

## Verkauf einer Eigentumswohnung: Klage auf Zustimmung zum Verkauf ist gegen Wohnungseigentümer zu richten

Wenn die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft es stellvertretend für den Verwalter ablehnen, dem Verkauf einer Eigentumswohnung zuzustimmen, muss der Verkäufer die Mitglieder der Gemeinschaft und nicht den Verwalter auf Zustimmung verklagen.

So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Mai 2011 einen Rechtsstreit, in dem ein Wohnungseigentümer die für den Verkauf seiner Eigentumswohnung erforderliche Zustimmung nicht erhielt. In der Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft war geregelt, dass für den Verkauf die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Die Wohnungseigentümer durften aber auch an seiner Stelle per Mehrheitsbeschluss entscheiden. Der Verwalter hatte also nicht selbst entschieden, sondern die Angelegenheit auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt. In dieser Versammlung lehnte die Eigentümergemeinschaft die Zustimmung zur Veräußerung per Beschluss ab. Der Wohnungseigentümer, der seine Eigentumswohnung verkaufen wollte, verklagte daraufhin den Verwalter auf Zustimmung.

Der BGH wies die Klage ab. Der betroffene Wohnungseigentümer hätte die übrigen Wohnungseigentümer und nicht den Verwalter verklagen müssen. Ein Wohnungseigentümer kann gemäß WEG die in einer Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung vorgesehene Zustimmung zur Veräußerung seiner Eigentumswohnung verlangen (§ 12 Abs. 2 WEG). Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, und zwar von demjenigen, von dessen Zustimmung die Veräußerung abhängt. Die Zustimmung ist regelmäßig vom Verwalter oder der Eigentümergemeinschaft zu erteilen. Wenn die Eigentümergemeinschaft die Zustimmung verweigert oder der Verwalter die Zustimmung auf Grund eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft verweigert, richtet sich der Anspruch ausschließlich gegen die übrigen Wohnungseigentümer. In beiden Fällen entscheidet letztendlich die Gemeinschaft der übrigen Wohnungseigentümer über den Verkauf. Deshalb hätte im entschiedenen Rechtsstreit die Verpflichtungsklage auch gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden müssen (BGH, Urteil v. 13.05.11, Az. V ZR 166/10).