

Oberlandesgericht Celle

BESCHLUSS

§§ 11 WEG, 928 BGB

- 1. Ein Wohn- und Teileigentum kann nicht entsprechend § 928 Abs. 1 BGB durch Verzicht gegenüber dem Grundbuchamt wirksam aufgegeben werden.**
- 2. Der Wohnungseigentümer hat kraft des bestehenden Gemeinschaftsverhältnisses gegenüber den anderen Wohnungseigentümern Verpflichtungen, insbesondere Zahlungsverpflichtungen. Diesen Verpflichtungen darf sich kein Wohnungseigentümer durch Dereliktion seines Eigentums entziehen.**
- 3. Das käme nämlich - entgegen dem in § 11 WEG niedergelegtem Grundsatz der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft - einer einseitigen Auflösung des gesetzlichen Schuldverhältnisses gleich.**

OLG Celle, Beschluss vom 27.06.2003; Az.: 4 W 79/03

Tenor:

Die weitere sofortige Beschwerde wird auf Kosten des Eigentümers zurückgewiesen.

Beschwerdewert: 50.000,00 EUR.

Gründe:

Die weitere sofortige Beschwerde ist zulässig, jedoch unbegründet. Das Amtsgericht - Grundbuchamt - ... und ihm folgend das Landgericht haben zu Recht angenommen, dass ein Antrag auf Eintragung eines Verzichts auf Wohnungs- und Teileigentum im Grundbuch nicht wirksam möglich ist, sodass der entsprechende Eintragungsantrag zurückzuweisen war.

Wie auch der Beschwerdeführer nicht verkennt, entspricht es der überwiegenden Auffassung in Schrifttum und Rechtsprechung (vgl. z.B. BayObLG NJW 91, 1962; KG NJW 89, 42; OLG Düsseldorf NJW-RR 2001, 233, OLG Zweibrücken, ZMR 2003, 137; Staudinger/Pfeifer, BGB, 13. Aufl., § 928 Rdnr. 8; Staudinger/Rapp, WEG, 12. Aufl., § 1 Rdnr. 60; Ermann/Hagen/Lorenz, BGB 10. Aufl., § 928 Rdnr. 2; a.A.: Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 3 Rdnr. 79 f; Kanzleiter NJW 1996, 905 ff), dass ein Wohn- und Teileigentum nicht entsprechend § 928 Abs. 1 BGB durch Verzicht gegenüber dem Grundbuchamt wirksam aufgegeben werden kann. Der erkennende Senat schließt sich dieser Rechtsauffassung an.

Für die vorherrschende Meinung spricht auch nach Auffassung des Senats insbesondere, dass der Wohnungseigentümer kraft des bestehenden

Gemeinschaftsverhältnisses gegenüber den anderen Wohnungseigentümern Verpflichtungen hat, insbesondere Zahlungsverpflichtungen. Diesen Verpflichtungen darf sich kein Wohnungseigentümer durch Dereliktion seines Eigentums entziehen. Das käme nämlich - entgegen dem in § 11 WEG niedergelegtem Grundsatz der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft - einer einseitigen Auflösung des gesetzlichen Schuldverhältnisses gleich. Sie will der Gesetzgeber mit dem das Wohnungseigentum zu Recht tragenden Grundsatz der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft aber gerade verhindern.

Dem lässt sich auch entgegen für den Beschwerdeführer vertretenen Meinung nicht entgegenhalten, dass dem Fiskus schließlich nach Maßgabe des § 928 Abs. 2 BGB ein Aneignungsrecht zustehe und den übrigen Miteigentümern somit ein "zahlungsfähiger Partner" gegenüber - und den übrigen Miteigentümern deshalb auch kein Schaden entstehe. Denn auch diese Überlegung verkennt, dass für den ebenfalls denkbaren Fall, dass der Fiskus seinerseits auf eine Aneignung verzichtet, doch wieder die übrigen Miteigentümer entgegen dem gesetzlichen Leitbild des Gemeinschaftsverhältnisses nicht nach dem Verhältnis ihrer Anteile Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen hätten (wie hier: OLG Zweibrücken a.A. O. Seite 138).

Soweit schließlich der Beschwerdeführer mit der insbesondere von ... vertretenen Mindermeinung darauf abheben will, dass der Verzicht auf das Wohnungseigentum als im Grundbuch verlaubliches komplexes Recht zulässig sein müsse, kann auch diese Überlegung allein die Zulässigkeit des Verzichts und seiner Eintragung im Grundbuch nicht rechtfertigen. Die o. g., nach der Vorstellung des Gesetzgebers gerade zu vermeidenden Nachteile für die übrigen Miteigentümer und das Gemeinschaftsverhältnis im Ganzen wären durch diese Überlegung auch nicht zu beseitigen. Rechtfertigen könnte man mit dem Gedanken, dass das Wohnungseigentumsrecht ein komplexes Recht ist, allenfalls, dass ein Verzicht, wenn überhaupt, nur auf das gesamte (Wohnungseigentums-) Recht möglich wäre und nicht etwa auf einzelne Räume oder Teile davon oder nur auf das Miteigentum oder nur das Sondereigentum. Umgekehrt lässt sich daraus die eingangs bezeichnete Schwierigkeit der Vermeidung der Durchbrechung des Grundsatzes der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft eben gerade nicht verhindern.

Deshalb muss es, wie auch vom Bundesgerichtshof bereits für den Fall des Miteigentumsanteils an einem Grundstück entschieden (BGHZ 150, 1 ff) auch für das Wohnungseigentum dabei verbleiben, dass ein einseitiger Verzicht und seine Eintragung im Grundbuch nicht möglich ist.

Nach alledem war die sofortige weitere Beschwerde mit der Kostenfolge aus § 131 Abs. 1 KostO zurückzuweisen. Die Festsetzung folgt aus den §§ 131 Abs. 2, 30, 21 KostO.