

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke

Widerruflichkeit der Veräußerungszustimmung als Verfügungsbeschränkung des Wohnungseigentümers

1. Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten (hier: des WEG-Verwalters) bedarf, so stellt dies eine Verfügungsbeschränkung als Ausnahme von § 137 Satz 1 BGB dar (Aufgabe der Senatsrechtsprechung im Beschluss vom 27. Juni 2011, 34 Wx 135/11).

2. Die Zustimmung zum dinglichen Rechtsgeschäft kann bis zum Eingang des Umschreibungsantrags beim Grundbuchamt auch dann widerrufen werden, wenn die Zustimmung zum schuldrechtlichen Vertrag wirksam erteilt war (Anschluss an AG Zossen ZWE 2015, 37; a. A. OLG Düsseldorf DNotZ 2011, 625).

OLG München, Beschluss vom 31. 05. 2017 – 34 Wx 386/16

Der Fall:

Am 7.3.2016 wurde das Wohnungseigentum an vier Einheiten an eine GmbH verkauft, zu deren Gunsten zunächst jeweils eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde. In der Teilungserklärung heißt es u.a.: „Die Veräußerung des Apartamenteigentums sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechts daran bedürfen der Billigung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Einwilligung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.“

Am 2.5.2016 gab der Verwalter die Zustimmung zur Veräußerung vor dem Urkundsnotar ab. Mit Faxschreiben vom 11.7.2016 an den Notar erklärte er den Widerruf seiner Zustimmung „zum

Kaufvertrag“. Eine Abschrift wurde am gleichen Tag auch dem Grundbuchamt per Fax übersandt.

Die am 10.6.2016 beantragte Eintragung einer Auflassungsvormerkung wurde vom Grundbuchamt am 13.6.2016 vollzogen. Am 6.9.2016 beantragte der Notar unter Vorlage der Bewilligung vom 5.9.2016, der Auflassung und unter Bezugnahme auf die schon im Zusammenhang mit der Eintragung der Vormerkung vorgelegte Verwalterzustimmung vom 2.5.2016, die Auflassung im Grundbuch einzutragen.

Das Problem:

Es könnte der Nachweis der Verwalterzustimmung fehlen, wenn der Verwalter seine Zustimmung gemäß § 878 BGB so lange widerrufen konnte bis der Antrag auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt eingegangen und damit bindend geworden sei. Zur Vollendung des dinglichen Rechtsgeschäfts bedarf es der Verwalterzustimmung; d. h. diese darf nicht nach § 183 Satz 1 BGB wirksam widerrufen worden sein.

Die Entscheidung des OLG München:

Die Verwalterin hat die Zustimmung wirksam widerrufen. Der Senat hält die Ansicht für zutreffend, dass die Zustimmungserklärung des Verwalters im Hinblick auf das dingliche Geschäft noch widerrufen werden kann, auch wenn die Zustimmung zum schuldrechtlichen Vertrag durch Zugang bei der anderen Vertragspartei oder dem Notar wirksam erteilt worden ist. Hätte der Gesetzgeber das Zustimmungserfordernis nach § 12 Abs. 1 WEG nicht als Verfügungsbeschränkung, sondern als bloße Fungibilitätsbeschränkung gewollt, wäre die Zustimmung allein zum

Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) als Voraussetzung der Übertragbarkeit ausreichend gewesen. Eine Zustimmung zum Verpflichtungsgeschäft würde diesem nämlich dann schon die erforderliche Wirksamkeit verleihen. Dass die Zustimmung jedoch nach dem Gesetzeswortlaut des § 12 Abs. 1 WEG gerade die Veräußerung (Verfügungsgeschäft) selbst erst wirksam macht, spricht dafür, dass der Gesetzgeber eine Verfügungsbeschränkung normiert hat.

Praxis-Tipp:

Beim Widerruf der Zustimmung zur Veräußerung sind nach § 12 Abs. 3 WEG diese und der schuldrechtliche Vertrag unwirksam. Die notarielle Vertragsgestaltung wird sich in der Praxis ohne weiteres auf diese Rechtslage einstellen können (Kessler RNotZ 2005, 543 ff.).

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht