WEGNEWS
MAI 2016

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von RiAG Dr. Olaf Riecke

Zustimmungsbedürftigkeit der Übertragung einer Eigentumswohnung an ein Mitglied einer Erbengemeinschaft

1. Bedarf nach der Teilungserklärung die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung der Wohnungseigentümer oder Dritter (etwa des Verwalters), dann gilt dies auch für die Überlassung und Auflassung der Erbengemeinschaft zur gesamten Hand zustehenden Wohnungseigentums an eines ihrer Mitglieder.
2. Das Zustimmungserfordernis nach §12 Abs. 1 WEG wird grundsätzlich auch dann ausgelöst, wenn der Erwerber als Miterbe bereits der Wohnungseigentümergemeinschaft angehört.

OLG Nürnberg, Beschl. v. 31.08.2015, 15 W 768/15

Der Fall:

Die Teilungserklärung enthält ein Zustimmungserfordernis sowie eine Ausnahme, wonach dieses nicht besteht für eine Veräußerung an Personen, die mit ihm in gerader Linie verwandt sind oder Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie. Mit notariellem Erbauseinandersetzungsvertrag vom 20.01.2015 veräußerten H... in Erbengemeinschaft zum Zweck der Erbauseinandersetzung eine Eigentumswohnung zum Alleineigentum an E. Die Vertragsparteien erteilten dem Notar die unwiderrufliche und unbedingte Vollmacht, die Eintragungsbewilligung wegen des Eigentumsübergangs abzugeben. Mit Zwischenverfügung vom 27.03.2015 beanstandete das Grundbuchamt das Fehlen einer gemäß §12 Abs. 1 WEG erforderlichen Zustimmung des Verwalters.

Das Problem:

Bedarf es hier der Verwalterzustimmung evtl. nicht, weil die Erwerber bereits Mitglied der WEG sind?
Kann die Zustimmung entfallen, weil die Erben als Erwerber nächste verwandte des Veräußerers sind?
Kommt es den Erben als Erwerbern zugute, dass die Erbengemeinschaft – im Gegensatz zur WEG – nicht rechtsfähig und damit nicht selbst Veräußerer ist?

Die Entscheidung:

Dies Zustimmungserfordernis gilt auch bei der Veräußerung an einen unzuverlässigen Erwerber, der bereits Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft ist, weil dieser mit dem Hinzuerwerb weiterer Miteigentumsanteile zusätzliche Lasten- und Kostentragungspflichten übernimmt und erweiterten Einfluss auf die Beschlussfähigkeit und auf Abstimmungsergebnisse gewinnt. Vorliegend greift jedoch die in der Teilungserklärung enthaltene Ausnahme, wonach das Zustimmungserfordernis nicht besteht für eine Veräußerung an nächste Verwandte.

Praxis-Tipp:

Soweit die Verwalterzustimmung erforderlich ist, ist eine Veräußerung schwebend unwirksam, solange diese Zustimmung noch nicht erteilt ist. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht