

Zustimmung des Verwalters beim Wohnungskauf

Gefährliche Hindernisse aus Unkenntnis oder Unlust

Fall

Klaus M. verkauft seine Eigentumswohnung an Berta B. Der Kaufpreis soll EUR 300.000,00 betragen. Der mit der Beurkundung beauftragte Notar Dr. Vorsicht macht die Parteien darauf aufmerksam und schreibt auch in den Vertrag, dass für die Veräußerung die Zustimmung des Verwalters der Eigentümergemeinschaft erforderlich ist. Der Kaufpreis soll erst fällig werden, wenn die Erklärung des Verwalters über die Zustimmung in grundbuchtauglicher Form bei dem Notar eingehend erteilt ist.

Beim Urkundsvollzug erhält der Notar die Angabe, Verwalter der Gemeinschaft sei Fa. Unnütz Hausverwaltungen GmbH aus Nachbarstadt. Der Notar schreibt den Verwalter an und ersucht um Erteilung der Zustimmung in öffentlich beglaubigter Form und zusätzlich einen beglaubigten Nachweis über die Bestellung von Unnütz zum Verwalter.

Unnütz antwortet zunächst 6 Wochen lang gar nicht und erteilt dann eine beglaubigte Erklärung mit dem Inhalt, dass der Verwalter dem Eigentumswechsel, nicht aber den übrigen (schuldrechtlichen) Vertragserklärungen zustimme. Letztere gingen ihn nichts an. Einen Verwalternachweis fügt er nicht bei. Dazu teilt er mit, dass dieser bei dem zuständigen Grundbuchamt bekannt sei. Wenn der Notar wolle, könne er ja dort hinfahren und sich das Dokument ansehen.

Der Notar teilt den Vertragsparteien mit, dass die Fälligkeit des Kaufpreises so nicht bescheinigt werden könne.

Rechtslage

Die Zustimmung des Verwalters (oder auch eines Dritten) ist dann erforderlich, wenn dies in der Gemeinschaftsordnung festgelegt oder gem. § 8 WEG vereinbart wurde. Solange die Zustimmung nicht erteilt ist, bleibt der Kaufvertrag über das jeweilige Wohnungs- und/oder Teileigentum schwebend unwirksam (Beck'sches Notar-Handbuch, 7. Aufl. 2019, § 3 Rdn. 172 mit Verweis auf BGHZ 33, 66).

Der jeweilige Verkäufer hat nach § 12 Abs. 1 WEG einen Rechtsanspruch auf die Zustimmung. Sie darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Etwa wenn der Erwerber wegen seiner Persönlichkeit oder aus Gründen wirtschaftlicher Leistungsunfähigkeit Eignungsmängel hat oder eine beabsichtigte rechtswidrige Nutzung der Einheit bevorsteht oder greifbar zu erwarten ist (Beck'sches Notar-Handbuch, a.a.O., § 3 Rdn. 180/181 m.w.N.).

Der Verwalter muss die Zustimmung unverzüglich erteilen. Erfolgt die Erteilung verspätet (oder ungenügend), so liegt darin eine Verletzung des Verwaltervertrages mit der Konsequenz einer entsprechenden Schadensersatzpflicht des Verwalters gegenüber dem Wohnungseigentümer, der

verkaufen will (Beck'sches Notar-Handbuch, a.a.O., § 3 Rdn. 180 mit Verweis auf OLG Düsseldorf RNotZ 04, 91).

Anforderungen

Unnütz hat nicht nur zu spät reagiert. Die Zustimmung nur zur Übereignung war auch nicht ausreichend. Nach § 12 Abs. 1 WEG bedarf die „Veräußerung“ der Zustimmung. Gemeint ist damit das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft und die dingliche Verfügung. Die Zustimmung ist insgesamt zu erteilen, einheitlich geschuldet und zu beurteilen

(Bärmann, WEG, 14. Aufl., § 12 Rdn. 32; dazu auch: Palandt, BGB, 78. Aufl., § 12, WEG, Rdn. 9).

Nachweis

Natürlich schuldet Unnütz auch die Vorlage des Verwalternachweises. Zum Beibringen dieses Nachweises ist der Verwalter verpflichtet. Das Unterlassen der Vorlage ist wiederum Pflichtverletzung gegenüber dem Verkäufer und verpflichtet zum Ersatz des Verzugschadens (Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 8. Aufl., Rdn. 2351). Der Notar darf von der Vor-

ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-
immobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01



lage des Nachweises auch nicht etwa absehen, weil er den Unnützlich aus dem Turnverein kennt oder dieser auf die angebl. allgemeine Hinterlegung des Nachweises bei dem örtlichen Amtsgericht verweist. Der Nachweis über die Verwaltereigenschaft ist Bestandteil der vom Notar geschuldeten Prüfung zur Frage, ob die Zustimmung zur Veräußerung wirksam erteilt ist. Dazu gehört es, die Vertretungsbefugnis des Verwalters zu prüfen. Ohne Draufschau auch insoweit weiß der Notar nicht, ob Unnützlich überhaupt legitimiert war, eine Erklärung

abzugeben. Und die Frage ist ja grundlegend, weil die Wirksamkeit des Kaufgeschäftes hiervon abhängt (Palandt, a.a.O., § 12 Rdn. 14).

Zu häufig sind auch die Fälle, in denen der Verwalter die Zustimmung einfach so unterschreibt und allgemein auf die Hinterlegung des Nachweises bei Gericht verweist oder verweisen lässt und später – oft nach der Zahlung des Kaufpreises – klar wird, dass z.B. der Beststellungszeitraum abgelaufen war, andere Hindernisse bestehen oder die Angabe angeleglicher Hinterlegung einfach

nicht zutrifft.


Das Notariat war etwa auch nicht verpflichtet und datenschutzrechtlich auch nicht befugt, andere Grundakten auf die Frage zu durchsuchen, ob der Verwalternachweis sich irgendwo an anderer Stelle befindet. Schon nicht, weil Leistungsort für die Amtstätigkeit des Notars seine Dienststelle ist, nicht etwa Grundbuchämter, die sich ja wo auch immer befinden können.

Empfehlung

Wenn das Erfordernis der Zustimmung des Verwalters besteht, muss mit der Erteilung der Zustimmung des Verwalters dessen Legitimation rechtssicher nachgewiesen sein. I.d.R. hat dies zu geschehen durch das Beifügen einer beglaubigten Abschrift des Verwalternachweises. Ohne den Nachweis darf der Notar eine Fälligkeitsschreiben nicht erteilen und die Zahlung des Kaufpreises ins Blaue hinein kann schlimme Folgen haben.

Jedem Erwerber ist auch zu empfehlen, bei seinem mit dem Urkundsvollzug befassten Notariat zu klären, ob die hier erörterten Ausführungen bei der Erteilung seiner Fäl-

ligkeitsnachricht rechtssicher geprüft wurden und die notwendigen Nachweise in Papierform, beglaubigt und auch sonst grundbuchtauglich vorliegen.

Oder vielleicht auch die Frage zu stellen, ob Ihr Notariat bereit und in der Lage ist, Ihnen den sog. Verfrühungsschaden aus der fehlerhaften Fälligkeitsschreibenmitteilung zu ersetzen. Vorsicht hat dazu jedenfalls nachgelesen und zu seinem Schrecken festgestellt, dass die Vermögenseinbuße infolge der verfrühten Kaufpreiszahlung in den Schutzbereich verletzter Amtspflichten fällt (Ganter/Hertel/Wöstmann, Handbuch der Notarhaftung, 3. Aufl. 2014, Rdn. 2195/2196/2214/2217 mit Verweis u.a. auf BGH 13.09.07 – III ZR 45/07 –). Bei Schadensverursachungen in solchem Zusammenhang kann wegen § 19 Abs. 1 Satz 2 / 2. Alt. BNotO auch nicht nur auf Ansprüche gegen Dritte verwiesen werden. Die Haftungsart ist privilegiert. 

Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt & Notar, Geschäftsleitender Partner bei ENSENBACH Rechtsanwälte Bremerhaven / Hamburg / Berlin

Neu im TRÄNKNER Immobilien Team Gabriele Specht (48) stellt sich Ihnen vor:



Nach fast 10 Jahren Leitung der Vermietungsabteilung eines Immobilienbüros in Ostfriesland, verschlug es mich, der Liebe wegen, ins schöne Wurster Land.

Hier war ich zuständig für die Ferienhausplanung, die Bauleitung in der Bauphase und den Verkauf der Häuser.

Nach einer beruflichen Pause habe ich eine neue Herausforderung, passend zu meiner Leidenschaft für Immobilien gesucht und bin auf das Stellenangebot der TRÄNKNER Immobilien GmbH gestoßen. Ich bin nun bereits seit einem Dreivierteljahr hier tätig und freue mich sehr, das Team halbtags, vorwiegend im Innendienst, zu unterstützen.