



Pflichten und Rechte eines Verwalters
bei einer Veräußerungszustimmung
nach § 12 WEG





- Rechtsgrundlagen
- Was ist eine Veräußerung
- Zustimmung: eine Aufgabe des Verwalters
- Aufgaben des Zustimmungenden
- Vergütung
- Haftung



1 | Rechtsgrundlagen



§ 12 Veräußerungsbeschränkung

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. 2Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. Dieses Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. 3Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.



2 | Veräußerung



Veräußerung:

- Wohnungseigentümer an **Sondernachfolger**
 - Standardfall
- Bauträger an **Wohnungseigentümer**?
 - § 61 WEG
- Bauträger an einen werdenden Wohnungseigentümer?
 - **erster** werdender Wohnungseigentümer
 - Nein: gibt schon keinen Verwalter; Gemeinschaft soll noch entstehen; kein Schutzbedürfnis
 - **zweiter** werdender Wohnungseigentümer
 - Ja: werdende Gemeinschaft ist entstanden



Veräußerung: Begriff

- Veräußerung ist rechtsgeschäftliche Übertragung des Wohnungseigentums unter Lebenden.
- Unter § 12 WEG fällt:
 - sowohl das schuldrechtliche Verpflichtungs-,
 - als auch das dingliche Rechtsgeschäft, die Auflassung.
- Erfasst ist das Sondereigentum als Ganzes, aber auch als **Bruchteil**,
 - nicht aber der isolierte Miteigentumsanteil.
- Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 WEG steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter der rechtsgeschäftlichen gleich.



Veräußerung: Beispiele

- Übertragung im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
- Rückübertragung nach einvernehmlicher Aufhebung des Kaufvertrages
- Einbringung in eine Gesellschaft



Veräußerung: Praxisbeispiel

Der Alleineigentümer veräußert **sämtliche** Einheiten. Das Grundbuchamt verlangt für die Umschreibung, dass die Erwerberin die Zustimmung des Verwalters oder der (anderen) Miteigentümer beibringt, weil eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart ist.



Veräußerung: Praxisbeispiel

Die Veräußerung **aller** Wohneinheiten unterfällt nicht einem gemäß § 12 Abs. 1 WEG vereinbarten Zustimmungserfordernis.

OLG Hamm, Beschluss vom 6.3.2012, I-15 W 96/11



Veräußerung: Praxisbeispiel

Zwischen Wohnungseigentümern ist eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart. Keiner Zustimmung bedürfen Veräußerungen an **Abkömmlinge**. Ein Wohnungseigentümer wird von seinen Kindern beerbt. Diese setzen ihre Erbengemeinschaft dahin auseinander, dass eines der Kinder die Wohnung des Vaters erhalten soll.

Das Grundbuchamt meint, hierfür bedürfe es der Zustimmung des Verwalters.



Veräußerung: Praxisbeispiel

Erlaubt eine Veräußerungsbeschränkung Ausnahmen bei der Veräußerung an Abkömmlinge des Miteigentümers, greift diese Klausel auch dann ein, wenn dessen Erben das Wohnungseigentum an einen seiner Abkömmlinge übertragen.

KG, Beschluss vom 28.2.2012, 1 W 43/12



Veräußerung: unnötig, was dann?

Es ist Sache des Wohnungseigentümers zu prüfen, ob für die beabsichtigte Veräußerung seines Wohnungseigentums die Zustimmung des Verwalters notwendig ist. Verlangt er die Zustimmung, so hat er die dafür vorgesehene Sondervergütung zu zahlen, auch wenn die **Zustimmung nicht notwendig** war.

KG, Beschluss vom 17.5.1989, 24 W 1484/89



3 | Aufgabe des Verwalters? Aufgabe des Verwalters!



Überblick

- **Frage: können** die Wohnungseigentümer durch eine Vereinbarung dem Verwalter neue Pflichten auferlegen?
 - **nachträgliche** Vereinbarungen
 - **ursprüngliche** Vereinbarungen (Vereinbarungen bereits als Teil der Gemeinschaftsordnung), z.B.:
 - Aufstellung der Hausordnung durch Verwalter
 - Zustimmungen des Verwalters, unter anderem
 - Keller
 - bauliche Veränderungen
 - Gebrauch
 - Veräußerungszustimmung



„Stimmen“

- **BGH, Beschluss vom 21.12.1995, V ZB 4/94, NJW 1996, 1216, 1217:** Übernimmt der Verwalter, wovon hier auszugehen ist, **vertraglich** die Pflicht, die in der Teilungserklärung vorgesehene Zustimmungentscheidung zu treffen, so hat er hierbei die Sorgfalt zu wahren, die der übernommene Pflichtenkreis erfordert.
- **Bub, NZM 2001, 502, 505:** Bestimmungen in der Vereinbarung/Teilungserklärung entfalten grundsätzlich nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Wirkung. Der Verwalter ist auf Grund einer zwischen den Wohnungseigentümern vereinbarten Erweiterung seiner gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse nur berechtigt und verpflichtet, wenn diese in den Verwaltervertrag einbezogen worden sind.



BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 241/11, Rn. 13
BGH, Urteil vom 13.5.2011, V ZR 166/10, Rn. 9

- „Der Verwalter wird bei der Entscheidung über die Zustimmung zur Veräußerung als **Treuhänder** und **mittelbarer Stellvertreter** der Wohnungseigentümer tätig“.
 - Mittelbare (indirekte, verdeckte, stille, unechte) Stellvertretung liegt vor, wenn jemand ein Rechtsgeschäft im eigenen Namen, aber im Interesse eines anderen, des Geschäftsherrn, vornimmt.
 - Die Treuhand ist im Regelfall auf die Vornahme eines einzelnen Geschäftes gerichtet. Als Merkmal aller Treuhandverhältnisse lässt sich feststellen, dass der Treugeber dem Treuhänder Rechte überträgt oder Rechtsmacht einräumt, von denen dieser nur nach näherer Maßgabe eines schuldrechtlichen Treuhandvertrages Gebrauch machen darf.



BGH, Urteil vom 20.7.2012, V ZR 241/11, Rn. 13

BGH, Urteil vom 13.5.2011, V ZR 166/10, Rn. 9

- Die Wohnungseigentümer können sich jederzeit – auch ohne Vorlage des Verwalters oder des betroffenen Wohnungseigentümers – mit der Zustimmung zur Veräußerung befassen und die Entscheidung darüber **an sich ziehen** und **selbst** treffen.
- Etwas anderes gilt nur, wenn die Gemeinschaftsordnung ausnahmsweise dem Verwalter die Erteilung der Zustimmung eindeutig als eigenes – nur von ihm wahrnehmbares Recht – zuweist.



Alles klar?

- BGH, Urteil vom 13.5.2011, V ZR 166/10, Rn. 9: Die Wohnungseigentümer sind auch auf Vorlage durch den Verwalter oder den betroffenen Wohnungseigentümer **nicht verpflichtet**, sich mit der Zustimmung zur Veräußerung zu „befassen“.
- BGH, Beschluss vom 21.12.1995, V ZB 4/94: Bestehen ernstliche Zweifel, ob ein wichtiger Grund zur Versagung der beantragten Zustimmung ... vorliegt, ist der Verwalter, auch wenn er gewerblich tätig wird, befugt, die Wohnungseigentümer um eine **Weisung anzugehen**.



§ 665 BGB

Der Beauftragte ist berechtigt, von den **Weisungen des Auftraggebers abzuweichen**, wenn er den Umständen nach annehmen darf, dass der Auftraggeber bei Kenntnis der Sachlage die Abweichung billigen würde.

Der Beauftragte hat vor der Abweichung dem Auftraggeber Anzeige zu machen und dessen EntschlieÙung abzuwarten, wenn nicht mit dem Aufschub Gefahr verbunden ist.



Wann ist der Verwalter „aus dem Spiel“?

BGH, Urteil vom 13.5.2011, V ZR 166/10, Rn. 10

- Wenn die Wohnungseigentümer **selbst** eine **Entscheidung treffen** und beschließen, die Zustimmung zu verweigern. Es macht dabei **keinen** Unterschied, in **welcher Form** die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung treffen:
 - ob sie den Verwalter **anweisen**, die Zustimmung zu verweigern,
 - ob sie **selbst** die Verweigerung beschließen oder
 - ob sie auch beschließen, die Entscheidung selbst dem betroffenen Wohnungseigentümer bekanntzugeben.
- Anders ist es nur, wenn die Wohnungseigentümer nur einige **Vorgaben** beschließen, dem Verwalter aber im Übrigen freie Hand lassen.



Aktuelle Diskussion: Der aktuelle Verwalter??

In Rechtsprechung und Schrifttum ist zurzeit umstritten, welche Bedeutung es hat, wenn ein Verwalter zwar zugestimmt hat, sein Bestellungszeitraum **vor** dem Eingang des Eintragungsantrags bei dem Grundbuchamt aber abläuft.

Solange der BGH die Frage nicht geklärt hat und das Grundbuchamt eine **weitere Zustimmung verlangt**, sollte der neu bestellte Verwalter eine weitere Zustimmung erteilen – und dafür ein „weiteres“ Entgelt verlangen.



4 | Aufgaben des Verwalters



Wichtiger Grund: Einführung

- Zentrale und **einzig**e Frage des Verwalters ist es, ob gegen den Erwerber aus Sicht der anderen Wohnungseigentümer ein **wichtiger Grund** besteht.
- Was ist ein wichtiger Grund?



Wichtiger Grund: Definition

- Ein wichtiger **verhaltensbedingter** oder **wirtschaftlicher** Grund ist zu bejahen, wenn **Tatsachen** vorliegen, die befürchten lassen, der Erwerber werde seine Pflichten nicht erfüllen und wenn die Veräußerung des Wohnungseigentums die schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer konkret und unzumutbar gefährdet.
- Es muss es sich um Umstände von **Gewicht** handeln, nicht nur um Unzuträglichkeiten, persönliche Spannungen oder Vorkommnisse. Maßgeblich sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Zustimmungserklärung oder -verweigerung.



Wichtiger Grund: Beispiele

- Persönliche oder finanzielle Unzuverlässigkeit
- Tatsachen, die die Annahme rechtfertigen, der Erwerber werde sich in die Gemeinschaft dauerhaft nicht einfügen
- die erkennbare Absicht des Erwerbers, einen zu seiner Einheit gehörenden Raum entgegen der Teilungserklärung zu gebrauchen oder zu nutzen,
- die beharrliche Weigerung, die Hausordnung zu befolgen
- Streitsucht
- Absicht der Prostitution
- Zweifel, ob der Erwerber Hausgeld zahlen wird



Praxisfall

Der Erwerber erteilt keine Selbstauskunft über seine wirtschaftlichen Verhältnisse. Dem Erwerber war in einem amtsgerichtlichen Verfahren Prozesskostenhilfe ohne Raten gewährt worden. Der dem Verwalter bereits als Mieter bekannte Erwerber hat trotz Abmahnung Einkaufswagen eines Supermarktes vor dem Haus stehen gelassen, Kinderwagen im Treppenhaus abgestellt, vorsätzlich Essensdämpfe in das Treppenhaus geleitet, für eine nicht genehmigte Abluftführung zeitweilig den Schornsteinzug aufgebrochen, an der hinteren Fassade des Gebäudes eine nicht genehmigte Parabolantenne installiert, weigert sich, Rauchwarnmelder zu installieren, hat von ihm beim Einzug verursachte Schäden nicht bezahlt und hat ihn – den Verwalter – und seine Ehefrau beleidigt.



LG Itzehoe, Urteil vom 16.8.2011, 11 S 20/11

Als Gründe für eine Zustimmungsverweigerung kommen lediglich solche in Betracht, die ihre Ursache in der Person oder im Umfeld des Erwerbers haben und zudem schwerwiegend und nachhaltig sind. Danach ist die Zustimmung hier zu erteilen. Die genannten Gründe reichen nicht.



Prüfung: Allgemeines

- Zur Prüfung des wichtigen Grundes ist der Veräußerer verpflichtet, **jede ihm mögliche Information** über den Erwerber zu geben oder diesen zu einer **Selbstauskunft** zu veranlassen.
- Die Erfüllung der Informationspflicht kann zur Vorbedingung für die Erteilung der Zustimmung gemacht werden.
- Ggf. müssen die Kaufvertragsparteien ein Exemplar des Kaufvertrags oder -entwurfs überlassen (str.); dieser muss keine Kaufpreisangaben enthalten.



Musteranschreiben

Briefkopf (unter Beachtung der DL-InfoV)

Adresse ____ (meist eines Notars)

Betreff: Zustimmung zur Veräußerung für das Wohnungseigentum ____

Sehr geehrter Herr _____,

bevor ich die von Ihnen mit Schreiben erbetene Zustimmung zur Veräußerung für das Wohnungseigentum ____ erteile, bin ich dazu gehalten, zu prüfen, ob gegen die Person des Käufers ein wichtiger Grund vorliegt. Für diese Prüfung bedarf ich ausreichender Informationen über den Käufer. Ich bitte Sie dazu, mir jede Ihnen bekannte Information des Veräußerers über den Käufer mitzuteilen. Ferner bitte ich darum, dass Sie vom Käufer eine Selbstauskunft einholen. Ich setze dazu eine Frist bis zum _____. Im Übrigen bitte ich Sie, mir für meine Prüfung den Kaufvertrag in Kopie zu Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen



Prüfung: Pflichten des Käufers?

- Der Verwalter kann auch den Käufer direkt – auch wenn er kein Wohnungseigentümer ist und mit den Wohnungseigentümern in (noch) keiner Beziehung steht – um Angaben zu seiner Person bitten. Anders als gegenüber dem Veräußerer, gibt es gegen den Käufer aber keine Ansprüche auf Auskunft.
- Der Käufer ist gegenüber dem Verwalter etwa zu einer Selbstauskunft nicht verpflichtet. Allerdings wird der Käufer eine Auskunft regelmäßig erteilen.
- Bei ihrer Verweigerung muss er jedenfalls Nachteile bis hin zur Versagung hinnehmen.



Prüfung: Umfang

- Der Verwalter muss einen Erwerbsvertrag nicht darauf überprüfen, ob ein Veräußerer unzutreffende Angaben macht.
- Der Verwalter ist dem Kaufinteressenten gegenüber nicht dazu verpflichtet, ungefragt auf anstehende, noch nicht finanzierte Renovierungsmaßnahmen und eine daraus zu erwartende erhöhte Umlage hinzuweisen. Solche Pflichten hat grundsätzlich allein der Veräußerer. Nur den Verkäufer trifft eine Aufklärungspflicht zum Käufer.
- Ein Verwalter ist zu dieser Zeit noch außenstehender Dritter, der zumindest ungefragt nicht auf etwaige künftige finanzielle Belastungen des Käufers hinweisen muss.



Prüfung: Auskünfte

- Es kann sich im Einzelfall anbieten, über den Käufer eine ausführliche Bonitätsauskunft schriftlich oder im Internet einzuholen. Solche Informationen erteilen externe Dienstleister wie z.B. die SCHUFA (www.meineschufa.de) oder Creditreform (www.creditreform.de), aber auch die Post.
- Die Einschaltung Dritter verursacht allerdings Kosten. Der Verwalter kann die Einschaltung auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur veranlassen, wenn ihn die Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend ermächtigt hat und das Verwaltungsvermögen die Kosten deckt. Der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft kann sich über die Bonität des Käufers ferner durch eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis informieren.



Prüfung: die Weisung

- Hat der Verwalter wegen der Voraussetzungen nach sämtlichen ihm möglichen Prüfungen ernsthafte Zweifel, ob gegen den Käufer ein wichtiger Grund spricht,
 - ist er berechtigt, von den Wohnungseigentümern nach der Bestimmung des § 665 BGB eine Weisung einzuholen.



Prüfung: Dauer

- Daumenregel: „angemessene Zeit“
- Für den Regelfall erscheint bei einem professionellen Verwalter, der stets mit dem Erforderlichwerden der Erteilung einer (formgerechten) Zustimmung rechnen muss, eine Frist von zwei Wochen bis zur Erteilung oder Versagung der Zustimmung angemessen.
- Der Verwalter kommt jedoch mit der Zustimmungserteilung nicht in Verzug, solange der Veräußerer seiner Obliegenheit zur Informationserteilung nicht nachkommt oder der Verwalter wegen objektiv begründeter Zweifel, ob die Zustimmung zu erteilen ist oder nicht, die Wohnungseigentümer unverzüglich um eine diesbezügliche Weisung anruft.



Zustimmung: Überblick

- Im Regelfall wird die Verwalterzustimmung nachträglich eingeholt.
- Gleichfalls wirksam ist jedoch eine Zustimmung, die in Bezug auf einen bestimmten Erwerber bereits im Vorhinein eingeholt wurde.
- Die Zustimmung ist einheitlich bezüglich des schuldrechtlichen und des dinglichen Veräußerungsgeschäfts zu erklären.
- Die Zustimmung ist bedingungsfeindlich.



Zustimmung: Form

- Die Zustimmungserklärung bedarf „wohnungseigentumsrechtlich“ betrachtet **keiner Form**. Wegen des erforderlichen Nachweises gegenüber dem Grundbuchamt haben Veräußerer und Erwerber jedoch einen **Anspruch** darauf, dass die Zustimmung **in Form von § 29 GBO** erteilt wird .
- Die **Eigenschaften** der Unterschreibenden müssen nicht nachgewiesen werden
- Ist die „Verwaltereigenschaft“ durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachzuweisen, hilft § 26 Abs. 3 WEG.



Zustimmung: Form

- Der Verwalter ist verpflichtet, **im Vorfeld** schon vorsorglich dafür Sorge zu tragen, dass er einen grundbuchtauglichen Verwalternachweis vorlegen kann.
- Kommt er dieser Pflicht nicht nach, kann er sich gegenüber dem Veräußerer **schadenersatzpflichtig** machen.



§§ 26 Abs. 3, 24 Abs. 6 WEG

Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen **öffentlich beglaubigt** sind.

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.



BGH, Urteil vom 30.3.2012, V ZR 178/11

Macht die „Teilungserklärung“ die Gültigkeit der Beschlüsse der Gemeinschaft von der Protokollierung und der Unterzeichnung des Protokolls von zwei Wohnungserbbauberechtigten (Wohnungseigentümern) abhängig, muss das Protokoll von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet werden, die entweder selbst Wohnungserbbauberechtigte (Wohnungseigentümer) sind oder für sich oder andere Wohnungserbbauberechtigte (Wohnungseigentümer) handeln.



Zustimmung: höchstpersönlich?

- Die Erteilung der Zustimmung ist kein höchstpersönliches Geschäft. Vertretung ist zulässig, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- Teilweise wird der Kreis der tauglichen Bevollmächtigten indes – zu Unrecht – auf den Unternehmens-, Geschäfts- und Familienkreis des Verwalters eingegrenzt.



Muster für eine Zustimmungserklärung

Ich stimme nach § 12 WEG der Veräußerung der im Grundbuch des Grundbuchamtes, Blatt ____ eingetragenen Wohnungseigentumseinheit zwischen ____ und ____ zu (Kaufvertrag vom ____ des Notars ____ Urkundenrolle Nr. ____).

(Ort, Datum, Unterschrift und Beglaubigungsvermerk)



Zurückbehaltungsrecht?

Dem Anspruch auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums kann ein Zurückbehaltungsrecht nicht entgegengehalten werden.

BayObLG, Beschluss vom 9. 3. 1977, BReg. 2 Z 79/76



5 | Vergütung



Überblick

- Der Verwalter kann mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für eine Veräußerungszustimmung eine besondere Vergütung vereinbaren.
- Nach § 21 Abs. 7 WEG **kann für die Zukunft** beschlossen werden, dass der Veräußerer die Kosten für die Veräußerungszustimmung zu tragen hat.
- Es können zwei Wege beschlossen werden:
 - Zahlung an den Verwalter
 - Zahlung an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Wie ist abzurechnen?



6 | Haftung



Überblick

- Wird eine Zustimmung zu Unrecht schuldhaft verweigert oder verzögert, kann der Veräußerer gem §§ 280 ff., 286 BGB einen **Schadenersatzanspruch** besitzen.
- Ein Schadenersatzanspruch, etwa wenn der Erwerber zahlungsunfähig ist – was bei der Erteilung der Zustimmung bereits erkennbar war – kommt aber auch in Betracht, wenn der Berechtigte eine Zustimmung erteilt, obwohl ein wichtiger Grund erkennbar vorliegt.



Überblick II

- Ein Verschulden kann auch darin liegen, dass zum Beispiel der Verwalter die Zustimmung zwar rechtzeitig, jedoch **ohne Nachweis** seiner Verwaltereigenschaft in Form des § 29 GBO erteilt hat.
- Werden die Wohnungseigentümer oder der Dritte von einem Rechtsanwalt falsch beraten, müssen sie sich dessen Verschulden zurechnen lassen (§ 278 BGB).



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

