



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 141/23

Verkündet am:
22. März 2024
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 12 Abs. 1, § 18 Abs. 1

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten; dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurde.

BGH, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 141/23 - LG Frankfurt am Main
AG Büdingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel und Dr. Malik, die Richterin Laube und den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer - vom 15. Juni 2023 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin und die Beklagte bilden eine verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der im Jahr 2001 beurkundeten Teilungserklärung heißt es unter § 6:

„Ein Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht. ...“

- 2 Mit notariellem Kaufvertrag vom 17. November 2021 veräußerte die Klägerin ihr Wohnungseigentum an eine Erwerberin. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung zur Veräußerung.

- 3 Das Amtsgericht hat der auf Genehmigung der Veräußerung gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision möchte die Klägerin die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung u.a. in NZM 2023, 771 veröffentlicht ist, ist die Klage bereits deshalb unbegründet, weil die Beklagte für die Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung nicht passivlegitimiert ist. Im Falle einer Zustimmungsverweigerung müsse die GdWE gerichtlich in Anspruch genommen werden, wenn - wie hier - die Vereinbarung nicht ausdrücklich regelt, für wen der Zustimmungsberechtigte handle. Die Teilungserklärung aus dem Jahr 2001 sei objektiv-normativ im Lichte der Neufassung des Gesetzes (§ 47 WEG) auszulegen. Zwar spreche der Wortlaut zunächst für eine individuelle Zustimmung sämtlicher anderer Wohnungseigentümer. Die Regelung sei aber objektiv unklar. Die Zustimmung der GdWE habe im Jahr 2001 noch nicht vorgesehen werden können, da deren Rechtsfähigkeit zu diesem Zeitpunkt noch nicht anerkannt gewesen sei. Vereinbarungen, die mit den Neuregelungen des Verwaltungssystems des Wohnungseigentumsgesetzes nicht mehr in Übereinstimmung zu bringen seien, seien an das neue Recht anzupassen. Bei der Zustimmung zu einer Veräußerung des Wohnungseigentums handle es sich im Zweifel um eine Maßnahme zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, für die alleine die GdWE zuständig sei (§ 18 Abs. 1 WEG). Von der Veräußerung

betroffen sei maßgeblich auch die Gemeinschaft, die durch das Zustimmungserfordernis davor geschützt werde, dass das Wohnungseigentum in die Hand eines unzuverlässigen Erwerbers gerate. Für eine Zuständigkeit der GdWE spreche schließlich neben § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG auch ein Vergleich mit gesellschaftsrechtlichen Vorschriften.

II.

5 Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Beklagte war im Verhandlungstermin vor dem Senat nicht vertreten. Gleichwohl ist über die Revision der Klägerin nicht durch Versäumnisurteil, sondern durch Endurteil (unechtes Versäumnisurteil) zu entscheiden, da sich die Revision auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts als unbegründet erweist (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juni 2021 - V ZR 146/20, NZM 2021, 722 Rn. 4).

6 1. Das Berufungsgericht geht ohne Rechtsfehler davon aus, dass die Beklagte für den von der Klägerin geltend gemachten Zustimmungsanspruch nicht passivlegitimiert ist.

7 a) Gemäß § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Eine solche Vereinbarung findet sich hier in § 6 der Teilungserklärung, der die Veräußerung des Wohnungseigentums von „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ abhängig macht. Die Frage, wer zustimmungsberechtigt im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG ist, wenn die Teilungserklärung die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer verlangt, wird in Rechtsprechung und Literatur nicht einheitlich beantwortet.

8 aa) Bereits unter der Geltung des bisherigen Rechts war umstritten, ob alle Wohnungseigentümer individuell zustimmen mussten oder ob ein Mehrheitsbeschluss der übrigen Wohnungseigentümer ausreichte (vgl. zum Meinungsstand Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 12 Rn. 23).

9 bb) Nach dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 setzt sich der Streit fort.

10 (1) Zum Teil wird die Auffassung vertreten, dass die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nur im Sinne einer eigenständigen Zustimmungserklärung eines jeden Wohnungseigentümers verstanden werden könne. Die rechtsgeschäftlichen Zustimmungserklärungen könnten nicht durch einen Mehrheitsbeschluss ersetzt werden. Hierfür fehle der GdWE die Beschlusskompetenz. § 12 Abs. 1 WEG sehe die Vereinbarung der Zustimmung durch Beschluss nicht vor (vgl. AG Heidelberg, ZWE 2021, 269, 270; Grüneberg/Wicke, BGB, 83. Aufl., § 12 WEG Rn. 6; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 36; jurisPK-BGB/Lafontaine, 10. Aufl., § 12 WEG Rn. 25; MüKoBGB/Krafka, 9. Aufl., § 12 WEG Rn. 20; Hügel, ZMR 2023, 517, 518; Schneider, ZfIR 2021, 93, 97).

11 (2) Nach der Gegenauffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, ist eine Teilungserklärung dieser Art dahin zu verstehen, dass die Erteilung der Zustimmung Aufgabe der GdWE ist, über welche die Gesamtheit der Wohnungseigentümer mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließt (vgl. Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl., § 12 Rn. 24; BeckOGK/Skauradszun, WEG [1.3.2024], § 12 Rn. 17; BeckOK WEG/Hogenschurz [2.4.2024], § 12 Rn. 72; NK-BGB/Brücher/Schultzky, 5. Aufl., § 12 WEG Rn. 25; Staudinger/Wobst, BGB [2023], § 12 WEG Rn. 37; Greiner, IMR 2023, 388; Rüscher, ZfIR 2024, 76, 77).

- 12 b) Die zuletzt genannte Ansicht verdient den Vorzug. Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die GdWE zu richten. Der Senat hat bereits entschieden, dass die Klage auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums für den Fall einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Verwalterzustimmung seit dem 1. Dezember 2020 stets gegen die GdWE zu richten ist, weil nunmehr die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis ausschließlich dem Verband obliegt (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, NJW 2023, 3654 Rn. 5, 11). Nichts anderes gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer fordert. Auch hier entspricht es seit dem 1. Dezember 2020 der gebotenen objektiven und nächstliegenden Auslegung der Teilungserklärung (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, aaO Rn. 12), die GdWE als zuständig und damit als passivlegitimiert anzusehen.
- 13 aa) Allerdings legt der Wortlaut des seit 1951 unverändert geltenden § 12 Abs. 1 WEG, an den sich § 6 der Teilungserklärung anlehnt, eher das Erfordernis einer individuellen Zustimmungsberechtigung eines jeden Wohnungseigentümers nahe, weil er als Zustimmungsberechtigte neben einem Dritten nur andere Wohnungseigentümer vorsieht und nicht ausdrücklich die GdWE. Auf der anderen Seite schließt er es aber auch nicht aus, die Willensbildung zu bündeln und folgerichtig die GdWE als zustimmungsberechtigt im Sinne der Vorschrift anzusehen.
- 14 bb) Für letztere Sichtweise spricht jedenfalls seit dem 1. Dezember 2020 entscheidend, dass der Gesetzgeber die Aufgaben und Befugnisse der GdWE grundlegend neu ausgestaltet hat. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen

Eigentums obliegt sowohl im Außenverhältnis als auch im Innenverhältnis nunmehr ausschließlich der GdWE (§ 18 Abs. 1 WEG; vgl. Senat, Urteil vom 16. Dezember 2022 - V ZR 263/21, ZWE 2023, 139 Rn. 26). Der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 18 Abs. 1 WEG ist weit zu verstehen (vgl. bereits zum alten Recht Senat, Urteil vom 20. September 2019 - V ZR 258/18, NZM 2020, 67 Rn. 16; Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NJW 2016, 2177 Rn. 26). Er umfasst jede Entscheidung und Maßnahme mit rechtlicher oder tatsächlicher Beziehung zum Gemeinschaftseigentum oder Gemeinschaftsvermögen (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 18 Rn. 40). Zutreffend nimmt daher das Berufungsgericht an, dass nach diesen Grundsätzen die Prüfung und Erteilung bzw. Nichterteilung der Zustimmung zu einer Veräußerung eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums darstellt (vgl. BeckOGK/Skauradszun, WEG [1.3.2024], § 12 Rn. 15). Diese Aufgabe obliegt im Innenverhältnis der GdWE. Eine Vereinbarung nach § 12 Abs. 1 WEG dient allein dem Schutz der Wohnungseigentümer gegen den Eintritt unerwünschter Personen in die Wohnungseigentümergeinschaft. Durch das Erfordernis der Zustimmung sollen sich die übrigen Wohnungseigentümer dagegen schützen können, dass Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät (vgl. Senat, Beschluss vom 11. Oktober 2012 - V ZB 2/12, BGHZ 195, 120 Rn. 13). Damit ist ein Zustimmungsvorbehalt maßgeblich im Interesse der GdWE vereinbart. Denn die GdWE ist betroffen, wenn sich der Erwerber als persönlich oder finanziell unzuverlässig erweist (vgl. BeckOGK/Skauradszun, WEG [1.3.2024], § 12 Rn. 15). Daher kommt es auch für die Beurteilung der Frage, ob die Zustimmung aus einem wichtigen Grund versagt werden darf (§ 12 Abs. 2 Satz 1 WEG), nicht auf die Interessen einzelner Wohnungseigentümer an, sondern darauf, ob die Veräußerung bei objektiver Betrachtung eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die übrigen Wohnungseigentümer darstellt (vgl. BayObLG, NJW 1973, 152, 153).

- 15 cc) Ist die Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung nach alledem Aufgabe der GdWE, wirkt sich dies auf die Auslegung einer Bestimmung in der Teilungserklärung aus, nach der „die anderen Wohnungseigentümer“ einer Veräußerung zustimmen müssen. Nächstliegender Auslegung vergleichbarer Regelungen im Zusammenhang mit § 12 Abs. 1 WEG entspricht es deshalb, die in der Teilungserklärung vorgesehene Zustimmungspflicht der anderen Wohnungseigentümer nicht im Sinne einer eigenständigen Zustimmungsberechtigung eines jeden Wohnungseigentümers zu verstehen, sondern als Aufgabe der GdWE. Zwar ist der Revision zuzugeben, dass nach § 12 Abs. 1 WEG ein Zustimmungserfordernis auch zugunsten nur einzelner Wohnungseigentümer begründet werden kann (vgl. Staudinger/Wobst, BGB [2023], § 12 WEG Rn. 36). Das besagt jedoch nichts darüber, wie eine Teilungserklärung zu verstehen ist, welche die Zustimmung „der anderen Wohnungseigentümer“ fordert. Im Zweifel ist der Verband für die Entscheidung über die Regelung zum Schutz der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums berufen. § 19 Abs. 1 WEG räumt der GdWE die hierfür notwendige Beschlusskompetenz ein. Infolgedessen ist, ebenso wie bei einer Zustimmung durch den Verwalter, wenn die Zustimmung „der anderen Wohnungseigentümer“ vorgesehen ist, die Klage auf Zustimmung stets gegen die GdWE zu richten.
- 16 c) Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn die Vereinbarung - wie hier - vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurde.
- 17 aa) Nach der Senatsrechtsprechung ist bei der Auslegung der Teilungserklärung allein eine objektive Sicht maßgebend, so dass sich der Inhalt der Teilungserklärung im Lauf der Zeit ändern kann, wenn in der Erklärung verwendete Begriffe einen Bedeutungswandel erfahren haben. Daher ist eine ergänzende Auslegung der Teilungserklärung in den Fällen möglich, in denen eine Lücke

durch eine Änderung der rechtlichen Verhältnisse entsteht (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, NJW 2023, 3654 Rn. 15). Dementsprechend ist es jedenfalls ab der Geltung des neuen Rechts nächstliegend, nicht die einzelnen Wohnungseigentümer als zustimmungsberechtigt anzusehen, sondern die GdWE.

- 18 bb) Dieses Ergebnis wird - entgegen der Ansicht der Revision - bestätigt durch § 47 WEG, der einen Anwendungsfall der ergänzenden Vertragsauslegung von Vereinbarungen darstellt, so dass die allgemeinen Grundsätze der Auslegung von Grundbucheintragungen gelten (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, NJW 2023, 3654 Rn. 16; Bärman/Göbel WEG, 15. Aufl., WEG § 47 Rn. 4). Nach § 47 Satz 1 WEG stehen Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 geändert wurden, der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen (§ 47 Satz 2 WEG). Auch wenn § 47 WEG im vorliegenden Zusammenhang nicht unmittelbar anwendbar ist, weil der Wortlaut des § 12 Abs. 1 WEG unverändert geblieben ist, kommt hierin jedenfalls der eindeutige Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, bei der Auslegung von Vereinbarungen im Zweifel dem neuen Recht zur Geltung zu verhelfen. Ermöglicht wird dies durch eine dynamische Auslegung anhand der neuen Rechtslage. Deshalb müssen auch Altvereinbarungen auf der Grundlage der durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vorgegebenen Systematik verstanden werden (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, aaO). Dem widerspräche es, legte

man die Vereinbarung dahingehend aus, dass jeder Wohnungseigentümer zustimmungsberechtigt ist, obwohl die Verwaltung gemäß § 18 Abs. 1 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt.

- 19 d) Diese Auslegung entspricht bei typisierender Betrachtungsweise auch den Interessen der Wohnungseigentümer. Eine Bündelung der sich im Zusammenhang mit der Zustimmung zu einer Veräußerung stehenden Fragen durch die GdWE führt gegenüber der Inanspruchnahme aller weiteren Wohnungseigentümer zu einer deutlichen Verfahrensvereinfachung. Dies trägt auch dem Anliegen des Gesetzgebers Rechnung, der mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz das gerichtliche Verfahrensrecht modernisieren wollte, um schwer handhabbare Prozesse mit einer Vielzahl von Beteiligten und entsprechenden Kostenrisiken zu vermeiden (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 31, 83). Entgegen der Ansicht der Revision gilt auch in einer Zweiergemeinschaft - wie hier - nichts anderes. Wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, unterliegt die Zweiergemeinschaft den üblichen Verwaltungsregeln des Wohnungseigentumsgesetzes (vgl. Senat, Urteil vom 25. September 2020 - V ZR 288/19, NZM 2021, 146 Rn. 15). Richtig ist zwar, dass der andere Wohnungseigentümer ohnehin - entweder für sich oder für die Wohnungseigentümergeinschaft im Wege „kupierter Gesamtvertretung“ - die Zustimmung erklären müsste. Hat die GdWE keinen Verwalter, führt der Ausschluss des oder der klagenden Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren von der nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG angeordneten Gesamtvertretung aber dazu, dass die GdWE in diesem Prozess durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 6/23, BeckRS 2024, 6395 Rn. 18). Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er die verwalterlose GdWE im Prozess allein (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR

202/21, NJW 2022, 3003 Rn. 36). Dies gilt sinngemäß auch für die auf die Zustimmung zur Veräußerung gerichtete Klage.

20 e) Schließlich ist die Beklagte entgegen der Annahme der Revision nicht nach Treu und Glauben mit ihrem Einwand fehlender Passivlegitimation ausgeschlossen.

21 aa) Richtig ist allerdings, dass es unter bestimmten Umständen einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen kann, wenn sich der in Anspruch Genommene zunächst auf den Anspruch einlässt und sich erst später zum Nachteil des Anspruchstellers auf das Fehlen seiner Passivlegitimation beruft (vgl. Senat, Urteil vom 30. September 2005 - V ZR 185/04, BeckRS 2005, 12336; BGH, Urteil vom 11. Juni 1996 - VI ZR 256/95, NJW 1996, 2724 f., jeweils mwN). Es handelt sich hierbei jedoch um Fälle der Rechtsscheinhaftung als Unterfall widersprüchlichen Verhaltens, in denen der in Anspruch Genommene zurechenbar den Rechtsschein gesetzt hat, Schuldner der behaupteten Forderung zu sein, und der vermeintliche Gläubiger gutgläubig darauf vertraut (vgl. BGH, Urteil vom 15. Mai 2018 - XI ZR 548/16, BeckRS 2018, 14423 Rn. 14; Urteil vom 10. Oktober 2017 - XI ZR 443/16, NJW-RR 2018, 118 Rn. 21).

22 bb) Die Voraussetzungen einer solchen Rechtsscheinhaftung sind hier nicht erfüllt. Zwar hat sich die Beklagte nach dem Vorbringen der Revision vorprozessual und zu Beginn des Rechtsstreits in der Sache auf den geltend gemachten Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung eingelassen. Dadurch hat sie jedoch nicht zurechenbar den Rechtsschein gesetzt, Schuldnerin der behaupteten Forderung zu sein, da sie sich in der bestehenden Zweiergemeinschaft - wenn auch im Rahmen der Willensbildung innerhalb der GdWE - ohnehin mit dem Begehren der Klägerin auseinandersetzen hatte. Der nicht

rechtskundigen Beklagten mussten ferner keine Bedenken hinsichtlich ihrer fehlenden Passivlegitimation kommen. Selbst das Amtsgericht hat die umstrittene Frage der Passivlegitimation nicht problematisiert. Erst das Berufungsgericht hat schon vor der mündlichen Verhandlung die Parteien nach Darstellung der Revision auf Bedenken hinsichtlich der Passivlegitimation der Beklagten hingewiesen, wozu es im Rahmen seiner materiellen Prozessleitungspflicht nach § 139 Abs. 2 ZPO zur Vermeidung einer Überraschungsentscheidung auch verpflichtet war. Mangels zuvor zurechenbar verursachten Rechtsscheins war es der Beklagten nicht verwehrt, sich im Anschluss an den gerichtlichen Hinweis auf ihre fehlende Passivlegitimation zu berufen. Dies ist auch nicht unbillig, denn es hätte der Klägerin offen gestanden, einen Parteiwechsel zu erklären, der ohne weiteres zulässig gewesen wäre.

- 23 2. Da hiernach bereits die Passivlegitimation der Beklagten fehlt, kommt es auf die von dem Berufungsgericht nicht entschiedene Frage, ob wichtige Gründe im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG für die Versagung der Zustimmung vorliegen, nicht an.

III.

24

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Büdingen, Entscheidung vom 12.08.2022 - 2 C 94/22 -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 15.06.2023 - 2-13 S 92/22 -