

Auch ein Verwalter, der gerichtlich dazu verurteilt wurde, die Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum zu erteilen, muss nicht zwingend endgültig die Verfahrenskosten tragen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18.10.2019, V ZR 188/18

I.

Die Miteigentumsanteile an einer Wohnungseigentumsanlage (WEG) sind grundsätzlich frei veräußerlich. Soll ein Mitspracherecht der WEG bestehen, muß in der Gemeinschaftsordnung oder durch sonstige Vereinbarung bestimmt sein, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung bedarf. Diese Zustimmungsbefugnis kann entweder bei den anderen Wohnungseigentümern oder dem Verwalter liegen. In der Praxis liegt die Befugnis typischerweise bei dem Verwalter der WEG, weshalb im Folgenden dieser Fall betrachtet wird.

Verweigert der Verwalter die Genehmigung zu Unrecht, kann der Veräußerer die Genehmigung durch eine Klage gegen den Verwalter einholen. Die Entscheidung des BGH zeigt aber, dass der in diesem Verfahren unterlegene Verwalter nicht zwingend auf den Kosten des Verfahrens sitzen bleiben muß.

II.

Beklagter in der besprochenen Entscheidung ist der ehemalige Verwalter und Klägerin der Verband der WEG. In der Teilungserklärung der WEG ist vorgesehen, dass Wohnungseigentum nur nach Zustimmung durch den Verwalter veräußert werden darf. Der Verwalter verweigerte drei Wohnungseigentümern die Zustimmung zur Veräußerung. Die betroffenen Wohnungseigentümer klagten auf Zustimmung und gewannen. Der Beklagte entnahm aus dem Gemeinschaftsvermögens Verfahrenskosten von EUR 3.981,13 und EUR 9.636,78, die er an die auf Zustimmung klagenden Wohnungseigentümer geleistet hatte zum Ausgleich der entstandenen Verfahrenskosten.

Mit der Klage begehrt der klagende Verband die Rückerstattung dieser Beträge. Erst- und zweitinstanzlich ist dieser Klage stattgegeben worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Werde der Verwalter zur Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums verurteilt, bedeutet dies nicht zwingend, dass er keinen Erstattungsanspruch gegen die WEG habe. Die Verurteilung zur Zustimmung bedeute nur, dass im Verhältnis zu den klagenden Wohnungseigentümern feststehe, dass der Verwalter die Zustimmung nicht verweigern dürfe. Im Verhältnis zur WEG gelte aber ein anderer Maßstab: der Verwalter sei nur dann verpflichtet, die Kosten des Rechtsstreites auf Erteilung der Genehmigung endgültig selber zu tragen, wenn die Versagung (bzw. die Erteilung der Genehmigung) offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar gewesen sei. Eine Schadensersatzpflicht scheidet aus, wenn im Zeitpunkt der Entscheidung sowohl für die Erteilung, als auch für die Versagung der Zustimmung gute Gründe gesprochen hätten. Da das Berufungsgericht noch keine Tatsachen dazu festgestellt hatte, ob in diesem Sinne der Verwalter seine Pflichten verletzt habe, hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit dies nachgeholt werden könne.

III.

1.

Ohne Regelung in der Teilungserklärung bzw. einer sonstigen Vereinbarung kann die WEG nicht verhindern, daß ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum veräußern möchte. Besteht zum Beispiel die WEG aus vier Familien mit Kindern könnte die übrigen Eigentümer der WEG nicht verhindern, wenn ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an ein wohlhabendes Rentnerehepaar veräußern würde.

Andererseits ist die richtige Chemie zwischen den Wohnungseigentümern wesentlich (so können verfeindete Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung unmöglich machen). Da die übrigen Wohnungseigentümer für Zahlungsausfälle bei den anderen Wohnungseigentümern haften besteht auch ein Interesse daran, dass das Wohnungseigentum nicht an Neueigentümer veräußert wird, die erkennbar zahlungsunfähig sind.

2.

Daher bietet § 12 WEG die Möglichkeit, in der Teilungserklärung oder einer sonstigen Vereinbarung zu regeln, dass eine Veräußerung des Wohnungseigentums nur möglich ist, wenn die Wohnungseigentümer oder ein Dritter der Veräußerung zustimmen.

Die Genehmigung darf aber nur versagt werden, wenn in der Person des Erwerbers wichtige Gründe gegeben sind, die einer Veräußerung entgegenstehen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Erwerber nicht in der Lage ist, die Hausgelder zu tragen. Ein wichtiger Grund kann ebenfalls gegeben sein, wenn der Erwerber bereits in der Vergangenheit erheblichen Streit mit den vorhandenen Wohnungseigentümern hatte.

3.

Wird die Genehmigung nicht erteilt, muss der veräußerungswillige Wohnungseigentümer die Klage auf Zustimmung erheben und zwar gegen denjenigen, der zur Erteilung der Genehmigung verantwortlich ist. In der Praxis weniger relevant aber denkbar wäre aber auch eine Klage, wenn die Genehmigung erteilt wird. Hier wären Schadensersatzansprüche möglich, wenn zum Beispiel der Verwalter der Veräußerung an einen Erwerber zustimmt, gegen den ein Insolvenzverfahren läuft und bei dem somit extrem fraglich ist, ob er in der Lage ist die zukünftig fällig werden Hausgelder zu leisten.

4.

Kommt es zu Zustimmungsklage gegen den Verwalter und wird dieser verurteilt muss der Verwalter nach den prozessrechtlichen Kostenerstattungsgrundsätzen die Kosten des Rechtsstreits zunächst tragen. Die Entscheidung des BGH zeigt aber, dass damit noch nicht das letzte Wort darüber gesprochen ist, ob die Kosten endgültig bei ihm verbleiben. Da der Verwalter als Interessenvertreter der WEG tätig wird, hat er im Regelfall einen Erstattungsanspruch gegen die WEG. Dieser Erstattungsanspruch ist aber ausgeschlossen, wenn die Entscheidung bezüglich der Genehmigung / nicht Genehmigung offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar ist.

5.

Dies zeigt, dass der Verwalter, der darüber entscheiden muss, ob eine Veräußerung genehmigt wird gegebenenfalls einem nicht unerheblichen Risiko unterliegt. In dieser Situation mag die Versuchung des Verwalters bestehen, die Verantwortung wieder auf die Wohnungseigentümer zurück zu verlagern, in dem deren Weisung in Form eines Beschlusses auf einer Wohnungseigentümerversammlung eingeholt wird.

Entscheidet sich der Verwalter für diesen Weg muss er aber die Wohnungseigentümer umfassend über den Sachverhalt, sowie die tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufklären. Die Wohnungseigentümer müssen in der Lage sein, das Risiko, dass sie mit der Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums oder mit deren Versagung eingehen zutreffend abzuschätzen.

Für den Verwalter, der sich für diesen Weg entscheidet besteht somit die Gefahr, eine eigenständige Pflichtverletzung zu begehen. Unterlässt es der Verwalter die Wohnungseigentümer ordnungsgemäß aufzuklären und treffen die Wohnungseigentümer auf dieser Grundlage eine falsche Entscheidung

wäre der Verwalter selbst dann dazu verpflichtet, die nachfolgenden Prozesskosten zu tragen, wenn er selber mit guten Gründen die Entscheidung hätte treffen können.

IV.

Sieht die Gemeinschaftsordnung oder eine sonstige Vereinbarung vor, dass eine Veräußerung des Wohnungseigentums nur nach Zustimmung der Gemeinschaft bzw. des Verwalters zulässig ist, muss die nach der Gemeinschaftsordnung berufene Personen diese Entscheidung treffen. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn in der Person des Erwerbers ein wichtiger Grund liegt, welcher der Veräußerung entgegensteht. Wird die Genehmigung fehlerhaft versagt, kann die Zustimmung durch Klage eingeholt werden. Unterliegt der Verwalter hat er im Regelfall einen Erstattungsanspruch gegen die WEG. War aber seine Entscheidung grob falsch, kann er zum Schadensersatz verpflichtet sein. Will der Verwalter die Entscheidung nicht selber treffen, sondern den Wohnungseigentümern überlassen muss er diese ordnungsgemäß aufklären. Ob im jeweiligen Einzelfall nach diesen Grundsätzen der Verwalter verpflichtet ist die Prozesskosten des Zustimmungsverfahrens zu tragen bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Im Idealfall sollte hierzu bereits im Vorfeld der Genehmigung anwaltlicher Rat eingeholt werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.