulassung eines Zurückbehaltungsrechts widerstreiten.**

BayObLG, Beschluss vom 09.03.1977; Az.: 2 Z 79/76

Tatbestand:

I.

Die Antragstellerin ist Teileigentümerin in der Eigentumswohnanlage F. in U., und zwar hinsichtlich eines Hobbyraums. Die Antragsgegnerin ist die Verwalterin der Anlage.

Als Inhalt des Sondereigentums ist folgende Bestimmung im Grundbuch eingetragen:

"Zur Veräußerung des Teileigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich".

Mit notariellem Vertrag vom 22.04.1976 veräußerte die Antragstellerin das Teileigentum an die Eheleute J. und K. S., die bereits Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind, zum Preis von 24.000,00 DM.

Die Antragsgegnerin verweigerte die Zustimmung zu der Veräußerung. Sie berief sich darauf, daß die Antragstellerin der Wohnungseigentümergeinschaft etwa 8.000,00 DM schulde.

Die Wohnungseigentümergeinschaft macht ihre Forderung in einem anderen Verfahren gegen die Antragstellerin geltend.

Die Antragstellerin ist der Ansicht, daß sie der Wohnungseigentümergeinschaft lediglich 2.871,26 DM schulde.

Auf den Antrag der Antragstellerin hat das Amtsgericht München mit Beschluß vom 04.08.1976 die Zustimmung der Antragsgegnerin als Verwalterin zu dem Vertrag vom 22.04.1976 ersetzt und der Antragsgegnerin die Kosten des Verfahrens auferlegt. Den Geschäftswert hat das Amtsgericht auf 24.000,00 DM festgesetzt.

Mit der dagegen erhobenen sofortigen Beschwerde hat die Antragsgegnerin ihre Verpflichtung zur Zustimmung zur Veräußerung eingeräumt, sich aber darauf berufen, gemäß § 320 BGB berechtigt zu sein, die Zustimmung bis zur Zahlung des von der Antragstellerin geschuldeten Betrages zurückzuhalten.

Mit Beschluß vom 21.10.1976, auf dessen Begründung Bezug genommen wird, hat das Landgericht München I die sofortige Beschwerde als unbegründet zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin hat gegen den ihr am 01.11.1976 zugestellten Beschluß des Landgerichts am 12.11.1976 beim Bayerischen Obersten Landesgericht sofortige weitere Beschwerde eingelegt. Sie wiederholt ihren Standpunkt, sie sei bis zur Begleichung der der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Antragstellerin zustehenden Forderung zur Zurückhaltung der Zustimmung berechtigt. Weiter führt sie aus, die Antragstellerin schulde der Wohnungseigentümergeinschaft Wohngeld in Höhe von mindestens 6.870,00 DM. Das Amtsgericht München habe die Antragstellerin nämlich zur Zahlung eines Wohngeldes von 7.292,36 DM verpflichtet. Aus das Rechtsmittel der Antragstellerin habe das Landgericht daraufhin im Wege der einstweiligen Anordnung eine Zahlung von 6.870,00 DM angeordnet.

Gründe:

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§ 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29, 21 Abs. 1, § 22 Abs. 1 FGG).

1. Sie ist jedoch unbegründet.

a) Das Landgericht ist zunächst zu Recht - wenn auch nur stillschweigend - davon ausgegangen, daß die in Rede stehende Veräußerung der Zustimmung der Antragsgegnerin bedarf.

aa) Die Veräußerung ist gemäß der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Bestimmung nämlich zustimmungsbedürftig, obwohl die Erwerber bereits der Wohnungseigentümergeinschaft angehören.

Zur Auslegung des § 12 WEG werden allerdings unterschiedliche Auffassungen vertreten. So hat das Oberlandesgericht Celle in dem Beschluß vom 29.03.1974 (NJW 1974, 1909 = Rpfleger 1974, 267) den Standpunkt eingenommen, daß mit dem Erfordernis der Zustimmung das Eindringen von unzuverlässigen Personen in die Gemeinschaft verhindert werden solle, so daß die Veräußerung an einen bereits zu der Gemeinschaft gehörenden Wohnungseigentümer nicht der Zustimmung bedürfe (ebenso Palandt BGB 36. Aufl. WEG § 12 Anm. 1; Schmedes Rpfleger 1974, 421). Diester (Rpfleger 1974, 245) und Weitnauer/Wirths (WEG 5. Aufl. § 12 RdNr. 1) sehen den Zweck der in § 12 WEG getroffenen Regelung darin, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu geben, sich gegen das Eindringen bisher Fremder in die Gemeinschaft zu wehren. In seinem Beschluß vom 02.07.1974 (Rpfleger 1974, 438) hat das Oberlandesgericht Celle dann ausgesprochen, daß die vorgeschriebene Zustimmung auch bei einer Übertragung (eines ideellen Miteigentumsanteils) auf einen anderen Miteigentümer erforderlich sei (zustimmend Bärmann WEG 3. Aufl. § 12 RdNr. 2). In Übereinstimmung mit dieser Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle ist der Senat der Ansicht, daß § 12 Abs. 1 WEG auch Veräußerungen an Erwerber umfaßt, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits angehören. Diese Auslegung ist sowohl vom Wortlaut wie auch von dem Schutzzweck der Vorschrift her gerechtfertigt. Auch die Übertragung eines Wohnungseigentums (Teileigentums) an einen anderen Miteigentümer ist eine Veräußerung. Die Wohnungseigentümer sollen in die Lage versetzt werden, sich dagegen zu schützen, daß Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell Unzuverlässigen gerät. Bei der Beurteilung der Zuverlässigkeit spielt es - wie das Oberlandesgericht Celle in dem zuletzt angeführten Beschluß zu Recht ausgeführt hat - keine Rolle, ob der Erwerber schon zum Kreis der Miteigentümer gehört oder nicht. Das Bedürfnis nach einem Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft vor einem unzuverlässigen Erwerber besteht auch dann, wenn dieser bereits Mitglied der Gemeinschaft ist.

In aller Regel sind die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichtet, die gemeinschaftlichen Lasten und Kosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Die Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit des Erwerbers hinsichtlich des zu erwerbenden Anteils wirkt sich auf die Gemeinschaft nicht um deswillen weniger nachteilig aus, weil der Erwerber schon bisher die ihm obliegenden Zahlungen nur verspätet, nur teilweise oder überhaupt nicht geleistet hat.

Ein weiteres Interesse der Wohnungseigentümer daran, daß ein unzuverlässiger Miteigentümer nicht einen Anteil hinzu erwirbt, ergibt sich aus der in § 25 Abs. 3 WEG enthaltenen Regelung der Beschlußfähigkeit der Wohnungseigentümersammlung. Danach ist die Versammlung nur dann beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten. Die Vergrößerung des Anteils eines unzuverlässigen Miteigentümers kann deshalb nachteilige Auswirkungen auf die Beschlußfähigkeit der Versammlung haben.

Schließlich ist für eine Wohnungseigentümergeinschaft, in die Stimmenmehrheit nicht nach Köpfen, sondern nach der Größe der Anteile berechnet wird, die Vergrößerung des Anteils eines unzuverlässigen Miteigentümers eine weitere nachteilige Veränderung, worauf Bärmann (a.a.O.) mit Recht hinweist.

bb) Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung BGHZ 37, 203/208 = NJW 1962, 1613/1614 u.a. ausgeführt, durch § 12 WEG habe den

Wohnungseigentümern die Möglichkeit eines Schutzes gegen das Eindringen unerwünschter (fremder) Elemente in ihre Gemeinschaft gewährt werden sollen (vgl. auch BayObLGZ 1961, 392/394; 1962, 16/22; 1972, 348/351f). Es kann dahinstehen, ob in den vorstehenden Ausführungen unter aa) ein Abweichen von der genannten Auffassung des Bundesgerichtshofs zu sehen wäre; denn zu einer Vorlage der Sache an den Bundesgerichtshof gemäß § 28 Abs. 2 FGg besteht deswegen keine Veranlassung, weil seine Entscheidung nicht auf einer anderen Beurteilung der hier zu entscheidenden Rechtsfrage beruht.

b) Die Rechtsansicht des Landgerichts, die Antragsgegnerin könne die Zustimmung nicht unter Berufung auf eine Gegenforderung der Wohnungseigentümergeinschaft zurückhalten, ist jedenfalls im Ergebnis zutreffend.

Die von dem Landgericht angeführte Entscheidung des Senats (BayObLGZ 1972, 348/351), wonach ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung zu dem Verkauf einer Eigentumswohnung (§ 12 Abs. 2 WEG) nur dort anzuerkennen ist, wo die Veräußerung erkennbar rechtlich geschützte Gemeinschaftsinteressen verletzen wird, hat allerdings nichts mit der Frage des hier allein in Betracht kommenden Zurückbehaltungsrechts nach § 273 BGB zu tun. Das Nichtvorliegen eines wichtigen Grundes für die Versagung der Zustimmung ist entscheidend für das Bestehen des Anspruchs auf Zustimmung. Demgegenüber ist das Zurückbehaltungsrecht lediglich eine Einrede, die den Bestand des Anspruchs gerade voraussetzt und dem Schuldner aus Gründen, die den Anspruch selbst nicht berühren, ein Leistungsverweigerungsrecht gewährt.

Es kann nun dahinstehen, ob die einzelnen (positiven) Voraussetzungen des Zurückbehaltungsrechts im vorliegenden Fall erfüllt wären. Denn aus der Natur des Zustimmungsanspruchs ergibt sich, daß das Zurückbehaltungsrecht ausgeschlossen ist.

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum. Seinem Wesen nach ist es veräußerlich (vgl. zum Miteigentum § 747 Satz 1 BGB). Grundsätzlich kann die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden (§ 137 Satz 1 BGB). In Abweichung von diesem Grundsatz gestattet § 12 Abs. 1 WEG im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Vereinbarungen dahin, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Gleichzeitig bestimmt § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG, daß die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden darf. Der Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung hat demnach den Zweck, das zum Wesen des Wohnungseigentumsrechts gehörende Veräußerungsrecht des Wohnungseigentümers zu verwirklichen. Diesem Zweck würde die Zulassung eines Zurückbehaltungsrechts widerstreiten. Die Veräußerung könnte durch ein Zurückbehaltungsrecht für längere Zeit gehemmt oder - wenn der Wohnungseigentümer zur Erfüllung seiner Schuld nicht in der Lage ist - sogar auf die Dauer vereitelt werden. Der Zustimmungsanspruch bedarf der Natur der Sache nach einer raschen Klärung und Verwirklichung. Es wäre verfehlt, ihm durch Zulassung eines Zurückbehaltungsrechts wegen etwaiger Zahlungsgegenansprüche zu belasten, zumal die rasche Durchsetzung dieser Ansprüche (§ 16 Abs. 2 WEG) bereits hinreichend dadurch gewährleistet ist, daß ihnen gegenüber ein Zurückbehaltungsrecht nicht besteht (BayObLGZ 1971, 313/319f; 1975, 53/56; Palandt § 16 WEG Anm. 3).

Für den vergleichbaren Fall des Rechts auf Aufhebung einer Bruchteilsgemeinschaft (§ 749 BGB) hat der Bundesgerichtshof (BGHZ 63, 348/351) ebenfalls die Möglichkeit, hiergegen ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, zu machen verneint.

2. Die von dem Landgericht bestätigte Entscheidung des Amtsgerichts bedarf jedoch insofern der Berichtigung, als sie die von der Antragsgegnerin verlangte Zustimmung zur Veräußerung unter Berufung auf den Beschluß des Senats vom 16.11.1972 (BayObLGZ 1972, 348/351 = NJW 1973, 152) ersetzt und die Antragsgegnerin nicht zur Abgabe der Zustimmungserklärung verpflichtet hat.

Nach erneuter Prüfung hält der Senat seine frühere Ansicht, daß ein Beteiligter im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht zur Abgabe einer Willenserklärung im Sinne von § 894 ZPO verpflichtet werden könne und deshalb die Zustimmungserklärung zu ersetzen sei, jedenfalls hinsichtlich des Verfahrens in Wohnungseigentumssachen, nicht aufrecht.

Gegen die in Wohnungseigentumsverfahren auszusprechende Verpflichtung eines Beteiligten zur Abgabe einer Willenserklärung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die gesetzliche Regelung der Zwangsvollstreckung in Wohnungseigentumssachen, die die einschlägigen Vorschriften der Zivilprozeßordnung und damit auch § 894 ZPO für anwendbar erklärt (§ 45 Abs. 3 WEG), setzt gerade die Möglichkeit einer solchen Verpflichtungseigentumsverfahren im Wohnungseigentumsverfahren voraus (vgl. Bärmann § 45 RdNr. 87; BGB-RGRK 11. Aufl. WEG § 45 RdNr. 5; Palandt WEG § 45 Anm. 4; Weitnauer/Wirths § 45 RdNr. 4 im Gegensatz zu § 44 RdNr. 26). Für eine Ersetzung der Zustimmung zur Veräußerung besteht demnach auch kein Bedürfnis.

Die Ersetzung der Zustimmung durch richterliche Entscheidung ist im Gegenteil unzulässig. Sie würde nämlich eine besondere Ermächtigung, die hier nicht vorhanden ist, voraussetzen. Denn eine ausdehnende Auslegung der Vorschriften, in denen das Gesetz die Ersetzung der Zustimmung eines Dritten vorsieht, auf rechtsähnliche Fälle ist unzulässig (KG JFG 7, 82; Jansen FGG 2. Aufl. § 53 RdNr. 17; Keidel/Winkler FGG 10. Auf § 53 RdNr. 8).

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG, die Geschäftswertfestsetzung für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf § 48 Abs. 2 WEG.