

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

1. Veräußerungszustimmung: Gegen wen muss die Klage gerichtet werden?

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Eigentums "der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer" bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft zu richten.

Hintergrund

Die Eigentümerin einer Wohnung in einer derzeit verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit 2 Einheiten verlangt von der Eigentümerin der anderen Einheit die Zustimmung zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums.

In der Teilungserklärung aus dem Jahr 2001 heißt es: "Ein Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht. [...]"

Im November 2021 veräußerte die Eigentümerin ihr Wohnungseigentum an eine externe Erwerberin. Die Eigentümerin der anderen Einheit weigerte sich, der Veräußerung zuzustimmen. Daraufhin erhob die veräußerungswillige Eigentümerin gegen die andere Eigentümerin Klage auf Zustimmung.

Entscheidung

Die gegen die andere Eigentümerin gerichtete Klage auf Zustimmung hat keinen Erfolg. Die beklagte Eigentümerin ist für die Zustimmung nicht passivlegitimiert. Die Klage hätte gegen die Gemeinschaft gerichtet werden müssen.

Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Die Teilungserklärung enthält eine solche Regelung.

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums "der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer" bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die GdWE zu richten.

Dasselbe gilt seit der WEG-Reform, wenn die Veräußerung von der Zustimmung des Verwalters abhängig sein soll. Auch hier ist die Klage gegen die GdWE zu richten.

Die Prüfung und Erteilung bzw. Nichterteilung der Zustimmung zu einer Veräußerung ist eine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das Zustimmungserfordernis soll die Wohnungseigentümer davor schützen, dass Wohnungseigentum in die Hände eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gelangt. Damit ist ein Zustimmungsvorbehalt maßgeblich im Interesse der Gemeinschaft vereinbart. Denn diese ist betroffen, wenn sich der Erwerber als persönlich oder finanziell unzuverlässig erweist. Daher kommt es auch für die Beurteilung der Frage, ob die Zustimmung aus einem wichtigen Grund versagt werden darf, nicht auf die Interessen einzelner Wohnungseigentümer an, sondern darauf, ob die Veräußerung eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die übrigen Wohnungseigentümer darstellt.

Dementsprechend ist eine Bestimmung, nach der "die anderen Wohnungseigentümer" einer Veräußerung zustimmen müssen, nicht im Sinne einer eigenständigen Zustimmungsberechtigung eines jeden Eigentümers zu verstehen, sondern als Aufgabe der Gemeinschaft. Die erforderliche Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 19 WEG. Infolgedessen ist, ebenso wie bei einer Zustimmung durch den Verwalter, wenn die Zustimmung "der anderen Wohnungseigentümer" vorgesehen ist, die Klage auf Zustimmung stets gegen die GdWE zu richten.

Diese Grundsätze gelten auch, wenn die Vereinbarung vor Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 getroffen wurde, so wie es hier der Fall ist.