

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 11/2012



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Ist die Verwalterzustimmung beim Wohnungsverkauf noch zeitgemäß?**

In früheren Teilungserklärungen wurde meistens eingetragen, dass zum Verkauf einer Wohnung eine Zustimmung erforderlich ist. Grund war die Unauflöslichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und die Möglichkeit zu verhindern, dass problematische Erwerber gar nicht erst in die Gemeinschaft eintreten können. In der Regel soll der Verwalter die Zustimmung erteilen. Es konnte aber auch eine andere Person oder alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft genannt werden.

Es ist aber besonders für den Verwalter schwierig zu entscheiden, wenn er den Erwerber das erste Mal sieht, zu entscheiden, ob er in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer passt oder nicht. Die Haftungsproblematik der nicht erteilten Zustimmung durch entstehende Schäden, die die Kaufabwicklung behindern, ist wesentlich größer. Er macht sich unter Umständen schadensersatzpflichtig, wenn er zu Unrecht die Zustimmung verweigert. Zahlt zum Beispiel der Verkäufer sein Wohngeld nicht oder verhält er sich nicht, so wie es sich die übrigen Wohnungseigentümer vorstellen, kann nicht als Druckmittel mit der Verweigerung der Verwalterzustimmung gedroht werden. Die Verweigerung einer Zustimmung darf nur mit der **Person des Erwerbers** zusammenhängen.

Probleme kann es auch geben, wenn zwischen dem Wohnungskauf ein Verwalterwechsel stattfindet. Hier taucht regelmäßig die Frage auf, welcher der beiden Verwalter denn nun die Zustimmung abgeben muss.

Der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden, der auch Hausverwalter ist, sieht keine Möglichkeit, dass sich der Verwalter ausreichend über den möglichen Erwerber vorab ausreichend informieren kann. Daher war es gut, dass bei der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 2007 eine vereinfachte Möglichkeit gem. § 12, Abs. 4 geschaffen wurde, ein solches Zustimmungserfordernis problemlos mit einer Dreiviertel-Mehrheit aus den Grundbüchern zu entfernen.

Die Empfehlung an die Wohnungseigentümergeinschaften kann daher nur lauten, diese Beschränkung aus dem Grundbuch löschen zu lassen. Künftig können dann auch weitere Kosten für die Protokollbeglaubigungen und Kosten der Verwalterzustimmung gespart werden, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.