

# **Amtsgericht Schwerin**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 12 WEG; 81, 90 ZVG

- 1. Die Grundbucheintragung als Eigentümerin begründet nicht das Recht der Klägerin, die an die Eigentümerstellung anknüpfenden Rechte gegenüber der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen, wenn sie nicht die wahre Eigentümerin ist.**
- 2. Soweit wirkt der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach §§ 891 ff. BGB nicht (BGH vom 20.07.2012, V ZR 241/11).**
- 3. Nach § 12 Abs. 1 und 3 WEG ist ein ohne die Zustimmung vorgenommenes Veräußerungsgeschäft aufgrund der Inhalt des Sondereigentums bildenden Veräußerungsbeschränkung schuldrechtlich und dinglich unwirksam, solange es an der Zustimmung fehlt.**
- 4. Die nachträglich erklärte Abtretung nach dem Zuschlagbeschluss stellt ein neues Veräußerungsgeschäft dar, denn gemäß § 90 ZVG geht das Eigentum durch den Zuschlagsbeschluss auf den Ersteher über.**

AG Schwerin, Urteil vom 27.06.2014; Az.: 11 C 141/13

Das Amtsgericht Schwerin hat auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 12.06.2014 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 18.899,95 Euro festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin ficht als Wohnungseigentümerin einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2012 an.

Bei dem Grundstück ... in S. handelt es sich um eine Wohnungseigentumsanlage. Im Grundbuch der Wohnung Nr. 5 des Teilungsplanes ist im Bestandsverzeichnis eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen, nach der die Zustimmung des Verwalters für eine Veräußerung erforderlich ist. Ausgenommen hiervon ist u.a. die Veräußerung durch Zwangsvollstreckung.

Die Wohnung im Hause ... in S. mit der Nummer 5 des Teilungsplanes wurde aufgrund des Zwangsversteigerungstermins am 22.01.2008 mit Beschluss vom gleichen Tage dem Bieter F. als Meistbietendem zugeschlagen. Mit notarieller Urkunde vom 07.02.2008 trat der Herr F. die Rechte aus dem Zuschlagsbeschluss an die Klägerin ab, die diese Abtretung gleichzeitig annahm. Aufgrund eines Eintragungsersuchens des Rechtspflegers der für die Zwangsversteigerung zuständigen Abteilung des Amtsgerichts Schwerin vom 08.04.2008 wurde die Klägerin dem Ersuchen entsprechend als Eigentümerin der Wohnung eingetragen.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 14.06.2013 wurde zu Punkt 3 der Tagesordnung beschlossen, dass die Eigentümergemeinschaft die Jahresabrechnung 2012 sowohl hinsichtlich der Gesamtabrechnung als auch der Einzelabrechnungen bestätigt.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass sie als im Grundbuch eingetragene Eigentümerin den gefassten Beschluss anfechten könne. Sie habe auch das Eigentum an der Wohnung durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erworben.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Parteien vom 14.06.2013 zu Tagesordnungspunkt 3 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, die Klägerin sei nicht anfechtungsberechtigt, da sie entgegen der Grundbucheintragung nicht Eigentümerin geworden sei, weil es an der notwendigen Zustimmung des Verwalters hierfür gefehlt habe.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht kein Anfechtungsrecht gegen den Beschluss der

Wohnungseigentümersversammlung vom 14.06.2013 zu, da sie nicht Eigentümerin der Wohnung ist. Die Grundbucheintragung als Eigentümerin begründet nicht das Recht der Klägerin, die an die Eigentümerstellung anknüpfenden Rechte gegenüber der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen, wenn sie nicht die wahre Eigentümerin ist. Soweit wirkt der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach §§ 891 ff. BGB nicht (BGH vom 20.07.2012, V ZR 241/11). Die Klägerin hat das Eigentum an dem Wohnungseigentum nicht erworben, da es an der nach der Teilungserklärung erforderlichen Zustimmung des Verwalters zu einer Veräußerung fehlt. Eine solche ist unstreitig nicht erklärt worden. Nach § 12 Abs. 1 und 3 WEG ist ein ohne die Zustimmung vorgenommenes Veräußerungsgeschäft aufgrund der Inhalt des Sondereigentums bildenden Veräußerungsbeschränkung schuldrechtlich und dinglich unwirksam, solange es an der Zustimmung fehlt. Es liegt auch nicht der im Grundbuch eingetragene Ausnahmefall einer Veräußerung durch Zwangsversteigerung oder einer der anderen Ausnahmetatbestände vor. Zwar ist im Grundbuch eingetragen, dass die Klägerin Eigentümerin aufgrund des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts Schwerin vom 22.01.2008 geworden sei. Dies ist jedoch unrichtig. Der am gleichen Tage verkündete Zuschlagsbeschluss vom 22.01.2008 schlägt dem Ersteher F. das Wohnungseigentum als Meistbietendem zu und nicht der Klägerin. Die nachträglich erklärte Abtretung stellt ein neues Veräußerungsgeschäft dar, denn gemäß § 90 ZVG geht das Eigentum durch den Zuschlagsbeschluss auf den Ersteher über. Der Eigentumsübergang durch Zuschlag hatte also vor der Abtretung am 07.02.2008 bereits stattgefunden, so dass letztere ein weiteres Veräußerungsgeschäft darstellt, welches nicht mehr durch die Zwangsversteigerung vollzogen wird und damit auch nicht mehr der Ausnahme vom Zustimmungserfordernis unterfällt. Die in § 81 Abs. 2 ZVG vorgesehene Möglichkeit, dass der Zuschlag an den nachträglich durch öffentliche Urkunde nachgewiesenen Abtretungsempfänger der Rechte aus dem Meistgebot zu erteilen ist, gilt nur bis zur Erteilung des Zuschlages. Dies folgt schon aus dem Wortlaut der Vorschrift und ist auch durch die Wirkung des Zuschlages, der den Eigentumsübergang bewirkt, nicht anders möglich (vgl. auch Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 81 Rn 4: "Nach der Zuschlagsentscheidung ist nichts mehr möglich, das Eigentum kann dann nur noch notariell übertragen werden."). Da die Abtretung hier nach dem Zuschlag erklärt wurde, konnte die Klägerin im Zwangsversteigerungsverfahren kein Eigentum erwerben. Das Grundbuch ist insoweit unrichtig. Ein Eigentumserwerb durch die notarielle Abtretung wäre gesondert zu prüfen und allenfalls bis zur Erteilung der Zustimmung des Verwalters schwebend unwirksam.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Der Streitwert war nach §§ 3 ZPO, 49 a GKG mit der Hälfte des Wertes des insgesamt von der Klägerin angefochtenen Beschlusses über die Jahresabrechnung 2012, die Kosten von 37.799,91 Euro ausweist, zu bemessen (vgl. LG Rostock vom 09.01.2013, 1 T 133/12).