

Oberlandesgericht Hamm

BESCHLUSS

§ 12 WEG

- 1. Die Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten kann vorliegen, entweder, wenn so viele Wohnungs- und Teileigentümer ihre Zustimmung zur Veräußerung erklärt haben, dass sie die Mehrheit bilden, oder aber, wenn in einer Eigentümerversammlung oder im schriftlichen Beschlussverfahren ein Eigentümerbeschluss gefasst wird, mit dem der Veräußerung zugestimmt wird.**
- 2. Sind die Bestimmungen der Teilungserklärung, welche Zustimmung erforderlich ist, nicht eindeutig, ist diese Frage im Wege der Auslegung zu klären.**
- 3. Da § 6 der Teilungsanordnung gerade den Wohnungseigentümern die Entscheidung überlässt, ob sie der Veräußerung zustimmen oder nicht, kann diese Entscheidung nur im Wege eines Beschlusses der Wohnungseigentümer getroffen werden.**
- 4. Zum anderen kann nach § 23 Abs. 3 WEG auch außerhalb einer Wohnungseigentümerversammlung ein Beschluss gefasst werden, wenn alle Wohnungseigentümer dem Beschlusssentwurf zustimmen.**
- 5. Die schriftliche Zustimmung von 16 von 30 Eigentümern genügt diesen Anforderungen nicht.**

OLG Hamm, Beschluss vom 16.07.2015; Az.: 15 W 294/15

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

Die zulässige Beschwerde gegen die Zwischenverfügung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Lünen ist in der Sache unbegründet.

Das Grundbuchamt hat die von dem Beteiligten beantragte Eintragung als neuer Wohnungseigentümer und Teilerbbauberechtigter zu Recht davon abhängig gemacht, dass der Beteiligte die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer

und Teilerbbauberechtigten zu der Veräußerung entweder durch einen auf einer Wohnungseigentümersversammlung ordnungsgemäß gefassten Mehrheitsbeschluss (§ 23 Abs. 1 WEG) oder durch einen einstimmig gefassten Beschluss im Rahmen eines schriftlichen Beschlussverfahrens (§ 23 Abs. 3 WEG) nachweist (§ 12 Abs. 1 WEG).

Nach der im Grundbuch eingetragenen Teilungserklärung darf ein Wohnungseigentümer und Teilerbbauberechtigter sein Wohnungs- und Teileigentum nur mit Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten verkaufen (§ 6 der Teilungserklärung). Eine ausdrückliche Regelung dazu, auf welche Art und Weise die Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten erklärt werden soll, enthält die Teilungserklärung nicht.

Die Zustimmung der Mehrheit der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten kann vorliegen, entweder, wenn so viele Wohnungs- und Teileigentümer ihre Zustimmung zur Veräußerung erklärt haben, dass sie die Mehrheit bilden, oder aber, wenn in einer Eigentümersammlung oder im schriftlichen Beschlussverfahren ein Eigentümerbeschluss gefasst wird, mit dem der Veräußerung zugestimmt wird.

Da die Bestimmungen der Teilungserklärung, welche Zustimmung erforderlich ist, nicht eindeutig sind, ist diese Frage im Wege der Auslegung zu klären. Dabei gelten die allgemein für Grundbucheintragungen geltenden Grundsätze: Es ist auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie sich dieser für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (BayObLGZ 1982, 69).

Danach ist nach Auffassung des Senats nur die Auslegung möglich, dass die Zustimmung der Wohnungseigentümer im Wege eines von den Wohnungseigentümern zu fassenden Beschlusses erklärt werden muss (so auch Bärmann-Klein, WEG, 12. Auflage, § 12 Rn.23 für die in der Teilungsanordnung getroffene Vereinbarung "Zustimmung der (anderen) Wohnungseigentümer"). Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trifft die Entscheidungen über die gemeinsamen Rechte durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer, den Verwaltungsbeirat oder den Verwalter (so ausdrücklich auch § 16 der Teilungserklärung). Die Entscheidung über die Ausübung der Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 1 WEG ist eine Angelegenheit der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 21 Abs. 1 WEG, über die die Wohnungseigentümer beschließen können. Da § 6 der Teilungsanordnung gerade den Wohnungseigentümern die Entscheidung überlässt, ob sie der Veräußerung zustimmen oder nicht, kann diese Entscheidung nur im Wege eines Beschlusses der Wohnungseigentümer getroffen werden. § 23 WEG regelt, auf welche Weise Beschlüsse im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft getroffen werden können. Dieses ist zum einen die Beschlussfassung im Rahmen einer Wohnungseigentümersammlung (§ 23 Abs. 1 WEG). Für die Zustimmung reicht insoweit nach der Teilungserklärung die Mehrheit der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten aus. Zum anderen kann nach § 23 Abs. 3 WEG auch außerhalb einer Wohnungseigentümersammlung ein Beschluss gefasst werden, wenn alle Wohnungseigentümer dem Beschlussentwurf zustimmen.

Die von 16 der 30 Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten mit notariell beglaubigter Unterschrift erklärte Zustimmung zu der Veräußerung, die zudem nicht einmal im Rahmen einer schriftlichen Initiative zur Beschlussfassung nach § 23 Abs. 3 WEG (vgl. insoweit Juris-PK BGB = Reichel-Scherer, 7. Auflage, § 23 WEG Rn.116) erklärt worden ist, reicht somit entgegen der Rechtsauffassung des Beteiligten nicht aus.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde nach § 78 GBO sind nicht gegeben. Soweit das BayObLG im Beschluss vom 29.01.1987 (MittBayNot 1987, 96) zu einer abweichenden Beurteilung gekommen ist, tragen dessen Ausführungen die Entscheidung, die zur Aufhebung der dort angefochtenen amtsgerichtlichen Zwischenverfügung geführt hat, nicht.