

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [517]

Verpflichtung des Veräußerers im Zusammenhang mit der Veräußerungszustimmung

1. Für die Zustimmung zur Veräußerung einer Wohnungseigentumseinheit genügt es nicht, dass der Veräußerer lediglich behauptet, der Erwerber sei zahlungsfähig.

2. Auf Nachfrage muss der Veräußerer die Solvenz des Erwerbers durch geeignete Unterlagen belegen, insbesondere wenn Anhaltspunkte bestehen, die eine Prüfung erforderlich erscheinen lassen (z. B. gestundeter Kaufpreis, absehbare Gemeinschaftskosten).

3. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht erst dann, wenn der Veräußerer die notwendigen Informationen zur Prüfung vorgelegt hat. Vorher ist der Anspruch nicht fällig.

4. Eine spätere Zustimmungserklärung kann als „sofortiges Anerkenntnis“ gelten, wenn die Zustimmung erst nach Vorlage der erforderlichen Informationen möglich war. Kosten sind dann vom Kläger zu tragen.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.06.2025 - 2-13 T 34/25

Der Fall:

Der Kläger verkauft seine Eigentumswohnung und verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft die Veräußerungszustimmung.

Die Gemeinschaft (bestehend aus nur zwei Eigentümern) verweigert die Zustimmung zunächst und verlangt Nachweise zur finanziellen Leistungsfähigkeit des Erwerbers, da ein Teil des Kaufpreises gestundet wurde und Sanierungsmaßnahmen bevorstehen. Der Verkäufer meint, solche Nachweise müsse er nicht vorlegen. Erst als der Erwerber in der mündlichen Verhandlung als Zeuge Auskunft zu seinen finanziellen

Verhältnissen gibt, wird die Zustimmung anerkannt. Das AG legt die Kosten der Gemeinschaft auf. Die Gemeinschaft legt Beschwerde ein.

Das Problem:

Welche Nachweise muss der Veräußerer vorlegen, damit die Wohnungseigentümergeinschaft über die Veräußerungszustimmung entscheiden kann?

Die Entscheidung:

Das LG gibt der Gemeinschaft Recht und ändert die Kostenentscheidung:

- Die Kläger tragen die Kosten, weil sie die Klage verfrüht erhoben haben.
- Die Gemeinschaft durfte die Zustimmung verweigern, bis die notwendige Prüfung durch Vorlage geeigneter Unterlagen möglich war.
- Bloße Aussagen der Veräußerers reichen nicht aus; es besteht ein Recht auf Nachweise über die Solvenz des Erwerbers.
- Der Anspruch auf Zustimmung war nicht fällig, bevor die erforderlichen Informationen vorlagen.
- Erst nach der Aussage des Erwerbers im Termin konnte anerkannt werden; daher kein „verspätetes Anerkenntnis“.

Praxis-Tipp:

Die Zustimmung zur Veräußerung kann nur versagt werden, wenn der Erwerber finanziell oder persönlich unzuverlässig ist.

Der Verwalter ist daher verpflichtet, bevor er zustimmt, sich zumindest von der

finanziellen Leistungsfähigkeit zu überzeugen, die durch den Veräußerer dargelegt werden muss. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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