

Was ist bei der Verwalterzustimmung zu beachten?

Bei der überwiegenden Zahl der Eigentumswohnungen ist im Grundbuch im Bestandsverzeichnis das Erfordernis der Veräußerungszustimmung durch den Verwalter eingetragen.

In diesen Fällen ist für die Veräußerung der Eigentumswohnung, insbesondere beim Verkauf, die Zustimmung des von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) bestellten Verwalters erforderlich. Die Zustimmung muss dem Grundbuchamt vorgelegt werden, sie ist daher in notariell beglaubigter Form vom Verwalter zu erteilen (§§ 12 WEG, 29 GBO).

Damit der Rechtsanwalt des Grundbuchamts prüfen kann, ob die Zustimmung vom zuständigen Verwalter abgegeben wurde, ist die Verwaltereigenschaft dem Grundbuchamt nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage des Versammlungsprotokolls, in welchem die Bestellung (Wahl) des Verwalters dokumentiert ist. Dieses Protokoll ist mit notariell beglaubigten Unterschriften der Person des Versammlungsleiters zu versehen, eines Eigentümers und der weiteren Unterschrift des Verwaltungsratsvorsitzenden, wenn ein Verwalterrat bestellt wurde. Ist kein Beirat gewählt, ist dies im Protokoll oder bei den Unterschriften zur Vermeidung von Nachfragen zu vermerken. Da der Verwalter für maximal 5 Jahre gewählt werden kann, ist der Nachweis regelmäßig zu erneuern, selbst wenn kein Verwalterwechsel Eintritt.

Zustimmung bei Verwalterwechsel

Wenn ein Verwalterwechsel ansteht, ist zum Teil unklar, welcher Verwalter für die Zustimmungserklärung zuständig ist. Die Abwicklung notarieller Kaufverträge dauert üblicherweise mehrere Monate. So kann es vorkommen, dass beim Verkauf der Wohnung im November die Zustimmung im Dezember durch den bisherigen Verwalter erfolgt und sich bei Eigentumsumschreibung im neuen Jahr bereits ein neuer Verwalter im Amt befindet.

Zu dieser Konstellation hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 21.07.2023 – V ZR 90/22 geäußert. Nach dem modernisierten Wohnungseigentumsgesetz ist der Verwalter wie ein Vertreter der Eigentümergemeinschaft zu behandeln, es gelten daher die üblichen rechtlichen Regelungen des Vertretungsrechts. Nach diesen Grundsätzen kommt es darauf an, dass der Verwalter bei Abgabe der Zustimmungserklärung und deren Zugang beim den Wohnungsverkauf beurkundenden Notar noch oder schon im Amt ist.

PROFITIPP:

Ohne Verwalternachweis ist die Verwalterzustimmung für die Wohnungsveräußerung nicht verwendbar.

Die Unterschriften von Versammlungsleiter, Wohnungseigentümer und Beiratsvorsitzendem sollten daher zügig nach der Wahlversammlung notariell unter dem Protokoll beglaubigt werden.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!