

Wohnungseigentumsrecht für Anfänger

Bearbeitet von
Prof. Wolfgang Schneider

1. Auflage 2017. Buch. XXV, 520 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 61896 3
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 15. Mai 2000 (Notar Dr. Helmut Genau in Duisburg – UR-Nr. 555/00).			
		Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 1055 hierher übertragen, eingetragen am 22. Mai 2000.			

c) Zustimmungen Dritter

Eine Zustimmung dinglich Berechtigter zur Vereinbarung einer Veräußerungsbeschränkung ist **anlässlich der Begründung** des Wohnungseigentums in keinem Fall erforderlich. Ist das Grundstück nämlich als Ganzes oder sind sämtliche Miteigentumsanteile am Grundstück einheitlich mit dinglichen Rechten belastet, entfällt eine Zustimmung dieser Berechtigten bei einer Teilung gem. § 8 WEG, da deren Rechte auch materiell-rechtlich iSv §§ 876, 877 BGB nicht betroffen werden können.²⁴⁴ Bei einer Begründung gem. § 3 WEG werden dinglich Berechtigte an einzelnen Miteigentumsanteilen ohnehin wegen der inhaltlichen Änderung ihres Belastungsgegenstandes zustimmen müssen; einer nochmaligen Zustimmung für die zeitgleiche Begründung einer Veräußerungsbeschränkung bedarf es daher nach hier vertretener Auffassung nicht.²⁴⁵

Wiederholung:

Wiederholen Sie jetzt bitte aus dem → Kapitel D die Rn. 19ff. zum Zustimmungserfordernis dinglich Berechtigter anlässlich der Begründung von Wohnungseigentum.



Soll die Veräußerungsbeschränkung **nachträglich** eingeführt werden, gelten die allgemeinen Grundsätze für die Grundbucheintragung nachträglicher Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

Hinweis:

Lesen Sie zu diesem Thema bitte → Kapitel F Rn. 129ff.

Es handelt es sich bei der nachträglichen Einführung einer Veräußerungsbeschränkung um eine **Inhaltsänderung** des bestehenden Wohnungseigentums, die materiell-rechtlich wiederum gem. § 10 Abs. 2 S. 2 WEG einer Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf. Eine Begründung durch Mehrheitsbeschluss wäre demgegenüber mangels Beschlusskompetenz selbst dann nichtig²⁴⁶, wenn die Veräußerungsbeschränkung zuvor noch mehrheitlich gem. § 12 Abs. 4 WEG aufgehoben worden sein sollte.²⁴⁷ Einer solchen nachträglichen Vereinbarung

²⁴⁴ BGH NJW 2012, 1226 = ZWE 2012, OLG Frankfurt NJW-RR 1996, 918; LG Marburg Rpfleger 1996, 341; krit. Weitnauer/Lüke § 12 Rn. 5 S. 310 im Hinblick auf eine möglicherweise erschwerte Verwertung.

²⁴⁵ Im Ergebnis wie hier Hügél/Elzer § 12 Rn. 6; Timmel/Hogenschurz § 12 Rn. 3; aA Bärmann/Suilmann § 12 Rn. 7 aE.

²⁴⁶ Vgl. BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 = ZWE 2000, 518.

²⁴⁷ OLG München ZWE 2014, 267.

müssten gem. §§ 876, 877 BGB, § 19 GBO all diejenigen dinglich Berechtigten zustimmen, denen nicht ein Gesamtrecht am ganzen Grundstück oder an sämtlichen Wohnungseigentumseinheiten zusteht.²⁴⁸ Gesamtrechtsinhaber sind nämlich auch sonst nicht gegen die Veräußerung des Grundstücks als Ganzes an denselben Erwerber geschützt.²⁴⁹ Darüber hinaus entfällt seit der WEG-Novelle (2007) ein Zustimmungserfordernis für Grundpfandrechts- und Reallastberechtigte gem. § 5 Abs. 4 S. 2 WEG.²⁵⁰

3. Veräußerung

a) Veräußerungsbegriff

- 124 § 12 WEG betrifft nur Veräußerungen, dh **rechtsgeschäftliche Übertragungen** des Wohnungseigentums unter Lebenden. Dem gleichgestellt sind nach der ausdrücklichen Anordnung in § 12 Abs. 3 Satz 2 WEG eine Veräußerung im Wege der **Zwangsvollstreckung** oder durch den **Insolvenzverwalter**.
- 125 Der Veräußerungsbegriff umfasst nicht nur das dingliche **Erfüllungsgeschäft**, sondern auch das schuldrechtliche **Verpflichtungsgeschäft** (vgl. § 12 Abs. 3 S. 1 WEG).²⁵¹ Dabei ist es nach hier vertretener Auffassung unerheblich, ob das Wohnungseigentum als Ganzes oder lediglich ein (Bruch-)Teil davon veräußert werden soll oder lediglich Teile seiner Elemente veräußert werden sollen.

Beispiel

Die Veräußerung eines ideellen Miteigentumsanteils am Wohnungseigentum als Ganzem²⁵² wird ebenso von einem vereinbarten Zustimmungserfordernis erfasst wie eine Änderung des Miteigentumsanteils ohne gleichzeitige Veränderung des Sondereigentums (sog Quotenänderung)²⁵³ und eine Änderung des Sondereigentums ohne gleichzeitige Veränderung des Miteigentumsanteils.²⁵⁴

- 126 In zeitlicher Hinsicht werden von einem vereinbarten Zustimmungserfordernis sämtliche Veräußerungsfälle erfasst, die nach dem Entstehen einer (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft stattfinden. Dies gilt zum Einen mangels abweichender Regelung für den gem. § 8 WEG teilenden Bauträger selbst, der entgegen der vormalis h.M.²⁵⁵ auch mit der **Erstveräußerung** seiner ihm verbliebenen Einheiten der von ihm selbst mit der Teilungserklärung gesetzten Veräußerungsbeschränkung unterfällt.²⁵⁶ Zum anderen werden aber auch **werdende**

²⁴⁸ OLG Frankfurt NJW-RR 1996, 918.

²⁴⁹ OLG Hamm ZWE 2012, 276; Böttcher ZNotP 2013, 128; Schneider RpfLStud 2012, 119.

²⁵⁰ Übersehen von Bärmann/Suilmann § 12 Rn. 7.

²⁵¹ BGH NJW 2012, 3232 = ZWE 2012, 499; OLG Hamm ZWE 2012, 97.

²⁵² KG ZWE 2011, 220; OLG Hamm ZWE 2002, 42; aA Hügél/Elzer § 12 Rn. 23 allerdings im Widerspruch zu Rn. 29.

²⁵³ Müller Teil 4 Rn. 6; aA Bärmann/Suilmann § 12 Rn. 18.

²⁵⁴ Bärmann/Suilmann § 12 Rn. 17; a.A OLG Celle NJW 1974, 1908.

²⁵⁵ OLG Frankfurt OLGZ 1989, 44 = DNotZ 1990, 45; BayObLG ZMR 1986, 247; BayObLG DNotZ 1984, 559.

²⁵⁶ BGHZ 113, 374 = DNotZ 1991, 888 = NJW 1991, 1613; aus diesem Grund wird die Erstveräußerung idR vom Zustimmungserfordernis ausgenommen (→ Rn. 121). Die

Wohnungseigentümer von einem vereinbarten Zustimmungserfordernis erfasst, weil sie im Verhältnis untereinander die gleichen Rechte und Pflichten wie (endgültige) Wohnungseigentümer haben.²⁵⁷

Wiederholung:

Wiederholen Sie jetzt bitte → Kapitel D Rn.68ff. zum sog werdenden Wohnungseigentümer.



b) Typische Veräußerungsfälle

Vom Veräußerungsbegriff des § 12 WEG werden damit bspw. folgende Erwerbsfälle – vorbehaltlich einer vereinbarten Ausnahmeregelung – erfasst: 127

Beispiele

- Veräußerung im Wege der **Schenkung**;²⁵⁸
- Veräußerung an den **geschiedenen Ehegatten**, die erst nach Rechtskraft der Scheidung vereinbart wird, auch wenn die Veräußerung an den Ehegatten vom Zustimmungserfordernis ausgenommen ist;²⁵⁹
- Veräußerung an **Abkömmlinge** des Eigentümers, wenn nicht insoweit ein Befreiungstatbestand besteht; dann allerdings kann die Veräußerung auch durch die Erben an einen Abkömmling zustimmungsfrei erfolgen;²⁶⁰
- Veräußerung an einen **anderen Wohnungseigentümer**;²⁶¹
- Veräußerung an einen **Grundpfandrechtsgläubiger**;²⁶²
- Veräußerungen zur **Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft**, und zwar auch dann, wenn die Veräußerung der Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Teilungsanordnung des Erblassers dient;²⁶³
- Veräußerung an eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** selbst dann, wenn bei einem vereinbarten Verwandtenprivileg alle Mitglieder der Gesellschaft Verwandte des Veräußerers sind;²⁶⁴
- Veräußerung von einer **Kommanditgesellschaft** an die beiden einzigen Kommanditisten.²⁶⁵

c) Keine Veräußerungsfälle

Nicht von einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG erfasst werden demgegenüber all jene Fallgestaltungen, die entweder keine singuläre Rechtsnachfolge darstellen, nicht rechtsgeschäftlich erfolgen oder schon gar nicht zu einer Rechtsnachfolge führen. 128

Entscheidung war Anlass für die Einführung des § 61 WEG zur Heilung unwirksamer Veräußerungsfälle.

²⁵⁷ *Demharter* Anh zu § 3 Rn.36; *Hügel/Elzer* § 12 Rn.13; *Riecke/Schmid/Schneider* § 12 Rn.12; aA OLG Hamm OLGZ 1994, 515 = NJW-RR 1994, 975; *Bärmann/Suilmann* § 12 Rn.10; offen gelassen von *Dötsch* ZWE 2011, 387.

²⁵⁸ KG ZWE 2012, 426.

²⁵⁹ KG ZWE 2011, 220.

²⁶⁰ KG ZWE 2012, 227.

²⁶¹ KG ZWE 2011, 220; OLG Hamm ZWE 2002, 44.

²⁶² LG Düsseldorf Rpfleger 1981, 193.

²⁶³ BayObLGZ 1982, 46 = MittBayNot 1982, 70; LG Dortmund MittBayNot 2009, 43.

²⁶⁴ KG ZWE 2012, 41; OLG München NJW 2007, 1536.

²⁶⁵ OLG Hamm FGPrax 2007, 10.

Beispiele

- Gesamtrechtsnachfolge etwa aufgrund **Erbfolge**²⁶⁶, Vereinbarung einer **Gütergemeinschaft**²⁶⁷ oder nach dem **UmwG**²⁶⁸;
- Veränderungen im Personenbestand bei gesamthänderisch gebundenen Vermögen etwa durch **Erbeilübertragung**²⁶⁹ oder **Übertragung eines Anteils** an einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**²⁷⁰;
- **Umwandlung** einer Erbengemeinschaft in eine personengleiche Bruchteilsgemeinschaft;²⁷¹
- **Enteignung**;²⁷²
- Eintragung einer **Erwerbsvormerkung**;²⁷³
- **Belastung** des Wohnungseigentums mit einem dinglichen Recht;²⁷⁴
- Abschluss eines **Mietvertrages**.²⁷⁵

d) Beschränkung und Erweiterung des Anwendungsbereichs

- 129 Der Inhalt einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung muss den sachenrechtlichen Bestimmtheitsanforderungen genügen.²⁷⁶ Nach den Verfahrensgrundsätzen des Grundbuchrechts kann das Grundbuchgericht die Wirksamkeit einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung **grundsätzlich** nur nach einer **formalen Betrachtungsweise** beurteilen; eine Interessenabwägung kann im Grundbuchverfahren regelmäßig nicht geleistet werden.²⁷⁷ Als Ausnahmetatbestand ist § 12 WEG dabei grundsätzlich eng auszulegen.²⁷⁸

aa) Beschränkung des Anwendungsbereichs

- 130 Eine Beschränkung des Anwendungsbereichs wird immer dann in Betracht kommen, wenn der **Schutzbereich** des § 12 WEG **offenkundig nicht eröffnet** sein kann. Dies muss dann auch vom Grundbuchgericht berücksichtigt werden (vgl. § 29 Abs. 1 S. 2 GBO).

Beispiele

Ein vereinbartes Zustimmungserfordernis entfällt bei **gleichzeitiger Veräußerung sämtlicher Wohnungseigentumsrechte** oder des **Grundstücks als Ganzes an denselben Erwerber**, weil in diesem Fall die Mitglieder der Gemeinschaft nicht vor unerwünschten Dritten geschützt werden müssen.²⁷⁹ Dagegen nicht generell vom Zustimmungserfordernis ausgenommen sein kann die (zufällig) zeitgleiche Veräußerung aller Wohnungseigentumsrechte, selbst wenn diese an denselben Erwerber erfolgt.²⁸⁰

²⁶⁶ KG ZWE 2014, 311.

²⁶⁷ Riecke/Schmid/Schneider § 12 Rn. 36.

²⁶⁸ ThürOLG ZWE 2014, 123.

²⁶⁹ OLG Hamm OLGZ 1979, 419 = DNotZ 1980, 53.

²⁷⁰ OLG Celle ZWE 2011, 270.

²⁷¹ OLG Karlsruhe ZWE 2012, 490.

²⁷² KG ZWE 2014, 311.

²⁷³ OLG Hamm ZWE 2012, 97.

²⁷⁴ KG ZWE 2014, 311.

²⁷⁵ Hügel/Elzer § 12 Rn. 27.

²⁷⁶ LG Duisburg ZMR 2007, 145.

²⁷⁷ Hügel/Elzer § 12 Rn. 28.

²⁷⁸ KG ZWE 2010, 456; BayObLG DNotZ 1992, 229.

²⁷⁹ OLG Hamm ZWE 2012, 276; Böttcher ZNotP 2013, 128; Schneider RpflStud 2012, 119.

²⁸⁰ Schneider RpflStud 2012, 119; aA OLG Saarbrücken ZWE 2012, 132.

Ebenfalls zustimmungsfrei bleibt trotz vereinbarten Zustimmungserfordernisses die **Veräußerung eines Wohnungseigentums an den rechtsfähigen Verband** Wohnungseigentümergeinschaft in derselben Anlage, weil in diesem Fall die Wohnungseigentümer nicht vor sich selbst geschützt werden müssen.²⁸¹

bb) Erweiterung des Anwendungsbereichs

Eine Erweiterung des Anwendungsbereichs ist im Hinblick auf den Ausnahmeharakter der Norm nur in solchen Fällen möglich, die rechtlich und/oder wirtschaftlich einer **Veräußerung gleichstehen**. 131

Beispiele

Der BGH hat für folgende Fallgestaltungen eine analoge Anwendung des § 12 WEG anerkannt:

- Wegen der eigentumsähnlichen Rechtsstellung des Berechtigten die Belastung eines Wohnungseigentums mit einem **Dauerwohnrecht** nach § 31 WEG oder einem **Wohnungsrecht** nach § 1093 BGB;²⁸²
- die Übertragung von **Sondernutzungsrechten**;²⁸³
- die **Unterteilung** eines Wohnungseigentums.²⁸⁴

Andere Zustimmungsvorbehalte fallen nicht unter § 12 WEG. Sie können 132 aber gem. § 10 Abs. 2 u. 3 iVm § 15 Abs. 1 WEG als Inhalt des Sondereigentums vereinbart und in das Grundbuch eingetragen werden.

Beispiel

Dazu gehören u.a. Zustimmungserfordernisse zur Belastung eines Wohnungseigentums mit einem **Nießbrauch**²⁸⁵ oder zu dessen **Vermietung**.²⁸⁶

Der **Unterschied** zur Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG zeigt sich darin, dass eine fehlende Zustimmung das Rechtsgeschäft mit dem Dritten nicht unwirksam macht, sondern nur zum Schadensersatz verpflichtet.²⁸⁷ Ein solchermaßen vereinbarter „anderer“ Zustimmungsvorbehalt ist daher auch nicht vom Grundbuchgericht zu beachten und bedarf deshalb auch keiner ausdrücklichen Eintragung in das Grundbuch.²⁸⁸

²⁸¹ OLG Hamm NJW 2010, 1464; Bärmann/Suilmann § 12 Rn. 19; Schneider Rpfleger 2008, 291; aA Hügel/Elzer § 12 Rn. 30.

²⁸² BGHZ 37, 203 = NJW 1962, 1613; aA Weitnauer/Lüke § 12 Rn. 3; RGRK/Augustin, § 12 Rn. 2; Riecke/Schmid/Schneider § 12 Rn. 22.

²⁸³ BGHZ 73, 149 = NJW 1979, 548.

²⁸⁴ BGHZ 49, 250 = NJW 1968, 499; OLG München ZWE 2013, 409; BayObLG DNotZ 1992, 305; aA Hügel/Elzer § 12 Rn. 21; Meikel/Böttcher § 7 Rn. 112; M. Müller ZWE 2012, 22.

²⁸⁵ LG Augsburg MittBayNot 1999, 381.

²⁸⁶ OLG Frankfurt NZM 2005, 910.

²⁸⁷ Wenzel ZWE 2008, 69 (72).

²⁸⁸ Riecke/Schmid/Schneider § 12 Rn. 70.

4. Zustimmungsberechtigung

a) Wohnungseigentümer und Dritte

- 133 Die Vereinbarung kann eine Zustimmung durch **alle** oder nur **einige Wohnungseigentümer** oder aber einen **Mehrheitsbeschluss** der Wohnungseigentümerversammlung vorsehen.²⁸⁹ Auch ein **Dritter** kann zustimmungspflichtig sein, so zB (in der Praxis regelmäßig) der Wohnungseigentumsverwalter. Die Veräußerung kann aber nicht in entsprechender Anwendung von § 1136 BGB von der Zustimmung eines **Grundpfandrechtsgläubigers** abhängig gemacht werden.²⁹⁰

b) Wohnungseigentumsverwalter

- 134 Ist der **Verwalter** zustimmungsberechtigt, so ist die Zustimmungsberechtigung im Hinblick auf das erforderliche Vertrauensverhältnis grundsätzlich an seine Person als Verwalter gebunden. Ist demgemäß der Verwalter eine **natürliche Person**, erlischt die Zustimmungsberechtigung mit dessen Tod und geht nicht auf die Erben über.²⁹¹ Ist demgegenüber Verwalter eine **juristische Person** (so zB die typische Hausverwaltungs GmbH), so sollen bei deren Verschmelzung auf eine andere juristische Person wegen der spezialgesetzlichen Umwandlungsregelungen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger übergehen.²⁹²
- 135 Ist die Zustimmung von einem **Wohnungseigentumsverwalter** zu erteilen, der zugleich selbst als Veräußerer oder Erwerber der Wohnung am Vertrag beteiligt ist, so ist entgegen der wohl noch vorherrschenden Ansicht²⁹³ **§ 181 BGB** entsprechend anwendbar, selbst wenn der Verwalter die Erklärung (auch) gegenüber dem anderen Vertragsteil abgegeben hat.²⁹⁴ Auf einseitige Zustimmungserklärungen ist § 181 BGB nämlich grundsätzlich anwendbar.²⁹⁵ Nach dem Schutzzweck der Norm muss dies auch dann gelten, wenn sich bei bestimmten Geschäften jenseits ihres formalen Ordnungscharakters ein möglicher Missbrauch der Vertretungsmacht generell-abstrakt nach objektiv und einwandfrei feststellbaren Merkmalen darstellen lässt und die Vorschrift bei einer rein formalen Betrachtungsweise andernfalls ihre Bedeutung verlöre, weil sie ohne weiteres umgangen werden könnte.²⁹⁶ Es kann also nicht allein darauf ankommen, ob die Zustimmungserklärung

²⁸⁹ Zur Auslegung eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses durch die „Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“ vgl. OLG Hamm ZWE 2015, 362.

²⁹⁰ KEHE/Eickmann § 3 WGV Rn. 8; Riecke/Schmid/Schneider § 12 Rn. 86; *Schöner/Ströber* Rn. 2898; *Weitnauer/Lüke* § 12 Rn. 14; aA *Bärmann/Suilmann* § 12 Rn. 28; *Hügel/Elzer* § 12 Rn. 36.

²⁹¹ BayObLGZ 2002, 20 = ZWE 2002, 214.

²⁹² BGHZ 200, 221 = NJW 2014, 1447 = ZWE 2014, 216; anders noch OLG Köln DNotZ 2006, 690).

²⁹³ OLG Hamm v. 5.9.2013 – 15 W 303/13; KG DNotZ 2004, 391; BayObLG MittBayNot 1986, 180; OLG Düsseldorf NJW 1985, 390.

²⁹⁴ LG Hagen RNotZ 2007, 349; LG Traunstein MittBayNot 1980, 164; *Bärmann/Suilmann* § 12 Rn. 27; *Böttcher* NJW 2008, 2088, 2094; *Hügel/Elzer* § 12 Rn. 40; *Riecke/Schmid/Schneider* § 12 WEG Rn. 82; *Sohn* NJW 1985, 3060; *Staudinger/Schilken* (2014) § 181 Rn. 36.

²⁹⁵ BGH NJW-RR 1991, 1441; BayObLG DNotZ 1984, 559.

²⁹⁶ BGHZ 91, 334 = NJW 1984, 2085.

gem. § 182 Abs. 1 BGB sowohl dem einen als auch dem anderen Teil gegenüber erklärt werden kann und damit zumindest auch ohne ein Kontrahieren gegenüber dem anderen Vertragsteil wirksam werden könnte. Vielmehr liegt typischerweise ein das Motiv für § 181 BGB bildender Interessengegensatz vor, wenn der Verwalter, der zugleich Veräußerer oder Erwerber ist, auch über die notwendige Zustimmung zur Veräußerung entscheidet. Die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG soll jedoch dem Schutz der Wohnungseigentümer vor einem persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerber dienen. Eine objektive Eignungsprüfung des Erwerbers durch den Verwalter ist aber bei bestehender Personenidentität von vornherein ausgeschlossen.

5. Erteilung, Widerruf und Wegfall der Zustimmung

a) Systematische Einordnung

Ein vereinbartes Zustimmungserfordernis erfasst sowohl das schuldrechtliche Kausalgeschäft als auch das dingliche Erfüllungsgeschäft (§ 12 Abs. 3 S. 1 WEG). Solange die erforderliche Zustimmung zur Veräußerung nicht erteilt ist, ist sowohl das schuldrechtliche als auch das dingliche Veräußerungsgeschäft absolut schwebend unwirksam (§ 12 Abs. 3 Satz 1 WEG).²⁹⁷ Die Veräußerung wird mit dem Zugang der Zustimmung beim Veräußerer oder beim Erwerber wirksam (§ 182 Abs. 1 BGB); im Fall der nachträglichen Zustimmung wirkt diese auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurück (§ 184 Abs. 1 BGB).²⁹⁸

Bitte lesen Sie jetzt § 12 Abs. 3 WEG!



Ob eine zur Auflassung erteilte Zustimmung damit bis zur Vornahme des Rechtsgeschäfts grundsätzlich als **widerruflich** anzusehen ist (§ 183 BGB), ist nach wie vor nicht abschließend geklärt.²⁹⁹ Hier stehen sich zwei Sichtweisen gegenüber:

aa) Zustimmungserfordernis als Verfügungsbeschränkung

Der traditionelle Ansatz versteht unter der „Vornahme des Rechtsgeschäfts“ die Eintragung des neuen Wohnungseigentümers in das Grundbuch nach § 873 Abs. 1 BGB.³⁰⁰ Nach diesem Ansatz erlischt die Widerrufsmöglichkeit allenfalls vorzeitig gem. § 878 BGB, wenn die Auflassung nach § 873 Abs. 2 BGB (durch notarielle Beurkundung) bindend geworden und der Umschreibungsantrag beim Grundbuchgericht gestellt worden ist.³⁰¹ Eine wohnungseigentumsrechtliche Veräußerungsbeschränkung wird damit wie eine **Verfügungsbeschränkung** behandelt.

²⁹⁷ BGH NJW 2012, 3232 = ZWE 2012, 499.

²⁹⁸ LG Frankfurt a.M. NJW-RR 1996, 1080; aA Bärmann/Suilmann § 12 Rn. 36.

²⁹⁹ Offen gelassen in BGHZ 195, 120 = NJW 2013, 299 = ZWE 2013, 21: „sofern man eine Widerruflichkeit der Zustimmungserklärung überhaupt bejaht“.

³⁰⁰ BGH NJW 1963, 36 für den vergleichbaren Sachverhalt bei einem Erbbaurecht.

³⁰¹ BGH NJW 1963, 36; vgl. DNotI-Gutachten DNotI-Report 2004, 165 mwN.

- 139 Genehmigt demgegenüber der Zustimmungsberechtigte den schuldrechtlichen Kaufvertrag, wird dieser ex tunc unwiderruflich wirksam (§ 184 Abs. 1 BGB). Eine Genehmigung nach § 184 BGB kann nämlich wegen ihrer rechtsgestaltenden Wirkung nicht mehr widerrufen werden.³⁰²

bb) Zustimmungserfordernis als inhaltsbestimmende Ausgestaltung des Sondereigentums

- 140 Weil die Zustimmung zum schuldrechtlichen Kaufvertrag und zur sachenrechtlichen Auflassung in der Praxis allerdings nicht in zwei getrennten Rechtsgeschäften, sondern einheitlich erklärt werden, kann nach einer jüngeren Rechtsansicht richtigerweise die Zustimmung zur Auflassung dann ebenfalls nicht mehr widerrufen werden, wenn die Zustimmung zum Kaufvertrag unwiderruflich geworden ist.³⁰³ Begründet wird dies mit der den Inhalt des Sondereigentums gem. §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 3 WEG ausgestaltenden Wirkung der Veräußerungsbeschränkung. Andernfalls könnte nämlich der auf Veräußerung gerichtete schuldrechtliche Vertrag nach erteilter Zustimmung bereits wirksam geworden sein (und u.a. die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises ausgelöst haben!), ohne dass er infolge eines späteren Widerrufs der Zustimmung zur Auflassung noch erfüllt werden könnte.³⁰⁴ Es handelt sich nach dieser Ansicht bei dem Zustimmungserfordernis gem. § 12 WEG also nicht um eine Veräußerungsbeschränkung im Sinne einer Verfügungsbeschränkung, sondern um eine **Fungibilitätsbeschränkung**.³⁰⁵

b) Wirkung einer erteilten Zustimmung

- 141 Die beiden unterschiedlichen Rechtsauffassungen führen in der Praxis zu weitreichende Auswirkungen, wenn in der Person des Zustimmungsberechtigten Veränderungen eintreten. Sieht man nämlich traditionell in einer Wohnungseigentumsrechtlichen Veräußerungsbeschränkung eine **Verfügungsbeschränkung**, so ist für die Beurteilung der Verfügungsbefugnis maßgeblich auf den Zeitpunkt der Grundbucheintragung abzustellen, weil sich erst dann die Verfügung über das Eigentumsrecht verwirklicht. In diesem Fall käme es also auf die Zustimmungserklärung durch die im Zeitpunkt des Eigentumswechsels zustimmungsberechtigte Person an. Die von einem Rechtsvorgänger des zustimmungspflichtigen Wohnungseigentumsverwalters oder eines zustimmungspflichtigen Wohnungseigentümers erteilte Zustimmung würde mit dem Verlust dieser Rechtsstellung wirkungslos und könnte den (wieder entstehenden) Mangel in der Verfügungsbefugnis des Veräußerers nicht beheben.³⁰⁶ Eine Vorverlagerung des maßgeblichen Zeitpunkts kommt nach dieser Ansicht nur unter den Voraussetzungen des § 878 BGB in Betracht.

³⁰² BGHZ 125,355 = NJW 1994, 1785; BGHZ 40,156 = MDR 1964, 136.

³⁰³ Bauer/v. Oefele/Kössinger § 19 GBO Rn.203; Hügel/Elzer § 12 Rn.41ff.; Kessler RNotZ 2005, 543; MüKoBGB/Commichau § 12 WEG Rn.45; F. Schmidt MittBayNot 1999, 366; Riecke/Schmid/Schneider § 12 Rn.78 u. 84; jetzt auch Staudinger/Gursky (2014) § 183 Rn.28; zögerlich Schöner/Stöber Rn.2904.

³⁰⁴ Instrukтив OLG Hamburg ZfIR 2011, 528 m. abl. Anm. Schneider = ZWE 2011, 408; ausf. zum Problem auch DNotI-Gutachten DNotI-Report 2011, 113.

³⁰⁵ Der Begriff wurde wohl erstmals in diesem Zusammenhang geprägt von Bauer/v. Oefele/Kössinger § 19 Rn.203.

³⁰⁶ So jetzt unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechungen OLG München v. 31.05.2017 – 34 Wx 386/16; OLG Frankfurt ZWE 2012, 274; OLG Frankfurt ZWE