

Beck'sche Kompakt-Kommentare

Wohnungseigentumsgesetz: WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

von
Dr. Marcel M. Sauren

6. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 63790 2

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

mung nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden darf, wobei auf die Grundsätze der R.n. 18 ff. (Abs. 2) zurückgegriffen werden kann, aber die unterschiedliche Interessenlage zu beachten ist.¹⁰

e) Anwendungsbeschränkung des § 12

Durch Vereinb kann auch der Umfang der Zustimmung beschränkt werden. **4**
 Häufiger Fall ist die Entbehrlichkeit bei **Erstveräußerung**,¹¹ **dh Veräußerung durch den teilenden Alleineigentümer**, dann ist aber die wechselseitige Übertragung von Hälfteanteilen auf MEer noch keine solche.¹² Die zustimmungsfreie Erstveräußerung gilt auch bei einer Erstveräußerung nach vielen Jahren¹³ oder durch Erben des Ersteigentümers.¹⁴ Die nach Vereinb zustimmungsfreie Veräußerung an Ehegatten erfasst auch diejenige aus einer Scheidungsvereinb,¹⁵ aber nicht nach Rechtskraft der Scheidung.¹⁶ Bei Veräußerung an Verwandte soll nach KG diese nicht für eine Veräußerung an eine Gesellschaft gelten, an der nur Verwandte beteiligt sind.¹⁷ Beschränkung, die allein „Ausländer, kinderreiche Familien oder Wohngemeinschaften“ betrifft, ist sittenwidrig.¹⁸

2. Voraussetzung für Zustimmungspflicht

a) Vereinbarung

Die Zustimmungspflicht wird durch Vereinb und Eintragung begründet.¹⁹ Blo- **5**
 ßer Beschl reicht nicht aus. Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger nicht mehr erforderlich, nur noch der übrigen dinglich Berechtigten (§ 5 Abs. 4, somit gem. §§ 876, 877 BGB beeinträchtigt²⁰), es sei denn, das Pfandrecht lastet als Ganzes auf dem Grundstück.²¹

b) Veräußerung

Weiter muss eine „**Veräußerung**“ vorliegen. Hierunter wird eine rechtsgeschäftliche Übertragung des WEs unter Lebenden, auch unentgeltlich²² oder Zuschlag in der Zwangsversteigerung auf einen neuen Eigentümer,²³ auch **5a**

¹⁰ BayObLG NJW-RR 1988, 17.

¹¹ Sauren Rpfleger 1983, 350.

¹² OLG Frankfurt OLGZ 1990, 149.

¹³ OLG Köln NJW-RR 1992, 1430.

¹⁴ LG Aachen WuM 1993, 287.

¹⁵ OLG Schleswig NJW-RR 1993, 1103; KG Rpfleger 1996, 448.

¹⁶ KG NZM 2012, 317.

¹⁷ ZWE 2012, 41; ebenso OLG München NJW 2007, 1536.

¹⁸ OLG Zweibrücken MittBayNot 1994, 44.

¹⁹ BGH NJW 2013, 299 Rn. 13.

²⁰ Böttcher ZfR 1997, 321.

²¹ OLG Frankfurt NJW-RR 1996, 918.

²² KG NZM 2013, 239.

²³ BGH ZWE 2014, 140.

§ 12

wenn er schon Mitglied des Verbandes ist, im Gegensatz zur Belastung (zB Grundpfandrecht, Vorkaufsrecht oder Vormerkung²⁴) und zur Eigentumsübertragung kraft Gesetzes (zB Erbgang) verstanden.²⁵ Es kann aber auch eine Veräußerung vorliegen, bei der aber aufgrund **des Schutzzweckes keine Zustimmung** erforderlich ist. Im Zweifel ist die Beschränkung als Ausnahmevorschrift restriktiv auszulegen.²⁶ Zudem muss ein WE veräußert werden, SNR fällt nicht darunter.²⁷

c) ABC

6 Nachfolgend ein ABC zu den häufigsten Fällen. Insbesondere **folgende Fälle fallen darunter**:

- 6E **Erstveräußerung:** Nach der Rspr (BGH NJW 1991, 1613) ist die Erstveräußerung durch den/die teilenden WEer (BayObLG NJW-RR 1987, 270) ebenfalls zustimmungsbedürftig. Zur Übergangsregelung s. § 61.
- 6G **Gesellschaftsübertragung:** Übertragung **auf eine Gesellschaft** (zB BGB-Gesellschaft, KG oder OHG) oder **juristische Person**, bei welcher der Veräußerer **Mitgesellschafter** oder Anteilsberechtigter ist und umgekehrt (BayObLG Rpfleger 1982, 177 betreffend Übertragung von der Miterbengemeinschaft auf einen Miterben; OLG Hamm ZMR 2007, 212 von KG auf Kommanditisten); selbst bei Identität von Veräußerer und Erwerber (OLG München NJW 2007, 1536).
- 6K **Kaufvertragsaufhebung: Rückübertragung** vom Erwerber auf den Veräußerer, **wenn** der Kaufvertrag einvernehmlich **aufgehoben wird** (OLG Hamm NZM 2012, 389; BayObLG Rpfleger 1977, 104), nicht jedoch Rückübertragung auf Grund von Rücktritt, früher Wandlung, oder Anfechtung (strittig, s. R.n. 6).
- 6M **Miteigentumsanteilsverkauf:** Verkauf eines MEanteils an einen WEer (KG NZM 2012, 317; OLG Celle Rpfleger 1974, 438) oder Dritten.
- 6U **Unterteilung:** Veräußerung einer Wohnung nach Unterteilung (BGH NJW 2012, 2434; Sauren S. 101f.) oder **Vorkaufsrechtsausübung** (§ 4 R.n. 3; Nies NZM 1998, 179).
- 6V **Vermächtniserfüllung:** Übertragung eines WE in Erfüllung eines Vermächtnisses (§ 2147 BGB; BayObLG Rpfleger 1982, 177) oder einer **Teilungsanordnung** (LG Dortmund MittBayNot 2009, 43).
- 6W **Wohnungsverkauf:** Verkauf der ETW als Ganzes an Dritte oder andere WEer, darunter fällt auch eine **Schenkung** (KG ZMR 2011, 399) oder ein **Tausch**.

²⁴ BayObLG NJW 1964, 1962.

²⁵ BayObLG Rpfleger 1977, 104.

²⁶ OLG Karlsruhe NZM 2013, 196; BayObLG Rpfleger 1983, 350 m. Anm. Sauren.

²⁷ Jennißen Rn. 12.

Zwangsvollstreckung: Veräußerung steht Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung oder von dem **Insolvenzverwalter** gleich (Abs. 3 S. 2). Deshalb ist auch der Erwerb zur **Rettung eines Grundpfandrechts** zustimmungsbedürftig (LG Düsseldorf Rpfleger 1981, 193). 6Z

Nicht unter § 12 fallen, da entweder mangels Berührung des Schutzzwecks die Zustimmung entbehrlich oder der Fall zustimmungsfrei ist, weil **kein Veräußerungsfall** vorliegt, folgende Gestaltungen: 7

Gesamtnachfolge aufgrund Vertrag: ZB **Verschmelzung** oder **Ausgliederung** (§§ 20, 131 UmwG; LG Darmstadt Rpfleger 2008, 21; OLG Jena v. 5.7.2013 – 9 W 287/13). 7G

Gesellschafterwechsel: Wechsel von Gesellschaftern (zB BGB, KG, OHG, AG, GmbH), wenn WE zum Gesellschaftsvermögen gehört (OLG Celle NZM 2011, 755), zB Austritt (AG Bremerhaven ZWE 2011, 141).

Miteigentumsanteilsveränderung: Änderung der Miteigentumsanteile unter den WEern, auch wenn sich dadurch das Stimmrecht und/oder die Beitragspflicht ändern (Bärmann/Klein Rn. 18; Palandt/Bassenge Rn. 3; aA Staudinger/Kreuzer Rn. 18; Weitnauer/Lüke Rn. 2). 7M

Nachlassverfügung: In der **Verfügung eines Miterben über seinen Anteil** an dem Nachlass liegt keine Veräußerung vor; das gilt selbst dann, wenn der Nachlass nur aus dem WE bestehen sollte (OLG Hamm Rpfleger 1979, 461). 7N

Rücktritt: Rückübertragung nach **gesetzlichem Rücktrittsrecht** (zB früher Wandlung) oder Anfechtung (zB: §§ 119 ff., 123 BGB, strittig; OLG Hamm ZMR 2011, 147; Sohn PiG Nr. 12, S. 62 mwN). Nach dem KG (NJW-RR 1988, 1426) liegt eine zustimmungsbedürftige Veräußerung vor, unabhängig davon, ob Rückabwicklung auf gesetzlicher Vorschrift beruht oder nicht; anders aber bei einvernehmlicher Aufhebung des Vertrages (OLG Hamm NZM 2012, 389). 7R

Sondereigentumsteilübertragung: Die Übertragung von Teilen des SE, **Beispiel:** Austausch einer Garage (OLG Celle Rpfleger 1974, 267; aA Palandt/Bassenge Rn. 3). 7S

Umwandlung: Die Umwandlung des Gesamthandseigentums einer **Erben-Gem** in eine Bruchteilsgem aller bisherigen Erben (OLG Karlsruhe NZM 2013, 196; LG Lübeck Rpfleger 1991, 201). 7U

Veräußerung aller Wohnungseigentumseinheiten: Gleichzeitige Veräußerung aller Einheiten, an Einen oder Mehrere (OLG Hamm ZWE 2012, 276; OLG Saarbrücken ZMR 2012, 38). 7V

Verbandswerb: Erwerb durch den Verband (OLG Hamm NJW 2010, 1464).

Verschmelzung: Eigentumsübertragung durch Verschmelzung einer Kapitalgesellschaft (OLG Jena ZWE 2014, 123).

3. Änderung und Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (Abs. 4)

a) Aufhebung

- 8 Für die gänzliche oder teilweise (zB Anwendungsbereich wird eingeschränkt) Aufhebung einer Zustimmungsvereinb ist nur ein **Beschl** notwendig mit ein-facher Mehrheit (**gesetzliche Öffnungsklausel**), bei bestehender Untergem reicht ein Beschl dieser alleine nicht aus.²⁸ Gilt auch für vor 1.7.2007 vereinbarte. Damit wird in bestehende Vereinb eingegriffen und unnötig das Ver-trauen von WEern zerstört.²⁹ Zudem besteht auf eine eingetragene Veräußerungsbeschränkung jetzt keine Verlass mehr, da die Änderung durch Beschl nicht eingetragen werden muss.³⁰ Der Beschl muss ordnungsgemäßer Verwal-tung entsprechen, also sachlich begründet sein und keinen WEer unbillig be-nachteiligen.³¹ Aus der Niederschrift der Versammlung muss sich eindeutig er-geben, dass eine Mehrheit die Aufhebung der Beschränkung beschlossen hat. Eine Aussage, dass die Verwalterzustimmung im Grundbuch „per sofort“ ge-löscht werden solle und die Verwalterin den Notar damit beauftragen werde, ohne dass eine Beschlussfassung erwähnt ist, reicht zum Nachweis nicht aus.³²

b) Unabdingbar (S. 2)

- 8a Beschränkungen der vorgennanten Aufhebungsmöglichkeiten sind unwirksam. Stimmrechtsänderungen von dem gesetzlichen sind nicht davon umfasst.³³

c) Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses bzw. Änderung

- 9 Dadurch liegt ein Systembruch vor, indem ein Beschl eine Vereinb abändern kann. Da jede Gem über einen Beschl wieder beschließen kann, kann der **Aufhebungsbeschl wiederum durch Beschl aufgehoben** werden,³⁴ ansonsten könnte die Vereinb durch eine einmal gegebene zufällige Mehrheit für immer gelöscht werden. Mangels ausdrücklichen gesetzgeberischen Verbots ist ein Zweitbeschl möglich. Zudem ergibt sich die Schlussfolgerung der hM nicht aus dem Wortlaut. Die Beschränkung einer Zweitbeschlkompetenz hätte ins Gesetz einfließen müssen. Bei bestehender allg. Öffnungsklausel ist dies unproblema-tisch möglich.

²⁸ OLG Hamm ZWE 2012, 489.

²⁹ Sauren MietRB 2005, 137; Hügel/Elzer S. 79: unangenehme Überraschung.

³⁰ Jennißen Rn. 42.

³¹ Bärmann/Klein Rn. 51; Demharter NZM 2006, 492; Palandt/Bassenge Rn. 15; aA Jennißen Rn. 41: keine Begründung notwendig; vermittelnd BeckOK WEG/Hogenschurz Rn. 62.

³² OLG München ZWE 2011, 418.

³³ Riecke Rn. 68c; Bärmann/Klein Rn. 52; Palandt/Bassenge Rn. 15; aA Häublein ZMR 2007, 411.

³⁴ Sauren MietRB 2005, 137; aA OLG München IMR 2014, 251; hM Hügel/Elzer S. 80; Bärmann/Klein Rn. 47; Riecke Rn. 68j; Palandt/Bassenge Rn. 15; BeckOK WEG/Hogenschurz Rn. 62; Häublein ZMR 2007, 411.

d) Wirksamkeit des Aufhebungsbeschlusses

Wirksam wird der Beschl **mit Rechtskraft**, aber ist davor auch schon gültig.³⁵ **10**
 Wenn Aufhebung durch Gericht, so tritt Veräußerungsbeschränkung wieder in Kraft (§ 878 BGB³⁶). Dann kann ohne Zustimmung veräußert werden. Er kann ins Grundbuch eingetragen werden,³⁷ entweder durch Zustimmung aller Eigentümer oder (gem. Abs. 4 S. 3) durch Vorlage der Niederschrift über den Aufhebungsbeschl, bei der die Unterschriften der gesetzlich bezeichneten Personen (§ 24 Abs. 6) öffentlich beglaubigt sind. Dies ist eine Grundbuchberichtigung.³⁸ Jeder WEer ist antragsberechtigt. Für eine Aufhebung ist Zustimmung der dinglich Berechtigten nicht erforderlich.³⁹

4. Begründung

Vereinb notwendig, regelmäßig in der GO, dann Zustimmung der dinglich Berechtigten nicht notwendig,⁴⁰ ansonsten wohl, soweit Beeinträchtigung vorliegt. Schuldrechtliche Vereinb auch möglich unter den Beteiligten. **11**

5. Zustimmungserklärung

a) Zustimmungsberechtigter

Das Gesetz nennt andere WEer oder einen Dritten. Dies ist in der Praxis regelmäßig der Verwalter (s. dazu Rn. 13). Der seltenere Fall ist derjenige eines **WEer's**, jedoch können auch mehrere, häufig der Beirat, oder ein Dritter Berechtigter sein, nicht aber der Grundpfandgläubiger.⁴¹ Die Zahl ist durch Vereinb bestimmbar. Fehlt in einem solchen Fall der Verwalter, so reicht die Zustimmung aller WEer aus,⁴² jedoch auch Beschl möglich.⁴³ Bei einem Eigentumswechsel vor Eingang des Umschreibungsantrages beim GBA wird die von dem Rechtsvorgänger des jeweiligen anderen WEer erteilte Zustimmung wirkungslos.⁴⁴ **12**

IdR wird der **Verwalter** als **Zustimmungsberechtigter** bestimmt, soweit ein solcher fehlt, sind nach dem LG Hannover⁴⁵ alle WEer zustimmungsberechtig. Übertragen die WEer das Zustimmungsrecht auf einen Dritten, so nimmt **13**

³⁵ Bärmann/Klein Rn. 53.

³⁶ Bärmann/Klein Rn. 54.

³⁷ Bärmann/Klein Rn. 55; Jennißen Rn. 42.

³⁸ § 22 GBO, OLG München ZWE 2011, 418.

³⁹ BayObLG Rpfleger 1989, 503.

⁴⁰ OLG Frankfurt NJW-RR 1996, 918.

⁴¹ Wegen § 1136 BGB, Jennißen Rn. 20 mwN; Bärmann/Klein Rn. 28; aA Palandt/Bassenge Rn. 6.

⁴² LG Hannover DWE 1983, 124.

⁴³ Rn. 37; aA OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 269.

⁴⁴ OLG Celle NZM 2005, 260; aA Bärmann/Klein Rn. 24.

⁴⁵ DWE 1983, 124.

§ 12

dieser bei der Ausübung der Zustimmungsvorbehalt kein eigenes Recht, sondern ein solches der WEer wahr. Er handelt als deren Treuhänder und mittelbarer Vertreter⁴⁶ und muss die Interessen der übrigen WEer wahrnehmen.⁴⁷ Er muss in Zweifelsfällen die Entscheidung der WEer einholen.⁴⁸ Die WEer bleiben weiter befugt, selbst eine auch für den Dritten bindende Entscheidung über die Zustimmung zu treffen (zB wenn Verwalter fehlt⁴⁹) oder ihn anzuweisen oder selbst schon zustimmen.⁵⁰ Der Verwalter darf zumindest in Zweifelsfällen statt einer eigenen Entscheidung eine Versammlung einberufen und diese entscheiden lassen,⁵¹ was wegen seines Haftungsrisikos (§ 27 Rn. 97 ff.) von Bedeutung ist.

- 14 Nach der Rspr. kann der Verwalter auch bei der Veräußerung **einer eigenen Wohnung** zustimmen⁵² oder einem Erwerb einer fremden Wohnung an sich selbst.⁵³

b) Anspruchsverpflichteter

- 14a Die Verpflichteten sind **alle Eigentümer** zum Veräußerungszeitpunkt⁵⁴ und nicht wie häufig fälschlich angesehen wird der Erwerber, da dieser noch nicht Mitglied des Verbandes ist.

c) Empfänger der Zustimmungserklärung

- 15 Die Zustimmung kann (gemäß §§ 185, 182 Abs. 1 BGB) sowohl gegenüber dem Veräußerer, als auch gegenüber dem Erwerber erklärt werden.⁵⁵ Bei wiederholtem inhaltlich unterschiedlichem Verkauf ist es Auslegungsfrage, ob eine alte Zustimmung weiter gilt.⁵⁶ Sie ist auch dann erforderlich, wenn der Erwerber bereits MEer ist.⁵⁷ Eine bedingte Zusage gilt als Versagung.⁵⁸ Ein Widerruf nach bindender Auffassung bleibt ohne Einfluss,⁵⁹ ist bis dahin aber möglich. Die **vollständige Offenlegung sämtlicher kaufvertraglicher Vereinbarungen** ist notwendig, um die Zustimmungserklärung fällig zu stellen. Insbesondere Nachtragsurkunden sind auch zugänglich zu machen.⁶⁰

⁴⁶ BGH NJW 2013, 299; 2012, 3232; 1991, 168; ZMR 2011, 813.

⁴⁷ BGH NJW 2013, 299.

⁴⁸ OLG Düsseldorf NJW-RR 2005, 1254.

⁴⁹ LG Frankfurt NJW-RR 1996, 1080.

⁵⁰ BGH NJW 2013, 299; 2012, 3232; ZMR 2011, 813; OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 269.

⁵¹ BGH NJW 1996, 1216.

⁵² BayObLG NJW-RR 1986, 1077.

⁵³ KG NZM 2004, 588; aA LG Hagen RPflegler 2007, 196; Bärmann/Klein Rn. 27.

⁵⁴ KG ZMR 1997, 666 Rn. 5.

⁵⁵ LG München MittRhNotK 1985, 158.

⁵⁶ BayObLG WuM 1991, 612.

⁵⁷ BayObLG Rpflegler 1977, 173.

⁵⁸ Bärmann/Klein Rn. 32.

⁵⁹ BGH NJW 1963, 36.

⁶⁰ OLG Celle ZMR 2009, 545.

d) Zeitpunkt

Entscheidend ist der Zeitpunkt der Vollendung der Eigentumsübertragung (§ 878 BGB). Der zur Zustimmung Verpflichtete, zB der **Verwalter**, braucht aber zu diesem Zeitpunkt **nicht mehr im Amt** zu sein. Die Zustimmung des Verwalters wirkt nämlich deshalb fort, weil sie eine Entscheidung ersetzt, die – ohne die Übertragung der Zustimmungsbefugnis auf ihn – von den anderen WEer'n durch Beschluss zu treffen wäre.⁶¹ **15a**

6. Versagungsgründe (wichtige Gründe) und Frist (Abs. 2)

Der Anspruch auf Zustimmung ist **unabdingbar** insoweit, als ohne einen wichtigen Grund und ggf. zusätzlicher Festlegung der Versagungsgründe eine solche Verpflichtung nicht vereinbart werden kann. Durch Vereinb können über den Rahmen der gesetzlichen Vorschriften hinaus keine weiteren Gründe zur Verweigerung der Zustimmung geschaffen werden,⁶² zB Wohngeldrückstände des Veräußerers,⁶³ aber bestimmte Gründe ausgeschlossen werden, zB Nutzungsänderung im Gewerbehau. **16**

a) Frist

Nach dem BayObLG⁶⁴ bedarf der Zustimmungsanspruch des einzelnen WEers einer **raschen Verwirklichung**. Für die Erteilung der Zustimmung kann dem Verwalter deshalb nach dem BayObLG grundsätzlich keine längere Frist als eine Woche zugebilligt werden (ab kompletter Informationserteilung!). Diese Frist ist zu kurz und führt ua zu dem vom Gesetzgeber beklagten Zustand. Eine längere Frist ist zudem zuzubilligen, wenn Anlass zu weiteren Erkundigungen über die Person des Erwerbers besteht. Die Wochenfrist wird deshalb zu Recht auf drei bis vier Wochen ausgedehnt,⁶⁵ teilweise werden von der Rspr. auch sieben Wochen noch akzeptiert.⁶⁶ Wird eine verlangte Selbstauskunft nicht erteilt, braucht eine Entscheidung nicht getroffen zu werden.⁶⁷ **16a**

b) Wichtiger Grund

aa) Erweiterung des wichtigen Grundes nicht möglich. Durch Vereinb können über den Rahmen der gesetzlichen Vorschriften hinaus **keine weiteren Gründe** zur Verweigerung der Zustimmung geschaffen werden,⁶⁸ zB Wohn- **17**

⁶¹ BGH NJW 2013, 299.

⁶² OLG Hamm NJW-RR 1993, 279, 280.

⁶³ LG Frankfurt NJW-RR 1988, 598.

⁶⁴ DWE 1984, 60.

⁶⁵ Staudinger/Kreuzer Rn. 68, zwei Wochen; Bärmann/Klein Rn. 31; Jennißen Rn. 32.

⁶⁶ OLG Düsseldorf ZMR 2003, 956; zwei Monate, Bielefeld DWE 2001, 111.

⁶⁷ KG ZMR 1990, 68.

⁶⁸ OLG Hamm NJW-RR 1993, 279, 280.

§ 12

geldrückstände des Veräußerers,⁶⁹ aber bestimmte Gründe ausgeschlossen werden.

- 17a bb) Wichtiger Grund.** Als wichtiger Grund⁷⁰ für die Versagung der Zustimmung kommen nur **Umstände** (Tatsachen, nicht Spekulationen⁷¹) in Betracht, **die in der Person des Erwerbers liegen**, zB persönliche und finanzielle Unzuverlässigkeit,⁷² und die zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bestehen.⁷³ Die Störungen müssen immer ein gewisses Gewicht gehabt haben. Belanglosere Gegebenheiten, wie sie in jedem Gemesverhältnis immer wieder vereinzelt auftreten können, gelten nicht als wichtiger Grund,⁷⁴ die Anforderungen sind aber geringer als in einem Entziehungsverfahren.⁷⁵ Verschulden ist nicht erforderlich.⁷⁶ Kann die Zustimmung zu der Veräußerung nur aus wichtigem Grund verweigert werden, wird ein die Zustimmung versagender **Beschl** nach dem BGH auch dann bestandskräftig, wenn ein wichtiger Grund zu Unrecht angenommen worden ist.⁷⁷ Der Veräußerer wird damit gezwungen, den Beschl anzufechten mit allen formellen Konsequenzen.

c) ABC des wichtigen Grundes

- 18** Nachfolgend in **ABC-Form** einzelne Fallgestaltungen (Ja=wichtiger Grund; Nein = kein wichtiger Grund):

- 18A** **Ausländische Staatsangehörigkeit:** Als solche **Nein** (AG Velbert DWE 1982, 37), ebenso allein der Sitz eines Unternehmens im Ausland (Becker ZWE 2001, 362). **Ja aber**, wenn bei einem Erwerber mit russischer Staatsangehörigkeit ohne Wohnsitz in der EU die Durchsetzung von Ansprüchen nicht möglich wäre, da es weder bilaterale Zustellungsabkommen noch Anerkennungsverfahren für deutsche Entscheidungen gibt (AG Wedding ZWE 2013, 127).
- 18B** **Bauliche Veränderung:** S. unzulässige Nutzung.
- 18D** **Drohende Majorisierung:** **Nein**, wenn kein Anlass zu der Annahme besteht, dass Erwerber die Rechte der anderen WEer nicht beachten und der Gem Schaden zufügen werde und auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Erwerber sein Stimmrecht sachlich nicht gerechtfertigt und gesetzeswidrig ausüben werde (LG Braunschweig ZMR 2011, 158).

⁶⁹ LG Frankfurt NJW-RR 1988, 598.

⁷⁰ Vgl. Schmidt DWE 1998, 5, 6.

⁷¹ OLG Zweibrücken WE 1995, 24.

⁷² BGH NJW 1962, 1613; Sauren S. 100 mwN.

⁷³ OLG Frankfurt NZM 2006, 380.

⁷⁴ OLG Köln DWE 2001, 103.

⁷⁵ BayObLG NZM 2002, 255.

⁷⁶ OLG Frankfurt ZMR 1994, 124.

⁷⁷ NJW 2012, 3232.