



Kauf einer Eigentumswohnung: Ist der Verwalter noch „frisch“?


Ein schönes Gefühl, wenn man die Traumwohnung gefunden hat. Der Preis passt, die Finanzierung steht, der Kaufvertrag beim Notar ist beurkundet. Nun fehlt nur noch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch, damit man endlich „richtig“ Eigentümer ist. In diesem Stadium möchte niemand, dass es zu Verzögerungen kommt. Die Finanzierung kostet, der Umzug ist geplant, aus der alten Wohnung muss man raus, in die neue kann man nicht rein, solange der Kaufpreis nicht gezahlt ist (Schlüsselübergabe in der Regel Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung). Eine der Fälligkeitsvoraussetzungen für die Kaufpreiszahlung ist aber regelmäßig, dass alle notwendigen Zustimmungserklärungen vorliegen. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung können diese Zustimmungserfordernisse aus einem sehr formalen Aspekt zu unerwünschten Störungen in den zeitlichen Abläufen führen. Worum geht es? Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Gibt es eine solche Vereinbarung, ist der Kaufvertrag über dieses Wohnungseigentum solange

unwirksam, bis die Zustimmung erteilt wurde. Dritter in diesem Sinn ist üblicherweise der Wohnungseigentumsverwalter. Von ihm braucht man also eine Zustimmungserklärung zum Verkauf der Wohnung und erst wenn diese dem Notar vorliegt, kann der Kaufpreis fällig gestellt werden.

Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Der Kaufvertrag wird im November 2010 beurkundet, der Verwalter stimmt im Dezember 2010 zu. Am 31. Dezember 2010 endet seine Amtszeit. Der Notar kann erst im Januar 2011 die Eigentumsumschreibung beantragen (weil erst jetzt alle anderen Voraussetzungen vorliegen, z.B. der Kaufpreis gezahlt ist). Der Rechtspfleger beim Grundbuchamt hat Bedenken und fordert die Zustimmung des aktuell in 2011 bestellten WEG-Verwalters. Ist der frühere Verwalter ab 2011 wieder gewählt, kann die erneute Bestellung durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Protokolls der Eigentümerversammlung problemlos nachgewiesen werden. Wird aber ab 2011 ein neuer WEG-Verwalter bestellt, muss dieser der Umschreibung neu zustimmen, weil die Zustimmung des früheren Verwalters wirkungslos geworden ist (so OLG Hamm, Beschl. v. 12.05.2010 – 15 W 139/10).

Es kommt gelegentlich vor, dass ein Wohnungseigentumsverwalter „zustimmt“, obwohl er gar nicht mehr Verwalter ist, z.B. weil unbemerkt seine Amtszeit abgelaufen ist oder die Eigentümergemeinschaft, aus welchen Gründen auch immer, nicht rechtzeitig wirksam einen neuen

Verwalter gewählt hat. Problem: Der alte Verwalter kann dann nicht nur nicht zustimmen, er ist auch nicht mehr befugt, zu einer Eigentümerversammlung einzuladen, in der er (oder ein anderer) Verwalter gewählt wird. Zu einer solchen Versammlung einladen könnte der Beirat. Wenn es den aber nicht gibt, müssen entweder alle Eigentümer zusammen kommen (in der Praxis meist schwierig) oder ein gerichtliches Verfahren eingeleitet werden. Das dauert Monate und kostet Geld. Informieren Sie sich deshalb rechtzeitig über die Verwalterstellung.

Vormerken: 5. April 2011, 19.00 Uhr, „Die Eigentumswohnung – Fluch oder Segen?“, Vortrag in der Volkshochschule Bremerhaven 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de