

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Verwalterzustimmung verweigert

Immer wieder fragen Wohnungseigentümer, aus welchem Grund eigentlich bei Veräußerungen von "Wohnungen" eine Zustimmung des Verwalters erforderlich sei. Die einfache juristische Argumentation lautet natürlich, dass dies wohl in der Teilungserklärung so vorgeschrieben ist. Sinn und Zweck dieser Regelung ist jedoch der Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft vor unliebsamen Miteigentümern.

Dies können die stadtbekanntesten Betrüger oder insolvente Käufer sein. Zugegeben, häufig vorkommen solche Fälle nicht.

Eine Entscheidung des Amtsgericht Wedding birgt jedoch (zumindest für Berlin) Brisanz. In diesem Fall wurde die Zustimmung in Absprache mit den Wohnungseigentümern versagt, da es sich bei den Käufern um zwei in Russland ansässige Russen handelte. Die Begründung der WEG: Bei Wohngeldrückständen könnten die Forderungen nur schwer oder gar nicht in Russland beigetrieben werden.

Das Amtsgericht gab der WEG Recht. Die Zustimmung durfte verweigert werden. Für außerhalb der EU ansässige Käufer könnte sich dieses Problem durchaus als Problem erweisen. WEG-Verwalter sollten hingegen problembewußt sein und zumindest mit den Miteigentümern über solche Fälle sprechen.

Im Ergebnis halte ich die Entscheidung jedoch für falsch. Auch wenn die neuen Eigentümer außerhalb der EU wohnen und eine persönliche Vollstreckung problematisch sein kann, liegt die Wohnung ja in Deutschland. Da Wohngeldforderungen für im Zwangsversteigerungsverfahren bis zu 5% des Verkehrswertes sogar privilegiert sind, besteht auch trotz etwaiger Finanzierungsgrundschulden eine ausreichende Haftungsmasse.

AG Wedding vom 27.08.2012, 21b C 75/12

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3532>

Related Posts [Verweigerte Verwalterzustimmung](#)

- [Zustimmungserfordernis des WEG-Verwalters](#)
- [Zustimmung des alten Verwalters](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Verwalterzustimmung ? ungelöste Probleme II