

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [412]

Beklagte(r) bei der Verwalterzustimmung?

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde.

BGH, Urt. v. 21.07.2023, V ZR 90/22

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied einer WEG, deren Verwalterin die Beklagte ist. Nach der Teilungserklärung vom 26. Februar 1985 bedarf die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters.

Mit Vertrag vom 29. Oktober 2020 veräußerte die Klägerin ihr Teileigentum zu einem Kaufpreis von 240.000 € an eine Erwerberin.

Die Klägerin bat um Zustimmung zu der Veräußerung, die die Beklagte verweigerte. Das Amtsgericht hat die im Jahr 2021 eingegangene Klage abgewiesen. Die Berufung vor dem Landgericht ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Zustimmung zu der Veräußerung weiter.

Das Problem:

In der Literatur wird bereits seit in Kraft treten der WEG-Reform 2020 darüber gestritten, ob die Wohnungseigentümergeinschaft oder der Verwalter im Zusammenhang mit Ansprüchen aus der

Verwalterzustimmung zu verklagen ist. Eine Meinung plädiert dafür, dass der Verwalter direkt in Anspruch genommen werden muss, während die überwiegende Meinung die Wohnungseigentümergeinschaft als Beklagte ansieht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Richtig ist, dass die Klage stets gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten ist, wenn die Gemeinschaftsordnung die Zustimmung des Verwalters vorsieht.

Wird in der Teilungserklärung die Veräußerung von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht, wird dieser insoweit lediglich als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft angesprochen; ein eigenes Zustimmungsrecht steht ihm nicht - auch nicht als Treuhänder - zu.

Soweit die Gemeinschaftsordnung also vorsieht, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung - wie hier - vor diesem Datum getroffen wurde.

Praxis-Tipp:

Rechtverfahren sind bei der „Verwalterzustimmung“ relativ selten, trotzdem klärt der BGH die wichtige Frage, wer zu verklagen ist, sollte die Zustimmung z. B. verweigert werden.

Insbesondere seit dem 1.12.2020 handelt ein Verwalter als Organ der WEG und ist grundsätzlich keinen direkten Ansprüchen der einzelnen Wohnungseigentümer ausgesetzt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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