

Veräußerungszustimmung

Überblick

Charakteristisches Merkmal der Wohnungseigentümergeinschaft ist deren Unauflösbarkeit. Daher ist es verständlich, dass die Mitglieder größtes Interesse daran haben, bereits im Vorfeld erkennbaren problematischen Eigentümern den Zutritt zu ihrer Gemeinschaft zu versagen.

Nach § 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. Die Zustimmung darf nach § 12 Abs. 2 WEG nur aus wichtigem Grund versagt werden.

1 Allgemeines

Grundsätzlich ist das **Sondereigentum** frei veräußerbar. Zur Erhaltung der Gemeinschaft bzw. des Gemeinschaftscharakters ist den Wohnungseigentümern jedoch mit § 12 WEG die Möglichkeit geschaffen worden, die schutzwürdigen Gemeinschaftsinteressen zu wahren.

Eigentümergebrauch

Es soll erreicht werden, dass nur Mitglieder in die Gemeinschaft aufgenommen werden, die in der Lage sind, sich in sämtlichen Belangen der jeweiligen Gemeinschaft standesgemäß anzupassen. Hierzu zählen in erster Linie die Bereitschaft sowie die finanziellen Voraussetzungen, die anteiligen Lasten und Kosten zu tragen, sowie selbstverständlich die Absicht, die bestehenden Gebrauchsregelungen/Zweckbestimmungen einzuhalten.

Erst jüngst hat das BayObLG, Beschluss v. 31.10.2001, 2Z BR 37/01 in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung entschieden, dass die Verweigerung der Veräußerungszustimmung dann rechtmäßig ist, wenn der potenzielle Erwerber als Lebensgefährte des veräußerungswilligen Wohnungseigentümers in der Gemeinschaft durch ständig provozierendes Verhalten, Ruhestörungen und Streitigkeiten mit den Wohnungseigentümern aufgefallen ist, so dass die Gemeinschaft gar gezwungen war, gegen den Lebensgefährten und potenziellen Erwerber ein Hausverbot auszusprechen.

Achtung

Keine Willkür

Ein generelles Veräußerungsverbot kann selbstverständlich nicht vereinbart werden. Des Weiteren ist auch ein Veräußerungsverbot unwirksam, das sich pauschal auf bestimmte Personengruppen wie beispielsweise Ausländer oder kinderreiche Familien bezieht (BayObLG, Beschluss v. 27.3.1984, BReg 2 Z 25/84).

2 Veräußerung

Unter einer Veräußerung versteht man die rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums unter Lebenden. Nicht davon umfasst ist etwa der Eigentumsübergang kraft Gesetzes, z. B. im Wege der Erbfolge. Auch die testamentarischen oder erbvertraglichen Regelungen fallen nicht unter die Zustimmungsbedürftigkeit, da es sich hier um letztwillige Verfügungen handelt.

Hingegen bedarf das Vermächtnis als Vollzugsvoraussetzung eines schuldrechtlichen Vertrags im Sinne des **§ 313 BGB** sowie einer Auflassungsvormerkung. Daher handelt es sich um eine Veräußerung, die der Zustimmungspflichtigkeit des **§ 12 WEG** unterfällt.

Veräußerungen i.S.v. § 12 WEG

Veräußerungen

<input checked="" type="checkbox"/>	Veräußerung der Eigentumswohnung als Ganzes
<input type="checkbox"/>	Veräußerung eines Miteigentumsanteils an einen Wohnungseigentümer
<input type="checkbox"/>	Veräußerung einer Wohnung nach Unterteilung
<input type="checkbox"/>	Rückübertragung vom Erwerber auf den Veräußerer, wenn der Kaufvertrag einvernehmlich aufgehoben wird
<input type="checkbox"/>	die Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer
<input type="checkbox"/>	Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter
<input type="checkbox"/>	Veräußerung im Wege des Vermächtnisvollzuges
<input type="checkbox"/>	Veräußerung auf eine Gesamthandsgemeinschaft oder eine juristische Person, bei der der Veräußerer Teilhaber/Gesellschafter ist

Achtung

Eintragung ins Grundbuch

Begründet wird die Veräußerungsbeschränkung durch eine Vereinbarung und Eintragung ins Grundbuch.

3 Zustimmung

3.1 Zustimmungsberechtigte

Nach dem Wortlaut des **§ 12 Abs. 1 WEG** kommen als Zustimmungsberechtigte "andere Wohnungseigentümer" in Betracht. Es kann also durchaus vereinbart werden, dass etwa nur einzelne Wohnungseigentümer, z. B. die direkten Nachbarn einer Wohnungseigentumseinheit, ihre Zustimmung erteilen müssen.

Hinweis

Übertragung auf den Verwalter

In aller Regel wird die Zustimmungsberechtigung jedoch in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung dem Verwalter als "Dritte" im Sinne des **§ 12 Abs. 1 WEG** übertragen.

Vereinbarung nötig

Ist in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eine Veräußerungszustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer vereinbart, so ist eine Änderung oder Aufhebung des Zustimmungserfordernisses per Mehrheitsbeschluss nicht möglich, hierfür bedarf es einer erneuten Vereinbarung (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99). Hiermit korrespondierend, kann das Erfordernis der Veräußerungszustimmung bei Fehlen

einer Vereinbarung in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung ebenfalls nicht per Mehrheitsbeschluss begründet werden.

Einbeziehung der Gemeinschaft

Da von der herrschenden Meinung angenommen wird, dass der Verwalter im Rahmen seiner Zustimmungsberechtigung als Treuhänder der Eigentümergemeinschaft deren Interessen wahrnimmt, bleibt es ihm unbenommen, jederzeit einen Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft über den jeweiligen Zustimmungsfall herbeizuführen. Des Weiteren kann die Gemeinschaft vor erteilter Verwalterzustimmung anderweitig entscheiden bzw. eine für den Verwalter verbindliche Entscheidung treffen (BayObLG, Beschluss v. 31.1.1980, 2 Z 24/79).

3.2 Form der Zustimmungserteilung

Die Zustimmung kann sowohl gegenüber dem Veräußerer als auch gegenüber dem Erwerber erteilt werden.

Hinweis

Öffentlich beglaubigte Form

Die Erteilung der Zustimmungserklärung muss in öffentlich beglaubigter Form (§ 29 GBO) gegenüber dem Grundbuchamt nachgewiesen werden. Im Fall einer Veräußerungszustimmung durch den Verwalter ist es erforderlich, dass der Verwalter seinerseits einen Notar aufsucht und dort seine Zustimmung schriftlich erteilt.

Nachweis der Verwalterbestellung

Das zuständige Grundbuchamt wird neben der reinen Zustimmungserklärung in jedem Fall einen formgerechten Nachweis der Verwalterbestellung fordern, aus dem sich eindeutig ergibt, dass die Verwalterstellung zum Zeitpunkt der Zustimmungserteilung gegeben war.

Versammlungsniederschrift

Hierfür genügt grundsätzlich die Niederschrift der Versammlung mit den entsprechenden öffentlich beglaubigten Unterschriften der Unterzeichnenden, in der die Bestellung zum Verwalter erfolgte.

Umgehende Beglaubigung

Wichtig: Unbedingt darauf drängen, dass die Unterschriften der Bestellungsprotokolle möglichst umgehend beglaubigt werden. Dies gilt insbesondere für die Niederschriften der Neubestellungen, in denen man als Verwalter nicht selbst die Versammlung geführt hat.

3.3 Zustimmungsfrist

Eine bestimmte Frist, innerhalb derer die Zustimmung zu erteilen oder aber zu verweigern ist, gibt es nicht. Jede Veräußerung und hiermit verbunden die etwa erforderliche Veräußerungszustimmung ist grundsätzlich von den Umständen des Einzelfalls abhängig.

Zustimmung ohne schuldhafte Verzögerung

Selbstverständlich ist die Zustimmung ohne schuldhafte Verzögerung zu erteilen oder zu versagen. Abhängig vom Einzelfall kann eine Frist von einem bis zwei Monaten noch angemessen sein, regelmäßig und insbesondere in einfach gelagerten Fällen sollte die Zustimmung innerhalb einer Woche erteilt oder versagt werden.

Keine Schadensersatzpflicht

Solange der Verwalter nach objektiv notwendigen Kriterien und ohne schuldhaftes Verzögern die Zustimmungsvoraussetzungen prüft, können in der Regel keine Schadensersatzansprüche entstehen.

Aber auch keine "Erpressung"

Der Verwalter darf andererseits seine Veräußerungszustimmung nicht von der Zahlung eines Sonderhonorars abhängig machen und dies schon gar nicht in voller Höhe von dem Veräußerer begehren. Denn die Verwaltergebühren im Rahmen der Veräußerungszustimmung sind nicht vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen, sondern entfallen auf die Wohnungseigentümergeinschaft.

4 Zustimmungsverweigerung

Die Zustimmung kann nach **§ 12 Abs. 2 WEG** nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die beabsichtigte Veräußerung des Wohnungseigentums eine den gemeinschaftlichen Interessen zuwider laufende Gefahr darstellt. Bei der Beurteilung, ob ein wichtiger Grund zur Versagung der Veräußerungszustimmung gegeben ist, kommt es allein auf die Person des Erwerbers an (ganz h.M. vgl. nur (OLG Köln, Urteil v. 15.3.1996, 19 U 139/95).

Pflicht zur Informationsbeschaffung

Grundsätzlich ist der veräußernde Wohnungseigentümer verpflichtet, dem Zustimmungsberechtigten die notwendigen Informationen über den Erwerber zu beschaffen. Handelt es sich bei dem Zustimmungsberechtigten um den Verwalter, so folgt diese Informationspflicht als Nebenpflicht aus dem Verwaltervertrag (KG Berlin, Beschluss v. 11.10.1989, 24 W 4478/89).

Versagungsgründe sind nach der Rechtsprechung z. B.:

- Der Erwerber hat die eidesstattliche Versicherung abgegeben.
- Der Erwerber ist zahlungsunfähig.
- Der Erwerber hat sich gemeinschaftsschädigend verhalten, z.B. durch einen eigenmächtigen Umbau.
- Der Erwerber hat in einer anderen Wohnungseigentümergeinschaft stets das Wohngeld nicht bezahlt.
- Der Erwerber will ein anstößiges Gewerbe gegen die Bestimmung in der Teilungserklärung betreiben, etwa ein Bordell.
- Der Erwerber (etwaiger ehemaliger Mieter in dem Objekt) weigert sich beharrlich, die Hausordnung einzuhalten.

Keine Gründe zur Verweigerung der Zustimmung sind:

- Rückständige Hausgeldzahlungen des Veräußerers;
- Beibehaltung eines unzulässigen Gebrauchs, sofern länger geduldet;
- Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Erwerber und dem Verwalter.

5 Möglichkeiten bei Versagung der Zustimmung

5.1 Grundsätze

Zunächst ist zu beachten, dass ein Kaufvertrag über das Sonder- oder Teileigentum so lange schwebend unwirksam ist, bis die Zustimmung in der erforderlichen Form erteilt ist (OLG Köln, Beschluss v. 15.3.1996, 19 U 139/95). Wird die Zustimmung versagt, so hat grundsätzlich nur der Veräußerer die Möglichkeit, gegen die Versagung der Zustimmungserklärung vorzugehen. Dem potenziellen Erwerber stehen hier keine Rechte zu.

5.2 Gerichtliches Verfahren

Ein etwaiger Streit über die Erteilung der Veräußerungszustimmung ist durch das Wohnungseigentumsgericht gemäß §§ 43 ff. WEG zu klären.

Antrag gegen den Zustimmungsberechtigten

Ein Antrag auf Zustimmungserteilung hat sich dabei stets gegen den Zustimmungsberechtigten zu richten. Handelt es sich dabei um die Eigentümergemeinschaft, so ist der Antrag gegen diese zu richten.

Ist nach der Teilungserklärung die Zustimmung vom Verwalter zu erteilen, so ist der Antrag gegen den Verwalter zu richten, die übrigen Wohnungseigentümer sind an dem Verfahren jedoch formell zu beteiligen (BayObLG, Beschluss v. 25.6.1997, 2Z BR 50/97). Eine in erster Instanz unterbliebene Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer kann jedoch noch in der Beschwerdeinstanz nachgeholt werden (BayObLG, Beschluss v. 4.6.1998, 2Z BR 19/98). Wird durch das Gericht festgestellt, dass die Zustimmung zu Unrecht verweigert wurde, wird der Zustimmungsberechtigte zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet (BayObLG, Entscheidung v. 9.3.1977, 2Z 79/76).

5.3 Schadensersatz:

Der verkaufswillige Eigentümer kann von dem Zustimmungsberechtigten für den Fall Schadensersatz fordern, dass die Zustimmung zu Unrecht verweigert wurde und er hierdurch finanzielle Einbußen hat hinnehmen müssen. Als mögliche Kostenpositionen kommen hier ausgefallene Festgeldzinsen, Telefonkosten und außergerichtliche Rechtsanwaltskosten infrage (BayObLG, Entscheidung v. 29.12.1983, 2 Z 18/83).