

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BGB § 745 Abs. 2; WEG § 21 Abs. 3

- 1. Stimmen einzelne Wohnungseigentümer einer Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks nicht zu, können sie nicht durch einen Mehrheitsbeschluss dazu verpflichtet werden; weil die Veräußerung die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft betrifft, stellt sie keine Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG dar und kann auch nicht Gegenstand einer Vereinbarung sein.**
- 2. Beschlüsse, die einen Eigentümer zu der Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung von Gemeinschaftseigentum verpflichten sollen, sind in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig.**
- 3. Einzelne Wohnungseigentümer können danach im Innenverhältnis eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen nicht im Wege einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung erzwingen (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG); dies gilt erst recht für die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einem Dritten, das auf eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen gerichtet ist.**
- 4. Ein Mitwirkungsanspruch kann nicht auf § 745 Abs. 2 BGB gestützt werden, weil diese Vorschrift durch das Wohnungseigentumsgesetz verdrängt wird; er kann sich in besonders gelagerten Ausnahmefällen aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer ergeben.**
- 5. Dies setzt allerdings voraus, dass außergewöhnliche Umstände vorliegen, die die Verweigerung der Zustimmung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erscheinen lassen (BGH, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11).**

BGH, Urteil vom 12.04.2013; Az.: V ZR 103/12

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. April 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke, Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bamberg vom 28. März 2012 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Tatbestand:

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Mitglied die Beklagte ist. Das im Miteigentum der Wohnungseigentümer stehende Grundstück ist ca. 5. 500 qm groß. Der Grundstücksnachbar errichtete Mitte der 90'iger Jahre des letzten Jahrhunderts eine Mauer zur Abgrenzung der beiden Grundstücke; ein Teilstück der Mauer setzte er versehentlich auf das Grundstück der Wohnungseigentümer. Nachdem dieser Umstand bekannt geworden war, beschlossen die Wohnungseigentümer am 2. Juli 2003 mehrheitlich, die durch die Mauer abgetrennte gemeinschaftliche Teilfläche von ca. 7 qm für 5. 000 € an den Grundstücksnachbarn zu verkaufen.

Am 29. April 2005 schlossen der Grundstücksnachbar und die Verwalterin als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft einen notariellen Grundstückskaufvertrag über die Teilfläche zum Preis von 5. 000 €, in dem auf die erforderliche Genehmigung des Vertrags durch alle Wohnungs- und Teileigentümer hingewiesen wurde. Mit Ausnahme der Beklagten genehmigten alle Eigentümer den Verkauf. Die Beklagte befürchtet, dass der Verkauf es dem Nachbarn erleichtern könnte, den bislang unverstellten Blick aus ihrer Wohnung auf die benachbarte "Villa W." zu verbauen. Am 27. Mai 2009 beschlossen die Wohnungseigentümer, den Verkauf zu vollziehen und - sofern der Mehrheitsbeschluss für die Vollziehung im Grundbuch nicht ausreiche - die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer gegebenenfalls gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Das Grundbuchamt lehnte die Umschreibung ab.

Die Klage, mit der die Klägerin die Beklagte zu der Erteilung der Genehmigung zu dem Kaufvertrag vom 29. April 2005 verurteilen lassen will, hat vor dem Amtsgericht Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, will die Klägerin die Zurückweisung der Berufung erreichen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht sieht den Beschluss vom 2. Juli 2003 als nichtig an. Es fehle an der erforderlichen Beschlusskompetenz. Die Veräußerung von Grundstücksflächen, die im Miteigentum stehen, diene nicht der Verwaltung des verbleibenden Eigentums und stelle aus diesem Grund schon begrifflich keine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Jedenfalls handele es sich nicht um eine Maßnahme laufender Verwaltung; erforderlich sei ein einstimmiger Beschluss. Der Anspruch könne auch nicht auf § 745 Abs. 2 BGB gestützt werden, weil diese Norm durch die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verdrängt werde. Soweit ein Anspruch aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Miteigentümer hergeleitet werden könne, sei bereits die Aktivlegitimation der Klägerin fraglich. Jedenfalls könne die Zustimmung zu der Veräußerung nur dann verlangt werden, wenn andernfalls ein nicht unerheblicher Nachteil für die Gemeinschaft drohe; dafür gebe es keine Anhaltspunkte.

II. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

1. Allerdings sind die Zweifel des Berufungsgerichts an der Prozessführungsbefugnis der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft unbegründet.

Diese ist auch insoweit gegeben, als sich die Klägerin auf Mitwirkungsansprüche stützt, die den Wohnungseigentümern als Individualansprüche gegen die Beklagte zustehen. Denn durch den Beschluss vom 27. Mai 2009, der vorsieht, dass der Verkauf vollzogen werden soll und nicht zustimmende Miteigentümer gegebenenfalls gerichtlich in Anspruch genommen werden sollen, sind solche etwaigen Ansprüche dem Verband zur Ausübung übertragen worden; weil der erforderliche Gemeinschaftsbezug besteht, ist die Klägerin gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 2 WEG prozessführungsbefugt (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 193/09, NJW 2010, 2801 Rn. 7; Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 80/09, NJW 2010, 933 Rn. 7). Das gilt nach § 140 BGB selbst dann, wenn der genannte Beschluss im Übrigen wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig sein sollte (Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 193/09, aaO).

2. Der notarielle Vertrag vom 29. April 2005 sieht vor, dass er erst dann wirksam wird, wenn alle Miteigentümer ihre Genehmigung erteilt haben. Entscheidend ist daher, ob die übrigen Miteigentümer von der Beklagten die Erteilung der Genehmigung verlangen können; dies verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei.

a) Aus den Beschlüssen vom 2. Juli 2003 und vom 27. Mai 2009 lässt sich ein solcher Anspruch nicht herleiten. Wenn die Beschlüsse - wie das Berufungsgericht meint - so auszulegen sind, dass die Beklagte zu der Erteilung der Zustimmung verpflichtet werden sollte, sind sie in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig. Denn eine Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks betrifft die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft und stellt schon aus diesem Grund - entgegen der Auffassung der Revision - keine Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG dar (Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 20 Rn. 6 a. E.; Palandt/Bassenge, BGB, 72. Aufl., § 20 WEG Rn. 3; Vandenhouten in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 21 Rn. 5; Meikel/Böttcher, GBO, 10. Aufl., Einl. F Rn. 60; aa Staudinger/Bub, BGB [2005], § 20 WEG Rn. 7). Folglich besteht auch für die schuldrechtliche Verpflichtung zu einer solchen Veräußerung keine Beschlusskompetenz.

b) Aus dem gleichen Grund kann der Anspruch nicht auf § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gestützt werden. Nach dieser Bestimmung kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung verlangen. Das Begehren der Wohnungseigentümer ist indes nicht auf die Mitwirkung an einer Vereinbarung gerichtet. Mit einer Vereinbarung wird das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer inhaltlich ausgestaltet. Eine vertragliche Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung ist davon zu unterscheiden (vgl. § 5 Abs. 3, 4 WEG; näher Senat, Urteil vom 4. April 2003 - V ZR 322/02, NJW 2003, 2165, 2166). Sie kann nicht Gegenstand einer Vereinbarung sein (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11, NJW-RR 2012, 1036 Rn. 8; Urteil vom 4. April 2003 - V ZR 322/02, aaO; vgl. auch BT-Drucks. 16/887, S. 19), und zwar auch dann nicht, wenn die Vereinbarung nur eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Mitwirkung an der Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft begründet (Senat, Urteil vom 4. April 2003 - V ZR 322/02, aaO). Eine Veräußerung, wie sie hier beabsichtigt ist, betrifft nicht das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, sondern die Eigentumsverhältnisse und damit die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft. Einzelne Wohnungseigentümer können danach im Innenverhältnis eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen nicht im Wege einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung erzwingen (§ 10 Abs. 2 Satz 3

WEG); dies gilt erst recht für die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einem Dritten, das auf eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen gerichtet ist.

c) Weil das Wohnungseigentumsgesetz danach ein abschließendes Regelungskonzept enthält, kann der Anspruch - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat - auch nicht auf § 745 Abs. 2 BGB gestützt werden. Während § 747 Satz 2 WEG, wonach eine Verfügung über das gemeinschaftliche Grundstück nur gemeinschaftlich erfolgen kann, auch im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern gilt, wird § 745 BGB durch das Wohnungseigentumsgesetz verdrängt (vgl. § 10 Abs. 2 Satz 1 WEG; Riecke/Schmidt/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 10 Rn. 49 f.; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 23). Schon aus diesem Grund beruft sich die Revision ohne Erfolg auf die zu § 745 Abs. 1 und 2 BGB ergangene Rechtsprechung, wonach einzelne Bruchteileigentümer unter bestimmten Voraussetzungen an einer gemäß § 747 Satz 2 BGB erforderlichen gemeinschaftlichen Verfügung über den einzelnen Gegenstand mitwirken müssen (BGH, Urteil vom 4. Mai 1987 - II ZR 211/86, BGHZ 101, 24 ff.; Urteil vom 16. November 1998 - II ZR 68/98, BGHZ 140, 63, 68 f.; zu § 2038 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 745 Abs. 2 BGB vgl. BGH, Urteil vom 28. September 2005 - IV ZR 82/04, BGHZ 164, 181, 184 ff.; Urteil vom 11. November 2009 - XII ZR 210/05, BGHZ 183, 131, 136 ff.).

d) Nach alledem kann sich der Anspruch auf Mitwirkung allein aus der Treuepflicht der Beklagten ergeben, die im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern besteht.

aa) Nach der Rechtsprechung des Senats kann in besonders gelagerten Ausnahmefällen aufgrund des Gemeinschaftsverhältnisses nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine Verpflichtung der Miteigentümer zur Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft bestehen. Dies setzt allerdings voraus, dass außergewöhnliche Umstände vorliegen, die die Verweigerung der Zustimmung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erscheinen lassen (eingehend Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11, NJW-RR 2012, 1036 Rn. 11 f.).

bb) Diese Voraussetzungen verneint das Berufungsgericht im Ergebnis rechtsfehlerfrei; es ist zwar von einem anderen Prüfungsmaßstab ausgegangen, weil es schon einen "nicht unerheblichen Nachteil" für die übrigen Wohnungseigentümer als ausreichend angesehen hat, hat aber sogar diese geringeren Anforderungen als nicht erfüllt angesehen. Außergewöhnliche Gründe, die einen Mitwirkungsanspruch begründen könnten, sind nicht schon dann anzunehmen, wenn eine Handlungsalternative sinnvoller als andere erscheint.

Hier stehen den Wohnungseigentümern verschiedene Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ohne den Verkauf entgeht ihnen zwar eine Einnahme von 5.000 €; dafür bleibt ihnen aber das Eigentum an der Teilfläche erhalten. Die Klägerin steht zu Unrecht auf dem Standpunkt, dass die Teilfläche für ihre Mitglieder aufgrund der Errichtung der Mauer nutzlos geworden ist. Scheitert die Veräußerung, haben die Wohnungseigentümer nämlich auf Dauer die Möglichkeit, im Verhältnis zu dem Nachbarn von ihren Rechten als Eigentümer Gebrauch zu machen. So können sie bei einer späteren Entfernung der Mauer auf der Einhaltung der Grundstücksgrenzen bestehen; auch können sie unabhängig von nachbarrechtlichen Vorschriften eine Erhöhung der Mauer verhindern. Zudem besteht der Herausgabeanspruch gemäß § 985 BGB unabhängig von der Durchsetzbarkeit eines Anspruchs gemäß § 1004 BGB und unterliegt gemäß § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB auch nicht der Verjährung; selbst

wenn der Beseitigungsanspruch gemäß § 1004 BGB verjährt sein sollte, dürften die Wohnungseigentümer das Teilstück der Mauer selbst beseitigen (näher Senat, Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 141/10, NJW 2011, 1068 Rn. 9; Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 147/10, NJW 2011, 1069 Rn. 18). Sprechen danach schon keine außergewöhnlichen Umstände für das Begehren der übrigen Wohnungseigentümer, kommt es nicht darauf an, ob die Befürchtungen der Beklagten hinsichtlich einer möglichen Bebauung des Nachbargrundstücks sachlich begründet sind oder nicht.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.