

§ Rechtsprechung

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Wohnungseigentumsrecht:

Kein Widerruf der Verwalterzustimmung

Die Zustimmung des Verwalters zu einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung kann nicht widerrufen werden, wenn der Vertrag wirksam geworden ist. Die von einem Verwalter zu erteilende Zustimmung zum Kaufvertrag kann aus vielfältigen, in der Person des Käufers liegenden Gründen verweigert werden. Bisher konnte dieser Widerruf bis zur Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch erfolgen. Diesen Weg hat der Bundesgerichtshof mit seiner aktuellen Entscheidung versperrt. Die lange Frist resultierte daraus, dass die Zustimmung für die kaufrechtlichen Regelungen und die Erklärungen zum Eigentumsübergang getrennt voneinander betrachtet wurden. Dem Verwalter eine solche Überlegungsfrist einzuräumen, sei aber nicht Sinn und Zweck des Gesetzes. Aus einem Kaufvertrag ergäbe sich, dass die einmal erteilte Zustimmung zu dem Kaufvertrag nur einheitlich für die kaufrechtlichen Regelungen und die in dem Vertrag enthaltenen sachenrechtlichen Verfügungen erteilt und widerrufen werden könne.

Praxistipp

Nach dieser Entscheidung sind Verwalter gehalten, intensive Recherchen zu dem Käufer und dem Kaufvertrag anzustellen, bevor sie die Zustimmungserklärung erteilen. Eine nachträgliche Korrektur ist nahezu ausgeschlossen.

Autor: Nils Flaßhoff - flasshoff@bethge-legal.com

Fundstelle: BGH, Beschluss vom 29.07.2017, V ZB 144/2016 - www.bundesgerichtshof.de