

§ Rechtsprechung

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Wohnungseigentumsrecht:

Wer einmal zustimmt, ist gebunden

Ist für die Veräußerung eines Anteils einer Wohnungseigentümergeinschaft gemäß der Gemeinschaftsordnung die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich, so muss diese nach erfolgtem Umlaufbeschluss - soweit erforderlich - für das Grundbuchamt notariell wiederholt werden. Im konkreten Fall klagte ein Veräußerer gegen einen Miteigentümer auf Schadensersatz. Dieser hatte - trotz vorheriger Zustimmung per Umlaufbeschluss - die Zustimmung beim Grundbuchamt verweigert. Zu Unrecht, so das Gericht. Denn hat ein Eigentümer bereits seine Zustimmung als Bestandteil des Beschlusses im Umlaufverfahren erteilt und wurde ein Beschlussergebnis wirksam verkündet, folge als Nebenpflicht aus dem Gemeinschaftsverhältnis auch die Erteilung der Zustimmung in beglaubigter Form. Verweigert oder verzögert ein Eigentümer pflichtwidrig dann seine notarielle Zustimmung, so wird er dem Veräußerer gegenüber schadensersatzpflichtig.

Praxistipp

Grundsätzlich kann die Veräußerung eines Eigentumsanteils im Rahmen der Teilungserklärung von einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer abhängig gemacht werden. Eine Zustimmung zu einer Veräußerung darf generell nur wegen plausibler Gründe verweigert werden. Sie muss unverzüglich, ohne schuldhaftes Zögern, erfolgen. Das Gericht erachtete eine Frist von etwa 14 Tagen (von der Information über den beachsichtigten Verkauf bis zur Unterschrift beim Notar) als angemessen.

Autor: Felix Blaschzyk - blaschzyk@bethge-legal.com

Fundstelle: LG Karlsruhe, Urteil vom 07.07.2017, 7 S 74/16, BeckRS 2017, 121294