

# Kammergericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 12 WEG, 705 ff BGB

- 1. Bei der Übertragung eines Wohnungseigentumsrechts von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf einen ihrer Gesellschafter handelt es sich um eine Veräußerung. Sie erfordert neben der Eintragung im Wohnungsgrundbuch die - rechtsgeschäftliche - Einigung zwischen der bisherigen Eigentümerin, der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, und dem jeweils erwerbenden Gesellschafter, §§ 873 Abs. 1, 925 BGB.**
- 2. Eine nach dem Inhalt des Sondereigentums zustimmungsfreie Veräußerung eines Wohnungseigentums an einen Verwandten liegt dann nicht vor, wenn die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erfolgt, deren Gesellschafter sämtlichst Verwandte des Veräußerers sind. Das folgt aus der Anerkennung der Rechts- und Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Erwerbendes Rechtssubjekt ist dann die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die mit ihren Gesellschaftern nicht verwandt sein kann.**
- 3. Entsprechendes gilt, wenn die Gesellschaft eine Eigentumswohnung an einen ihrer Gesellschafter veräußert.**
- 4. Sieht die Teilungserklärung eine Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung vor, ist eine Eintragung in das Grundbuch ohne Verwalterzustimmung auch dann nicht zulässig, wenn die Gesellschafter miteinander verwandt sind und die Zustimmung bei Veräußerungen unter Verwandten nicht der Verwalterzustimmung bedarf.**

KG, Beschluss vom 14.06.2016; Az.: 1 W 166/16

### **Tenor:**

Die Beschwerde wird bei einem Wert in Höhe von 102.000,00 EUR zurückgewiesen.

### **Gründe:**

I.

Im Bestandsverzeichnis des im Beschlusseingang bezeichneten Wohnungsgrundbuchs ist vermerkt, dass zur Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Hiervon ausgenommen ist u.a. die Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.

Die Beteiligte zu 1, eine aus den seit dem 9. April 2010 miteinander verheirateten Beteiligten zu 2 und 3 bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, erwarb das Wohnungseigentum zur UR-Nr. 3... /2... des Notars Dr. M... C... in H... . Am 3. Juli 2007 wurden die Beteiligten zu 2 und 3 “als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts” in Abt. I des Grundbuchs eingetragen.

Am 4. November 2015 hoben die Beteiligten zu 2 und 3 zur UR-Nr. 5... /2... des Notars U... T... in Berlin die Beteiligte zu 1 auf und ließen das Wohnungseigentum auf sich zu je ½ auf.

Unter dem 16. Dezember 2016 hat Notar T... diese Urkunde sowie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts S... - Grunderwerbsteuerstelle - bei dem Grundbuchamt eingereicht “mit dem Antrag auf Aufhebung der GbR und Begründung des Miteigentums zu je ½”.

Das Grundbuchamt hat mit Verfügung vom 13. Februar 2016 unter Fristsetzung u.a. die Vorlage einer Zustimmung des WEG-Verwalters erfordert. Dagegen hat der Urkundsnotar mit Schriftsätzen vom 22. Februar 2016 und 3. März 2016 u.a. vorgebracht, die Beteiligten zu 2 und 3 seien Eheleute und es handele sich lediglich um den Vollzug der Aufhebung der gesamthänderischen Bindung des Eigentums. Das Grundbuchamt ist darauf mit Hinweisen vom 29. Februar 2016 und 9. März 2016 näher eingegangen, hat an seiner Auffassung aber festgehalten.

Mit Beschluss vom 11. April 2016 hat das Grundbuchamt die Anträge zurückgewiesen. Hiergegen richtete sich die Beschwerde vom 19. April 2016, der das Grundbuchamt mit Beschluss vom 20. April 2016 nicht abgeholfen hat.

## II.

1. Die Beschwerde ist zulässig, § 71 Abs. 1 GBO. Beschwerdeführer sind sämtliche Beteiligte. Der Notar hat die Beschwerde namens und in Vollmacht “der Eigentümer” erhoben. Dabei ist er offenbar der Auffassung, dass - auch - die Beteiligten zu 2 und 3 bereits Eigentümer sind. Es kann dahinstehen, ob dies zutreffend ist. Jedenfalls sind auch die Beteiligten zu 2 und 3 antragsberechtigt, § 13 Abs. 1 S. 2 GBO, und damit beschwerdeberechtigt (vgl. Demharter, GBO, 30. Aufl., § 71, Rdn. 63).

2. Die Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Wird die Hebung des in einer Zwischenverfügung aufgezeigten Hindernisses nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgewiesen, hat das Grundbuchamt den auf eine Eintragung gerichteten Antrag der Beteiligten zurückzuweisen, § 18 Abs. 1 S. 2 GBO. So ist es hier.

a) Der Senat teilt die mit der Beschwerde erhobenen formalen Bedenken an der Zwischenverfügung vom 13. Februar 2016 nicht. Steht einer beantragten Eintragung ein Hindernis entgegen, hat das Grundbuchamt, wenn es den Antrag nicht sofort zurückweist, dem Antragsteller eine angemessene Frist zur Hebung des Hindernisses zu bestimmen, § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 GBO. Dabei hat das Grundbuchamt - sämtliche - Hindernisse zu bezeichnen, die zu ihrer Beseitigung geeigneten Mittel zu nennen und eine Frist zu setzen (Zeiser, in: Hügel, GBO, 3. Aufl., § 18, Rdn. 32ff). Diesen Anforderungen genügte die Zwischenverfügung vom 13. Februar 2016. Das Grundbuchamt hat unter Setzung einer Frist auf das Hindernis einer fehlenden Verwalterzustimmung hingewiesen und deren Vorlage in der Form des § 29 GBO erfordert. Einer weiteren Begründung bedurfte es insoweit nicht. Die an den Urkundsnotar gerichtete Zwischenverfügung war aus sich heraus

verständlich und ist ausweislich seines Schriftsatzes vom 22. Februar 2016 von ihm auch verstanden worden.

b) Das in der Zwischenverfügung aufgezeigte Hindernis besteht auch.

aa) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, § 12 Abs. 1 WEG. Eine solche Vereinbarung ist vorliegend getroffen worden. Da sie im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen ist, muss sie das Grundbuchamt beachten (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rdn. 2904b).

Veräußerung ist dabei die rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums unter Lebenden im Gegensatz zur Enteignung, zum Eigentumsübergang kraft Gesetzes (Erbfall, Zuschlag in der Zwangsversteigerung) oder zur Erbteilsabtretung und zur Belastung des Wohnungseigentums. Ob die Veräußerung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt, ist dabei nicht maßgeblich, es sei denn, das Zustimmungserfordernis wäre etwa ausdrücklich an einen "Verkauf" geknüpft (Senat, Beschluss vom 24. Mai 2012 - 1 W 121/12 - FGPrax 2012, 238). Das ist hier nicht der Fall.

bb) Der Senat hat bereits entschieden, dass es sich bei der Übertragung eines Wohnungseigentumsrechts von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf einen ihrer Gesellschafter um eine Veräußerung in diesem Sinn handelt. Sie erfordert neben der Eintragung im Wohnungsgrundbuch die - rechtsgeschäftliche - Einigung zwischen der bisherigen Eigentümerin, der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, und dem jeweils erwerbenden Gesellschafter, §§ 873 Abs. 1, 925 BGB (Senat, Beschluss vom 26. Mai 2014 - 1 W 55/14 - DNotZ 2014, 700, 701).

Daran ändert es nichts, wenn die Veräußerung der Auseinandersetzung des Gesellschaftsvermögens unter den Gesellschaftern zu dienen bestimmt ist. Gehört ein Wohnungseigentumsrecht zum Gesellschaftsvermögen, ist zur Auseinandersetzung wegen Unteilbarkeit des Gegenstands dessen Veräußerung erforderlich, §§ 731 S 2, 753 BGB. Die Übertragung von Grundstücken - oder wie hier Wohnungseigentumsrechten - setzt wie sonst auch Auflassung und Eintragung im Grundbuch voraus (vgl. Palandt/Sprau, BGB, 75. Aufl., § 731, Rdn. 1). Entsprechende Erklärungen haben die Beteiligten zu 2 und 3 zur UR-Nr. 5... /1... abgegeben und sie haben die Eintragung im Grundbuch beantragt. Nicht anders ist auch der Antrag des Notars vom 16. Dezember 2015 zu verstehen. Weder erfolgt die Aufhebung der GbR durch das Grundbuchamt noch wird dies überhaupt im Grundbuch vermerkt. Einzutragen ist - nach Beseitigung der entgegenstehenden Hindernisse - allein der Eigentumswechsel von der Beteiligten zu 1 auf die Beteiligten zu 2 und 3.

cc) Ebenfalls hat der Senat entschieden, dass eine nach dem Inhalt des Sondereigentums zustimmungsfreie Veräußerung eines Wohnungseigentums an einen Verwandten dann nicht vorliegt, wenn die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erfolgt, deren Gesellschafter sämtlichst Verwandte des Veräußerers sind. Das folgt aus der Anerkennung der Rechts- und Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Erwerbendes Rechtssubjekt ist dann die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die mit ihren Gesellschaftern nicht verwandt sein kann (Senat, Beschluss vom 18. Oktober 2011 - 1 W 566-571/11 - ZWE 2012, 41; ebenso bereits OLG München, DNotZ 2007, 950, 951).

Der vorliegende Fall unterscheidet sich hiervon nur dadurch, dass die Beteiligte zu 1 nicht Erwerberin des Wohnungseigentums ist, sondern ihr Eigentum an die Beteiligten zu 2 und 3 veräußert. Letztlich gilt aber nichts anderes. Weder ist die Beteiligte zu 1 mit den Beteiligten zu 2 und 3 verwandt, noch ist sie mit ihnen verheiratet. Die nach dem Inhalt des Sondereigentums vereinbarten Ausnahmen vom Zustimmungserfordernis des Verwalters liegen nicht vor.

dd) Der Sinn und Zweck der Veräußerungsbeschränkung gebietet kein anderes Ergebnis. Durch das Zustimmungserfordernis nach § 12 Abs. 1 WEG soll den Wohnungseigentümern eine Möglichkeit geboten werden, sich gegen das Eindringen unerwünschter Personen in die Gemeinschaft und gegen sonstige unerwünschte Veränderungen im Personenkreis der Teilhaber zu schützen (Senat, Beschluss vom 24. Mai 2012 - 1 W 121/12 - FGPrax 2012, 238). Werden gleichzeitig für Veräußerungen an Personen in einem näher bezeichneten Näheverhältnis zum Veräußerer Lockerungen dieses Schutzes vereinbart, so ist davon auszugehen, dass der oder die Eigentümer für die geregelten Ausnahmefälle bei einer vorweggenommenen, abstrakten Prüfung ihr Interesse an dem Schutz der Gemeinschaft als nachrangig gegenüber dem Veräußerungsinteresse des ausscheidenden Mitglieds angesehen haben. Das ist in der Regel nicht der Fall, wenn die Veräußerung eines Wohnungseigentums ihren Schwerpunkt nicht in der persönlichen Beziehung zwischen Veräußerer und Erwerber hat, sondern gerade darin, das Wohnungseigentum wirtschaftlich zu verwerten (Senat, Beschluss vom 1. März 2011 - 1 W 57/11 - MDR 2011, 718, 719). Die nach der Auflösung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts erfolgende Veräußerung von Gesellschaftsvermögen hat einen solchen, von den persönlichen Beziehungen der Gesellschafter unabhängigen wirtschaftlichen Schwerpunkt. Die Veräußerung dient der Auseinandersetzung des Gesellschaftsvermögens, § 730 Abs. 1 BGB, das, sofern nach der Berichtigung gemeinschaftlicher Schulden und der Rückerstattung von Einlagen ein Überschuss verbleibt, den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung am Gewinn der Gesellschaft gebührt, § 734 BGB.

c) Nachdem - bis heute - keine Verwalterzustimmung vorliegt, hatte das Grundbuchamt die Anträge vom 16. Dezember 2016 zurückzuweisen.

3. Die Festsetzung des Verfahrenswerts folgt aus §§ 61, 47 S. 1 GNotKG.

Anlass, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, § 78 Abs. 2 S. 1 GBO, besteht nicht.