Verwalterzustimmung zum Schutz der Wohnungseigentümergemeinschaft!

Als Inhalt des Sondereigentums kann in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum nur verkaufen darf, wenn ein anderer Wohnungseigentümer oder der Verwalter zustimmen (§ 12 WEG). Die Zustimmung darf jedoch nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein eventuell beurkundeter Kaufvertrag ist schwebend unwirksam, so lange, bis die Zustimmung erteilt wird.

Der Grund für das Zustimmungserfordernis besteht darin, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft ein Interesse daran hat, dass jeder Wohnungseigentümer, insbesondere auch ein potentieller Erwerber, wirtschaftlich leistungsfähig und fähig ist, seinen mit dem Wohnungseigentum verbundenen Verpflichtungen nachzukommen. Um auch dem Eigentumsrecht des Wohnungseigentümers als Veräußerer gerecht zu werden, kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen versagt werden. Das Zustimmungserfordernis wird als typische Aufgabe regelmäßig dem Verwalter übertragen.

Will ein Wohnungseigentümer seine Immobilie verkaufen, ist er aufgrund seiner Treuepflicht gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet, alles zu tun, um dem Verwalter die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Erwerbers zu ermöglichen. Eine einfache SCHUFA-Auskunft genügt dafür nicht. Der Auskunftsanspruch des Verwalters richtet sich nur an die Person des Veräußerers.

Der Erwerber ist gegenüber der Eigentümergemeinschaft selbst nicht auskunftspflichtig. Um die Zustimmung zu erreichen, muss er in der Regel dem Veräußerer die notwendigen Auskünfte erteilen und im Zweifel geeignete Unterlagen vorlegen. Soweit er die Finanzierungszusage seiner Bank für den Kaufpreis vorlegen kann, dürfte regelmäßig davon auszugehen sein, dass die Bank seine Leistungsfähigkeit geprüft hat und er als zuverlässig zu beurteilen ist.

Der Verwalter darf seine Zustimmung nicht aus willkürlichen oder beliebigen Gründen verweigern. Der wichtige Grund, der ihn berechtigt, die Zustimmung zu verweigern, muss so schwerwiegend sein, dass es der Eigentümergemeinschaft nicht zumuten ist, den Erwerber als neuen Wohnungseigentümer zu akzeptieren. Als wichtige Gründe kommen neben der mangelnden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch persönliche Aspekte in Betracht.

Zustimmungserfordernis

Beispiel: Der Erwerber betreibt im Nachbarhaus ein Bordell, sodass zu befürchten ist, dass er seine geschäftlichen Aktivitäten ausweiten möchte. Möchte der Veräußerer gegen die Ablehnung des Erwerbers vorgehen, kann er den Verwalter auf Erteilung der Zustimmung verklagen.

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