



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 139/17

vom

6. Dezember 2018

in der Grundbuchsache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 6. Dezember 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 werden der Beschluss des Oberlandesgerichts München - 34. Zivilsenat - vom 31. Mai 2017, der Nichtabhilfebeschluss des Amtsgerichts Viechtach - Grundbuchamt - vom 7. Oktober 2016 und dessen Zwischenverfügung vom 29. Juli 2016 aufgehoben.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - wird angewiesen, den Antrag vom 22. Juli 2016 auf Umschreibung des Eigentums an dem auf Blatt 1171 des Wohnungsgrundbuchs von B. eingetragenen Wohnungseigentum auf die Beteiligte zu 2 nicht aus den in der Zwischenverfügung vom 29. Juli 2016 genannten Gründen abzulehnen.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der Rechtsbeschwerde beträgt 5.000 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Der Beteiligte zu 1 verkaufte als Nachlasspfleger das Wohnungseigentum des Erblassers an die Beteiligte zu 2, wobei sie in derselben

notariellen Urkunde zugleich die Auflassung erklärten. Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Billigung des Verwalters. Nachdem der Verwalter zunächst die Zustimmung zu der Veräußerung vor dem mit der Durchführung des Vertrages betrauten Notar erklärt hatte, widerrief er sie diesem gegenüber am 11. Juli 2016 und teilte das dem Grundbuchamt mit. Am 22. Juli 2016 beantragte der Notar die Umschreibung im Grundbuch.

- 2 Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 29. Juli 2016 das Fehlen der Verwalterzustimmung beanstandet. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wenden sich die Beteiligten weiter gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes.

## II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, das von dem Grundbuchamt aufgezeigte Eintragungshindernis bestehe, weil der Verwalter seine Zustimmung wirksam widerrufen habe. Zwar sei umstritten, ob eine nach § 12 WEG erforderliche Zustimmung zu der Übertragung des Wohnungseigentums nach ihrem Zugang noch widerrufen werden könne. Jedenfalls bis zu der Stellung des Eintragungsantrags bei dem Grundbuchamt müsse die Zustimmungserklärung aber gemäß § 183 Satz 1 BGB als widerruflich angesehen werden. Das entspreche auch herrschender Ansicht zu der entsprechenden Regelung in § 5 Abs. 1 ErbbauRG, der § 12 WEG nachgebildet sei.

III.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO in Verbindung mit § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

5 Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts steht der Wirksamkeit der von dem Verwalter erklärten Zustimmung deren Widerruf nicht entgegen, weshalb das Grundbuchamt die Eintragung nicht von der Vorlage einer erneuten Zustimmungserklärung abhängig machen durfte. Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist. Zur näheren Begründung wird auf den Beschluss des Senats vom 6. Dezember 2018 in dem Parallelverfahren V ZB 134/17 (zur Veröffentlichung bestimmt) Bezug genommen.

IV.

- 6 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 und 3 GNotKG.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Viechtach, Entscheidung vom 29.07.2016 - Bischofsmais Blatt 1171 -  
OLG München, Entscheidung vom 31.05.2017 - 34 Wx 371/16 -