

Kammergericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 134, 138, 242 BGB; § 25 WEG

- 1. Eine Vereinbarung, die die Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer und an Abstimmungen von der Empfangsberechtigung im Zeitpunkt der Absendung der Ladung abhängig macht, ist geeignet, die Ausübung des Stimmrechts entgegen § 25 II 1 WEG zu beschränken und daher unwirksam.**
- 2. Das Grundbuchamt handelt rechtmäßig, wenn es die Eintragung einer solchen Vereinbarung ablehnt.**

KG Berlin, Urteil vom 30.11.2017, Az.: 1 W 172/17

Tenor:

Die Beschwerde wird nach einem Wert von 5.000,- Euro zurückgewiesen.

Gründe:

Das Rechtsmittel ist zulässig (§§ 71 ff. GBO), aber unbegründet. Die beantragte Eintragung zu § 20.4 der Teilungserklärung kann weder in der Fassung vom 04. Juli 2016 noch in der Fassung der Änderungsurkunde vom 17. Januar 2017 verdinglicht als Inhalt des Sondereigentums in den noch anzulegenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern eingetragen werden. Beide Fassungen beschränken in bestimmten Fallkonstellationen entgegen § 25 Abs. 2 WEG das Stimmrecht des zum Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung eingetragenen Eigentümers.

Das Grundbuchamt darf eine gemäß § 19 GBO, §§ 8, 5 Abs. 4 WEG zur Eintragung bewilligte Bestimmung der Gemeinschaftsordnung nur beanstanden, wenn zweifelsfrei feststeht, dass das Grundbuch durch die Eintragung unrichtig würde, weil die Bestimmung unwirksam oder unbeachtlich ist (BayObLG, NJW-RR 1997, 1305; Demharter, GBO, 30. Aufl., RdNr. 25 zu Anh. § 3). Als Prüfungsmaßstab kommen dabei die §§ 134, 138 BGB sowie § 242 BGB in Betracht.

Die Beschwerdeführerin missversteht die Ausführungen des Grundbuchamts. Dieses beanstandet nicht die Regelung über die Ladung der Eigentümer zur Eigentümerversammlung. Das Grundbuchamt moniert, dass durch die in den Fassungen gewählte Formulierung „Abstimmungs- und teilnahmeberechtigt ... im Zeitpunkt der Ladung...“ (Hervorhebung durch den Senat) das Stimmrecht eines nach der materiellen Rechtslage im Zeitpunkt der Ladung möglicherweise stimmberechtigten Eigentümers entgegen § 25 Abs. 2 S. 1 WEG beschränkt wird. Teilnahmeberechtigung steht bei lebensnaher Auslegung der beanstandeten Formulierung der Stimmberechtigung gleich. Nur wer teilnahmeberechtigt ist, kann nach dem Sinngehalt der Regelung von seinem Stimmrecht wirksam Gebrauch machen. Da in der Regelung

die Teilnahmemöglichkeit von der Empfangsberechtigung für die Ladung im Zeitpunkt von deren Absendung abhängig gemacht wird, besteht die konkrete Gefahr, dass ein zum Zeitpunkt der mindestens zwei Wochen (§ 24 Abs. 4 S. WEG) später stattfindenden Eigentümerversammlung (neu) eingetragener (1.) oder im Wege der Berichtigung einzutragender (2.) Eigentümer in seinem gesetzlichen Stimmrecht aus § 25 Abs. 2 S. 1 WEG zumindest eingeschränkt wird:

1. Im Falle der Veräußerung geht das Wohnungseigentum erst mit Auflassung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über. Der Veräußerer bleibt stimmberechtigt, solange das Eigentum noch nicht im Grundbuch umgeschrieben ist. Wird der Erwerber zwischen Ladung und Eigentümerversammlung eingetragen, wäre dieser nach dem Gesetz als Eigentümer abstimmungsberechtigt, während die Regelung in der Gemeinschaftsordnung das Abstimmungsrecht für den Veräußerer vorsieht, weil dieser „im Zeitpunkt der Ladung“ noch eingetragen war.

Der Veräußerer kann den Erwerber ermächtigen, das Stimmrecht vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auszuüben. Dann ist der Erwerber abstimmungs- und teilnahmebefugt an der Eigentümerversammlung; er wäre nach der vorgeschlagenen Regelung ebenfalls nicht zu laden, weil für die Ladungsempfangszuständigkeit die Eintragung im Grundbuch zum Zeitpunkt der Ladung maßgebend wäre.

2. Vollzieht sich der Erwerb von Wohnungseigentum außerhalb des Grundbuchs, z. B. durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung (§ 90 Abs. 1 ZVG), so wird das Grundbuch unrichtig. Stimm- und teilnahmeberechtigt ist der wahre Eigentümer, nicht der Buchberechtigte als Scheineigentümer, der im Zeitpunkt der Ladung noch im Grundbuch eingetragen ist.

Die vom Verfahrensbevollmächtigten in der Beschwerdebegründung aufgeführten Entscheidungen betreffen die Folgen von Ladungsmängeln auf Grund von Ladungsentscheidungen des WEG-Verwalters. Auch soweit solche Ladungsmängel für die Wirksamkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer keine Folgen haben sollten, entfällt nicht die grundsätzliche Gesetzeswidrigkeit, wenn dem wahren Eigentümer die Teilnahmemöglichkeit und damit die Stimmberechtigung vorenthalten werden kann.

Die Wertfestsetzung beruht auf §§ 61, 36 Abs. 3 GNotKG. Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 GBO nicht vorliegen.