

Ist einer Wohnungseigentümergeinschaft vorgesehen, dass der Verwalter bei Veräußerung von Wohnungseigentum zustimmen muss darf der Verwalter die Zustimmung auch erteilen, wenn er selber Wohnungseigentum in der WEG erwirbt – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf (OLG Düsseldorf) vom 15.11.2019, 3 Wx 217/19

I.

Grundsätzlich können Wohnungseigentümer ihr Wohnungseigentum veräußern, ohne dass der Verwalter oder die anderen Wohnungseigentümer die Möglichkeit hätten dies zu verhindern. Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann aber vorsehen, dass der Verwalter oder die Wohnungseigentümer einer Veräußerung von Wohnungseigentum zustimmen müssen. Das OLG Düsseldorf beschäftigt sich mit der Frage, ob in einem solchen Fall der Verwalter die Zustimmung erteilen kann, wenn er selber Wohnungseigentum erwirbt.

II.

Der Verwalter in einer WEG schloss mit einem der Wohnungseigentümer dieser WEG einen notariellen Kaufvertrag über dessen Wohnungseigentum und beantragte gegenüber dem Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung. Die Teilungserklärung der WEG sieht vor, dass der Verwalter der Veräußerung von Wohnungseigentum zustimmen muss. Der Verwalter hatte eine entsprechende Zustimmung erteilt. Das Grundbuchamt verweigerte die Umschreibung, da hier ein Insichgeschäft des Verwalters vorliege und er daher die Zustimmung nicht hätte erteilen können.

Das OLG Düsseldorf hat auf die sofortige Beschwerde hin entschieden, dass kein Insichgeschäft vorliege. Der Verwalter gebe die Zustimmung zu der Veräußerung nicht gegenüber sich selber ab, sondern gegenüber dem Veräußerer.

III.

1.

Sieht die Teilungserklärung vor, dass der Verwalter einer Veräußerung von Wohnungseigentum zustimmen muss, kann die Umschreibung im Grundbuch nur erfolgen, wenn der Verwalter diese Zustimmung auch erteilt hat. Dabei darf der Verwalter die Zustimmung nur verweigern, wenn in der Person des Erwerbers ein wichtiger Grund vorliegt. Dies kann beispielsweise gegeben sein, wenn der Erwerber zahlungsunfähig ist oder in der Vergangenheit bereits massivst den Hausfrieden gestört hat.

Will der Verwalter selber Wohnungseigentum erwerben, kann die Frage aufkommen, ob er dies kann. Nicht von der Hand zu weisen ist, dass der Verwalter in einem Interessenkonflikt geraten kann. Je nach Sachverhalt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verwalter sich selber attestieren müsste, dass in seiner Person ein Versagungsgrund vorliegt. Gleichwohl ist die Auffassung des OLG Düsseldorf richtig; ein Insichgeschäft liegt nur vor, wenn die erklärende Person die Erklärung sich selber gegenüber abgeben müsste. Hierfür reicht nicht aus, dass wie hier die Erklärung gegenüber dem Veräußerer abgegeben wird und der Erwerber aufgrund seiner formellen Stellung in der Lage ist die Genehmigung selber abzugeben.

2.

Auch wenn der Verwalter sich selber die Genehmigung erteilen kann, sollte gut überlegt werden, ob hiervon auch Gebrauch gemacht wird. Der Verwalter kann sich gegenüber der Gemeinschaft schadensersatzpflichtig machen, wenn er die Zustimmung fehlerhaft erteilt (siehe hierzu auch meinen Beitrag „Auch ein Verwalter, der gerichtlich dazu verurteilt wurde, die Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum zu erteilen, muss nicht zwingend endgültig die Verfahrenskosten tragen“). Um hier die Gefahr von Schadensersatz zu vermeiden, sollte gegebenenfalls überlegt werden, die

Eigentümergeinschaft die Zustimmung zu überlassen. Auch wenn nach der Teilungserklärung vorgesehen ist, dass der Verwalter die Zustimmung erteilt, hat der Verwalter in Zweifelsfällen das Recht, die Gemeinschaft anzurufen. Allerdings muss dann beachtet werden, dass die Gemeinschaft vollumfänglich informiert werden muss, um ihr ein sachgerechtes Urteil zu ermöglichen. Auch hier ist die Gefahr gegeben sich pflichtwidrig zu verhalten und dann deswegen schadensersatzpflichtig zu sein.

IV.

Ein Verwalter, der selber Wohnungseigentum erwirbt, kann eine nach der Teilungserklärung notwendige Zustimmung selber abgeben. Ein solcher Verwalter sollte aber überlegen, ob er gegebenenfalls die WEG anruft. In jedem Fall ist juristische anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.