

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0214]

Bis wann kann die Verwalterzustimmung widerrufen werden?

Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung (Kaufvertrag) über die Veräußerung wirksam geworden ist.

BGH, Beschluss vom 06.12.2018
Az. V ZB 134/17

Der Fall:

Nach dem Inhalt der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Ein Wohnungseigentümer verkaufte vier Wohnungen. Im notariellen Kaufvertrag wurde zugleich die Auflassung erklärt.

Der Verwalter erteilte gegenüber dem Notar zunächst seine Zustimmung zur Veräußerung. Zu Gunsten des Erwerbers wurde eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Am 11.07.2016 widerrief der Verwalter seine Veräußerungszustimmung gegenüber dem Notar und teilte dies dem Grundbuchamt mit.

Am 6.9.2016 beantragte der Notar, die Eigentumsumschreibung (Auflassung) im Grundbuch einzutragen. Das Grundbuchamt lehnte die Eigentumsumschreibung ab, da keine wirksame Verwalterzustimmung mehr vorlag.

Das Problem:

Im deutschen Sachenrecht wird zwischen dem schuldrechtlichen Teil (Kaufvertrag) und dem dinglichen Verfügungsgeschäft

(Auflassung / Eigentumsumschreibung) differenziert. Bisher war umstritten, ob und wenn ja bis zu welchem Zeitpunkt die Veräußerungszustimmung widerruflich ist.

Teilweise wird die Auffassung vertreten, dass die Einwilligung widerruflich ist, bis die dingliche Einigung (Auflassung) bindend geworden und der Eintragungsantrag durch den Notar gestellt worden ist. Nach anderer Ansicht ist die Zustimmung bereits dann unwiderruflich, wenn sie wirksam geworden ist.

Nach einer weiteren Ansicht kann eine wirksam gewordene Zustimmung nach Abschluss des zur Veräußerung verpflichtenden Vertrages nicht mehr widerrufen werden.

Die Entscheidung des BGH:

Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder - wie hier - des Verwalters bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.

Der Gesetzgeber ist davon ausgegangen, dass die Veräußerung einen Gesamtvorgang darstellt, dem der Wohnungseigentümer oder der Dritte nur einheitlich entweder zustimmen oder die Zustimmung versagen kann.

Könnte der Verwalter nach Abschluss des schuldrechtlichen Teils (Kaufvertrag) die Zustimmung widerrufen, wäre der Veräußerer gar nicht in der Lage, den Vertrag zu erfüllen.

Der Erwerber wiederum liefe Gefahr, dass der Kaufpreis zu einem Zeitpunkt fällig wird, zu dem nicht sichergestellt ist, dass alle Voraussetzungen für die Vertragsdurchführung gegeben sind.

Praxis-Tipp:

Da der Verwalter die Zustimmung zu dem Kaufvertrag erteilt hatte, konnte diese nicht wirksam widerrufen werden. Folglich hätte das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung vornehmen müssen.

Der BGH wies noch auf folgendes hin:

Der Verwalter (oder die Wohnungseigentümer) hat es in der Hand, vor Erteilung der Zustimmung zu prüfen, ob wichtige Gründe (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG) für deren Verweigerung vorliegen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ