

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## Teilung nach WEG ohne Gläubiger

Häufig ist ein ungeteiltes Grundstück mit Grundpfandrechten belastet. Will der Eigentümer nur die Teilung nach WEG durchführen ? beispielsweise um nicht das Grundstück, sondern einzelne Wohnungen zu veräußern ? stellt sich die Frage, ob die Grundpfandrechtsgläubigerin nicht hierzu ihre Genehmigung oder Zustimmung erteilen muss. Immerhin erlischt ihr Grundpfandrecht, auch wenn es an den einzelnen Wohnungsgrundbüchern regelmäßig weiterbestellt wird.

Die Frage hat nunmehr auch für die Rechtslage nach dem neuen ZVG der BGH beantwortet:

Die Zustimmung eines Grundpfandrechtsgläubigers ist nicht erforderlich. Denn bei der Begründung von Wohneigentum handelt es sich gerade nicht um eine Inhaltsänderung des Rechts, die nach §§ 876, 877 BGB zu einem Zustimmungserfordernis führen würden. Die Gläubiger sind ausreichend dadurch geschützt, dass sich ihr Recht kraft Gesetz als Gesamtgrundpfandrecht an den entstehenden Wohnungseigentumseinheiten umwandelt. Das Haftungsobjekt bleibt in der Summe bestehen. Regelmäßig ist hiermit sogar ein Wertzuwachs verbunden.

Nach Auffassung des BGH ändert sich auch durch den neuen § 10 ZVG hieran nichts. Zwar sind durch diesen Wohngelder privilegiert in der Rangklasse und können damit den Erlös schmälern. Dies habe der Gesetzgeber jedoch auch für früher bestellte Grundpfandrechte hingenommen.

BGH vom 09.02.2012, V ZB 95/11

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3370>

## Related Posts [Keine Zustimmung der Gläubiger bei Aufteilung nach WEG](#)

- [Teilung und Veräußerung eines GmbH-Anteils](#)
- [Zustimmung des alten Verwalters](#)
- [Probleme bei Zuweisung von Sondernutzungsrechten](#)
- [Sondernutzungsrechte jetzt auch für Bruchteilseigentum](#)

S A W A L  
Rechtsanwälte & Notar