



Verwalterzustimmung zur Veräußerung

Klaus Eichhorn

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht



Verwalterzustimmung zur Veräußerung

Ob die Veräußerung als rechtsgeschäftliche Übertragung einer Wohneinheit unter Lebenden von der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten (z.B. des Verwalters) abhängig ist, ergibt sich aus der Teilungserklärung. Sowohl die schuldrechtliche Verpflichtung als auch die dingliche Eigentumsübertragung ist hiervon erfasst (OLG Hamm, ZWE 2010,417).

Nach § 12 Absatz 3 Satz 2 WEG steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter der rechtsgeschäftlichen Veräußerung gleich.

Wenn dies nach § 12 Absatz 1 WEG in zulässiger Weise geregelt ist, muss die Zustimmungserklärung des Berechtigten bei der Veräußerung vorliegen. Wer zustimmen muss, ergibt sich aus der jeweiligen Regelung in der Teilungserklärung – meist erforderlich ist die Zustimmung des Verwalters.

Nicht erforderlich ist die Verwalterzustimmung

- ◆ bei einem Wechsel der Gesellschafter der Eigentümerin (OLG Celle, Beschluss v. 29.03.2011 - 4 W 23/11),
- ◆ bei einer schenkweisen Übertragung (KG Berlin, Beschluss v. 17.08.2010 - 1 W 97/10),
- ◆ bei der Rückabwicklung des Kaufvertrages nach Anfechtung oder Rücktritt (OLG Hamm, Beschluss v. 06.07.2010 - 15 WX 355/09).

Durch eine solche Regelung soll die Gemeinschaft vor ungeeigneten Erwerbern geschützt werden. Verweigern kann der Verwalter die Zustimmung nur aus wichtigem Grund (§ 12 Abs. 1 WEG), der sich aus der Person des Erwerbers ergeben müsste.

Die Zustimmung muss wegen des Nachweises gegenüber dem Grundbuchamt in

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Erwerber z.B.

- ◆ offensichtlich zahlungsunfähig ist (z.B. die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat),
- ◆ für eine andere Wohnung / andere Gemeinschaft erhebliche Wohngeldrückstände hat (LG Düsseldorf, WE 1991,334; a.A. BayObIG DWE 1984,60),
- ◆ über kein eigenes Einkommen verfügt (LG Köln, Beschluss v. 09.02.2000 - 29 T 239/99),
- ◆ in einer anderen Gemeinschaft die Wohnung eigenmächtig umgebaut hat (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 28.10.1991 - 3 Wx 355/91),
- ◆ das Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht bestimmungswidrig nutzt (LG Köln, Urteil v. 19.03.2009 - 29 S 45/09),
- ◆ den Gemeinschaftsfrieden nachhaltig stört und deshalb bereits zur Unterlassung verurteilt wurde (Bay ObIG Beschluss. v. 04.06.1998 - 2 ZBR 19/98).

Kein zulässiger Hinderungsgrund ist, wenn z.B.

der Erwerber ...

- ◆ Ausländer ist,
- ◆ viele Kinder hat,
- ◆ geringe Wohngeldrückstände für eine andere Wohnung oder Gemeinschaft hat,
- ◆ hierdurch eine Mehrheit der Anteile erlangt (Braunschweig, Urteil v. 21.09.2010 - 6 S 113/10 (041)),
- ◆ Konkurrent eines anderen Eigentümers ist (OLG Frankfurt, Beschluss vom 01.02.2007 - 20 W 8/06).
- ◆ mit dem Veräußerer persönlich bekannt ist,

der Veräußerer ...

- ◆ noch Wohngeldrückstände gegenüber der Gemeinschaft hat (OLG Brandenburg, Beschluss v. 12.01.2008 - 5 Wx 49/07),

notariell beglaubigter Form von § 29 GBO erteilt werden. Auch die wirksame Verwalterbestellung ist in gleicher Form nachzuweisen.

Viel Zeit für die Erteilung der Zustimmung hat

Praxistipp: Nachweis der Verwalterbestellung

1. Die Bestellung des Verwalters ist durch Vorlage einer notariell beglaubigten Kopie des Bestellungsbeschlusses nachzuweisen. Um auch die beglaubigten Unterschriften des unterzeichnenden Beirates bzw. Eigentümers zu erhalten, sollte sich der Verwalter eine solche Urkunde unmittelbar nach seiner Bestellung erteilen lassen
2. Um Kosten zu sparen, sollte hierfür lediglich ein Auszug aus dem Protokoll mit dem Bestellungsbeschluss unterschrieben und beim Notar beglaubigt werden. Dessen Kosten bemessen sich dann nur nach dem Wert der Verwalterbestellung, nicht aber nach allen in dem gesamten Protokoll wiedergegebenen Beschlüssen.

der Verwalter nicht. Der Verwalter muss ohne schuldhaftes Zögern, im Regelfall also binnen 1 bis 2 Wochen (analog § 121 BGB) die Zustimmung erteilen. Muss der Verwalter weitere Erkundigungen einholen, kann es im Einzelfall aber auch 1 bis 2 Monaten dauern.

Vor der Erklärung muss der Verwalter in zumutbarer Weise Informationen über den Erwerber einholen, wie z.B. das Schuldnerregister einsehen oder eine SCHUFA-Auskunft einholen. Weiter muss der Verwalter nur konkreten Hinweisen oder Anhaltspunkten nachgehen. Hierbei kann er vom Veräußerer außer dem Namen des Erwerbers im Einzelfall auch verlangen, die notwendigen Informationen über den Erwerber zu beschaffen (*KG Berlin, Beschluss v. 11.10.1989 – 24 W 4478/89*). Weitere Maßnahmen wie z.B. Einschaltung eines Detektivs, muss der Verwalter aber nicht ergreifen.

Die Kosten der Veräußerungszustimmung gehören nicht zu den Kosten der Vertragsdurchführung (§ 448 Abs. 2 BGB). Ist die Zustimmung nach der Teilungserklärung erforderlich, soll hierdurch die innere Organisation der Gemeinschaft geschützt werden, sodass es sich um Gemeinschaftskosten (§ 16 Abs. 2 WEG) handelt.. Der Veräußerer haftet in Höhe seines Anteils an der Gemeinschaft – es sei denn, ihm wurden die Kosten durch Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG allein auferlegt.

Checkliste

- | | |
|---|---|
| Holen Sie Informationen über den Erwerber ein | <ol style="list-style-type: none">1. Bitten Sie den Veräußerer um Informationen über den Erwerber.2. Hat der Erwerber die eidesstattliche Versicherung abgegeben?3. Hat der Erwerber die Insolvenz angemeldet?4. Ergeben sich Anhaltspunkte aus der SCHUFA oder einer anderen Auskunft über den Erwerber?5. Gibt es konkrete Hinweise, dass der Erwerber sich als Eigentümer anderer Einheiten nicht an seine Pflichten hält?6. Gibt es konkrete andere Informationen über den Erwerber (andere Wohnungseigentümer, andere Gemeinschaften oder Verwalter)? |
| Sicherung Sie die Hausgeldrückstände gegen den Veräußerer | <ol style="list-style-type: none">1. Haben Sie die Rückstände frühzeitig angemahnt und tituliert?2. Wurde die Forderung zwangsweise im Grundbuch eingetragen (Zwangssicherungshypothek)?3. Wird die Forderung laut Kaufvertrag aus dem Kaufpreis beglichen?4. Kann der Kaufpreis gepfändet werden?5. Gibt es andere Vollstreckungsmöglichkeiten? |



Autor

Klaus Eichhorn ist Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht in der Kanzlei Kordt Rechtsanwälte in Essen. Seit seiner rechtsanwaltlichen Zulassung 1986 berät und vertritt er diverse Verwaltungs- und Immobilienunternehmen. Weiter wurde er auch als Schiedsgutachter im Mietrecht für einen Rechtsschutzversicherer tätig.

Am Europäischen Bildungszentrum der Immobilien und Wohnungswirtschaft wird er als Dozent eingesetzt. Er ist Autor diverser Fachartikel sowie Bücher zum Thema Miet- und WEG-Recht.

Herr Eichhorn engagiert sich in der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltverein (DAV) und im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI), in dem er von 2003 bis 2007 die Rechtsberatungshotline betreute.



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

Vaalser Straße 148
52074 Aachen
Telefon: 0241-8901200
Telefax: 0241-8901201
info@vnwi.de
www.vnwi.de

Überreicht durch



WELLHÖNER
IMMOBILIEN

Wellhöner Immobilienmanagement GmbH & Co. KG
Leinerweberstr. 4
45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 0208/77 89 93 90

Web: www.wellhoener.immobilien
Mail: info@wellhoener.immobilien