

Keine Selbstauskunft Verwalter muss einer Veräußerung nicht zustimmen

Ein Wohnungseigentümer hatte den Verwalter der Wohneigentumsanlage auf Zustimmung zum Verkauf seiner Eigentumswohnung verklagt. Laut Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft war zur Veräußerung einer Eigentumswohnung die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Der Verwalter verweigerte jedoch seine Zustimmung, weil weder der Wohnungseigentümer noch der potentielle Erwerber eine umfassende Aufklärung über dessen persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse im Sinne einer Selbstauskunft erteilt hatten.

Dem Verwalter war deshalb die Prüfung der Zahlungsfähigkeit des Erwerbers nicht möglich. Der klagende Wohnungseigentümer war der Ansicht, dass der Verwalter zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet war, da alle erforderlichen Grunddaten zur Prüfung mitgeteilt worden seien.

Das Gericht entschied, dass ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung nicht bestand. Gemäß § 12 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann die Zustimmung eines Verwalters zur Veräußerung einer Eigentumswohnung grundsätzlich aus wichtigem Grund verweigert werden.

Ein Verwalter ist nach seinem Verwaltervertrag regelmäßig verpflichtet, vor Erteilung der Zustimmung zu einer Veräußerung eine sorgfältige Prüfung vorzunehmen. Hierzu muss der veräußernde Wohnungseigentümer dem Verwalter als Entscheidungsgrundlage sämtliche ihm möglichen Informationen über den Erwerber mitteilen oder diesen zu einer Selbstauskunft veranlassen.

Art und Umfang dieser Auskunftspflicht sind zwar nicht gesetzlich geregelt. Bei der Prüfung vor Erteilung der Zustimmung sind aber immer die schutzwürdigen Interessen der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen.

Von großer Wichtigkeit ist dabei für eine Eigentümergemeinschaft, dass ein potentieller Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen, beispielsweise die Zahlung von Hausgeld oder Sonderumlagen, erfüllen kann.

Deshalb umfasst die Prüfungspflicht des Verwalters in erster Linie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Erwerbers. Grundlage hierfür sind die tatsächlichen Einkommensverhältnisse sowie die monatlichen finanziellen Verpflichtungen eines potentiellen Erwerbers.

Im Rahmen einer Selbstauskunft können deshalb auch entsprechende aussagekräftige Belege, wie beispielsweise Gehaltsbescheinigungen, Darlehensverträge, vom Verwalter eingefordert werden (AG Ansbach, Urteil v. 19.09.2013, 3 C 710/13 WEG).