

Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P.

Entwurf eines Gesetzes zur Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum

A. Problem

Durch eine überraschende Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist für weite Kreise der Wohnungseigentümer ein dringendes praktisches Bedürfnis eingetreten, hierdurch hervorgerufene Rechtsunsicherheiten beim Erwerb von Wohnungseigentum zu beseitigen.

In der Rechtspraxis wurde, gestützt auf obergerichtliche Rechtsprechung und herrschende Meinung in der juristischen Literatur, bei der notariellen Beurkundung der Kaufverträge und der Auflassung davon ausgegangen, daß die Veräußerung des Wohnungseigentums aus der Hand des teilenden Grundstückseigentümers, insbesondere also der Bauträgerfälle, nicht der Zustimmung eines Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft oder eines Dritten bedurfte. Das sollte dann nicht gelten, wenn die Zustimmungsbedürftigkeit in der Teilungserklärung oder in einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorgesehen war und wenn es sich um die erstmalige Veräußerung des Wohnungseigentums nach seiner Begründung durch Teilung des Grundstückseigentums in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum handelte.

Der Bundesgerichtshof hat jedoch erstmalig mit Beschluß vom 21. Februar 1991 — V Z 13/90 — gegenteilig entschieden. Danach hätten eine Vielzahl von Personen, die in der Vergangenheit als Wohnungseigentümer in das Grundbuch eingetragen worden sind, tatsächlich mangels der Verwalterzustimmung oder der Zustimmung eines Dritten kein Eigentum erworben. Es besteht ein dringender Anlaß, zugunsten der auf die bisherige Rechtsinterpretation und auch die Praxis der Grundbuchämter vertrauenden Wohnungseigentümer Rechtsunsicherheit zu verhindern, insbesondere auch um spekulative Maßnahmen zu unterbinden.

B. Lösung

Es wird vorgeschlagen, durch die Einfügung einer Heilungsvorschrift im Wohnungseigentumsgesetz mit rückwirkender Kraft Rechtssicherheit für die zahlreichen betroffenen Wohnungseigentümer zu schaffen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Entwurf eines Gesetzes zur Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes**

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766), wird wie folgt geändert:

Nach § 60 wird folgender § 61 eingefügt:

„§ 61

Fehlt eine nach § 12 erforderliche Zustimmung, so sind die Veräußerung und das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft unbeschadet der sonstigen Voraussetzungen wirksam, wenn die Eintragung der

Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch vor dem (einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes) erfolgt ist und es sich um die erstmalige Veräußerung dieses Wohnungseigentums nach seiner Begründung handelt, es sei denn, daß eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung entgegensteht. Das Fehlen der Zustimmung steht in diesen Fällen dem Eintritt der Rechtsfolgen des § 878 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht entgegen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend in den Fällen der §§ 30 und 35 des Wohnungseigentumsgesetzes.“

Artikel 2**Schlußbestimmung**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, den 9. Dezember 1992

Dr. Wolfgang Schäuble, Dr. Wolfgang Böttch und Fraktion

Dr. Hermann Otto Solms und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

Die mit dem Entwurf des Gesetzes zur Heilung des Ersterwerbs von Wohnungseigentum beabsichtigte Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beruht auf einem dringenden praktischen Bedürfnis im Interesse zahlreicher Wohnungseigentümer auch unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes.

Nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart oder in der Teilungserklärung nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes vorgesehen werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. In der Rechtspraxis ist von dieser Vorschrift insbesondere in der Weise häufig Gebrauch gemacht worden, daß die Zustimmung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen wird. In Rechtsprechung und Literatur wurde bislang ganz überwiegend die Auffassung vertreten, daß die Zustimmung nicht erforderlich sei für die Erstveräußerung des Wohnungseigentums durch denjenigen, welcher das Wohnungseigentum durch Teilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz begründet hat. Der Bundesgerichtshof hat jedoch erstmalig mit Beschluß vom 21. Februar 1991 — V Z 13/90 — gegenteilig entschieden. Bei Zugrundelegung der Rechtsauffassung des Bundesgerichtshofs hätten eine Vielzahl von Personen, die in der Vergangenheit als Wohnungseigentümer in das Grundbuch eingetragen worden sind, tatsächlich mangels der Verwalterzustimmung kein Eigentum erworben, obwohl sie auf die insbesondere auch durch Obergerichte vertretene Rechtsauffassung und die Praxis der Grundbuchämter vertraut haben.

Unbeschadet der Frage, ob für § 12 Wohnungseigentumsgesetz in Zukunft noch ein Bedürfnis bestehen wird, besteht ein dringender Anlaß, zugunsten der auf die bisherige Rechtsinterpretation vertrauenden Wohnungseigentümer Rechtsunsicherheit zu verhindern, insbesondere auch um spekulative Maßnahmen zu unterbinden.

Die Gesetzgebungskompetenz für die vorgesehenen Regelungen, die eine Änderung von Bundesrecht sind, ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 des Grundgesetzes.

Auswirkungen auf den Bundeshaushalt und die Haushalte der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau sind von den vorgeschlagenen Regelungen nicht zu erwarten, da lediglich bereits vorhandenen Grundbucheinträgen eine den Erwerb von Wohnungseigentum rückwirkend heilende Wirkung beigelegt werden soll.

Zu Artikel 1

Der mit Artikel 1 vorgeschlagene § 61 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz beseitigt die durch die Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung hervorgerufene Rechtsunsicherheit. Soweit nicht eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung im Einzelfall entgegensteht, wird die fehlende Zustimmung zur Veräußerung durch den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft oder eines Dritten in all den Fällen geheilt, in denen die Eintragung der Veräußerung oder einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist.

Artikel 1 ist zwar eine echte Rückwirkung beizumessen, wenn die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und nicht die in Literatur und obergerichtlicher Rechtsprechung bisher herrschende Meinung zugrunde gelegt wird. In der Tat erscheint nämlich die Erforderlichkeit der Zustimmung des Verwalters oder eines Dritten auch im Erstveräußerungsfalle aus der Hand desjenigen, der die Wohnungseigentümergeinschaft begründet hat, eine reine Formalität, die durch eine an dem Sinn und Zweck des Zustimmungsvorbehalts orientierte Auslegung der Teilungserklärung auch rechtspraktisch herbeigeführt werden könnte. Hiermit ist aber angesichts der oben genannten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Zukunft nicht mehr zu rechnen. Selbst bei einer echten Rückwirkung des Artikels 1 liegt hier eine besondere Rechtfertigung vor. Die Überleitungsvorschrift dient der Behebung der durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufgetretenen Rechtsunsicherheit im Hinblick auf vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene und bereits im Grundbuch eingetragene Veräußerungsgeschäfte. Der Fall ist in verfassungsrechtlicher Hinsicht ebenso zu beurteilen wie der vom Bundesverfassungsgericht im Band 72 Seiten 302 ff. seiner Entscheidungssammlung entschiedene Sachverhalt, wonach im übrigen zur Wahrung der Rechtssicherheit eine Ausnahme von der Heilung für bereits rechtskräftig entschiedene Sachverhalte geboten ist. Die heilende Wirkung für die in der Vergangenheit vorgenommenen Veräußerungsfälle muß auch dann eingreifen, wenn die Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch nicht erfolgt ist, der Erwerber jedoch bereits aufgrund seines vermeintlichen, durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber unwirksamen schuldrechtlichen Übereignungsanspruchs durch eine Auflassungsvormerkung scheinbar gesichert ist. In solchen Fällen ist sehr häufig damit zu rechnen, daß der Käufer Leistungen auf den Kaufpreis erbracht hat. Zu denken ist dabei vor allem an zahlreiche Bauträger-Vertragsverhältnisse, bei denen der Käufer etwa aufgrund von strittigen Gewährleistungsansprüchen die letzte nach der Makler- und Bauträgerverordnung geschuldete Rate von 3,5 % des Kaufpreises nicht geleistet hat. In

diesen und weiteren vergleichbaren Fällen konnten die Beteiligten zu Recht auf die bisherige obergerichtliche Rechtsprechung vor dem Urteil des Bundesgerichtshofs vertrauen, wonach die Wirksamkeit des zwischen ihnen abgeschlossenen Kaufvertrags nicht eine fehlende Zustimmung des Verwalters entgegensteht. Es wäre unerträglich, die Beteiligten nach der überraschenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs darüber aufzuklären, daß entgegen ihrer beiderseitigen Annahme eine wirksame Vertragsbeziehung fehlt, so daß letztendlich ihre Ansprüche nicht nach dem System vertraglicher Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche, sondern nach den Regelungen des Bereicherungsrechts zu entscheiden wären.

Artikel 1 (§ 61 Wohnungseigentumsgesetz — neu) läßt die übrigen Voraussetzungen für die Wirksamkeit der Veräußerung des Wohnungseigentums und des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes unberührt.

Der nach Artikel 1 ebenfalls vorgesehene § 61 Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz schützt den Erwerber von Wohnungseigentum vor den Auswirkungen vor den Verfügungsbeschränkungen des Veräußerers, die

sich nach Stellung des Antrags auf Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch während des Eintragungsverfahrens ergeben haben. Ohne die Vorschrift würden die Rechtsfolgen des § 878 BGB in der Vergangenheit nicht eingetreten sein, da der Erwerber nur vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen, nicht aber gegen zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch fehlende Genehmigungen durch Dritte, hier insbesondere des Verwalters, geschützt würde. Der in Artikel 1 vorgesehene § 61 Satz 3 Wohnungseigentumsgesetz bestimmt die Geltung der Heilungsvorschriften der Sätze 1 und 2 wegen der sachnotwendigen Gleichbehandlung auch für die Fälle des Dauerwohnrechtes (§§ 30, 35 Wohnungseigentumsgesetz).

Zu Artikel 2

Artikel 2 stellt sicher, daß das Gesetz so bald wie möglich in Kraft tritt.

