

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeckr [449]

Veräußerungszustimmung „nur“ durch die GdWE?

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 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten; dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurde.

BGH, Urteil vom 22. März 2024 - Az. V ZR 141/23

Der Fall:

Die Klägerin und die Beklagte bilden eine verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der im Jahr 2001 beurkundeten Teilungserklärung heißt es unter § 6:

„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. ...“

Die Parteien stritten darum, wer hier verklagt werden muss, wenn die Zustimmung nicht erteilt wird.

Das Problem:

Die Frage, wer zustimmungsberechtigt im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG ist, wenn die Teilungserklärung die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer verlangt, wurde in Rechtsprechung und Literatur nicht einheitlich beantwortet.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zum Teil wird die Auffassung vertreten, dass die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nur im Sinne einer eigenständigen Zustimmungserklärung eines jeden Wohnungseigentümers verstanden werden könne.

Die rechtsgeschäftlichen Zustimmungserklärungen könnten nicht durch einen Mehrheitsbeschluss ersetzt werden. Hierfür fehle der GdWE die Beschlusskompetenz.

Nach der Gegenauffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, ist eine Teilungserklärung dieser Art dahin zu verstehen, dass die Erteilung der Zustimmung Aufgabe der GdWE ist, über welche die Gesamtheit der Wohnungseigentümer mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließt (...).

Die zuletzt genannte Ansicht verdient den Vorzug.

Sieht die Gemeinschaftsordnung also 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.

Praxis-Tipp:

Der BGH wies noch auf Folgendes hin: Nächstliegender Auslegung vergleichbarer Regelungen im Zusammenhang mit § 12 Abs. 1 WEG entspricht es deshalb, die in der Teilungserklärung vorgesehene Zustimmungspflicht der anderen Wohnungseigentümer nicht im Sinne einer eigenständigen Zustimmungsberechtigung eines jeden Wohnungseigentümers zu verstehen, sondern als Aufgabe der GdWE. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ