

Verweigert der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft die Zustimmung zum Verkauf eines Sondereigentums muss die Klage auf Zustimmung gegen ihn gerichtet werden – Anmerkung zu Beschluss des Amtsgerichts Heidelberg (AG Heidelberg) vom 19.03.2021, 45 C 2/21

I.

Das Sondereigentum in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist frei verkäuflich. Da es in einer WEG aber auf die Person des Wohnungseigentümers ankommen kann, kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorgesehen werden, dass der Verwalter oder die übrigen Wohnungseigentümer einem Verkauf des Sondereigentums zustimmen müssen. Muss der Verwalter dem Verkauf zustimmen und hat er diese Zustimmung verweigert, musste bis zum 30.11.2020 die Klage auf Zustimmung gegen ihn gerichtet werden. Aufgrund der am 01.12.2020 Kraft getretenen WEG-Reform hatte sich das AG Heidelberg mit der Frage zu beschäftigen, gegen wen nunmehr die Klage auf Zustimmung gerichtet werden muss.

II.

Der Kläger hatte sein Sondereigentum in einer WEG verkauft. Nach der Teilungserklärung dieser WEG musste der Verwalter dem Verkauf zustimmen. Der beklagte Verwalter gab zwar diese Zustimmung ab, nicht aber in der dafür vorgesehenen Form. Da der Beklagte sich auch auf Mahnung nicht dazu bereit erklärte, die gebotene Form nachzuholen, erhob der Kläger Klage auf Zustimmung auf Abgabe der Zustimmung in der gebotenen Form. Im Laufe des Verfahrens holte der Beklagte die Zustimmung in der gebotenen Form nach. Der Kläger erklärte daraufhin die Klage für erledigt. Das AG Heidelberg hat dem Beklagten die Kosten auferlegt. Dieser sei richtiger Klagegegner. Auch nach der WEG-Reform habe er persönlich die Zustimmung abzugeben und nicht etwa als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Da er die Zustimmung nicht in der gebotenen Form abgegeben hatte, hätte er ohne die Erledigung das Verfahren verloren.

III.

1.

In einer WEG sind die Wohnungseigentümer aufeinander angewiesen. Fällt ein Wohnungseigentümer finanziell aus, müssen die anderen Wohnungseigentümer für ihn finanziell einspringen. Passt der Wohnungseigentümer persönlich nicht in die WEG kann dies gerade in kleineren WEGs zu Problemen führen.

Daher besteht die Möglichkeit, durch Vereinbarung den Verkauf des Sondereigentums an die Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Wohnungseigentümer zu knüpfen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, unpassende Erwerber abzuwehren. Die Zustimmung kann aber nicht willkürlich verweigert werden. Vielmehr darf die Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Erwerbers verweigert werden. Gründe die in der Person des Veräußerers liegen sind unerheblich. Die WEG kann daher die Zustimmung nicht als Druckmittel zur Begleichung von Hausgeldrückständen des Veräußerers einsetzen.

Wichtige Gründe liegen zum Beispiel vor, wenn der Erwerber aufgrund seiner finanziellen Situation nicht in der Lage ist, das Hausgeld zu zahlen oder wenn Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass er sich nicht in die Gemeinschaft einfügen wird.

2.

Ist nach der Gemeinschaftsordnung der Verwalter für die Abgabe der Zustimmung verantwortlich – und verweigert er die Zustimmung - stellt sich nunmehr die Frage, ob weiterhin der Verwalter persönlich in Anspruch genommen werden muss oder der Verband der Gemeinschaft der

Wohnungseigentümer. Diese Frage stellt sich, da nunmehr zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verwalter grundsätzlich keine Rechtsbeziehungen mehr bestehen. Der Verwalter ist vielmehr Teil des Verbandes der WEG und alle Ansprüche der Wohnungseigentümer richten sich dementsprechend gegen den Verband.

**Beispiel:** Der Verwalter verletzt nach dem 01.12.2020 seine Pflicht das Gemeinschaftseigentum zu überwachen und es kommt zu einem Schaden. Ab 01.12.2020 richten sich nunmehr Schadensersatzansprüche gegen den Verband und nicht mehr gegen den Verwalter.

Die Entscheidung des AG Heidelberg zeigt, dass dies bei der Zustimmung zur Veräußerung anders ist. Hier bleibt der Verwalter selber in der Pflicht. Es handelt sich allerdings um die erste Entscheidung zu dieser Frage und es bleibt abzuwarten, ob dies durch weitere Entscheidungen bestätigt wird.

IV.

Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer vorsehen, dass das Sondereigentum nur mit Zustimmung entweder des Verwalters oder der übrigen Wohnungseigentümer veräußert werden darf. Diese Zustimmung kann aber nur aus wichtigen Grund - der in der Person des Erwerbers liegen muss - verweigert werden. Ob im Einzelfall die Zustimmung zu Recht verweigert wurde und gegen wen eine eventuelle Klage auf Zustimmung zu richten es bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.