Gut informiert durch Ihren Verwalter:

DR. REBECCA ÖZDEMIR
Immobilien

EIGENTÜMERBRIEF
05 / 2025

vdiv
Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen

VERWALTERZUSTIMMUNG

Sehr geehrte Immobilieneigentümer,

Aus der Rechtsnorm des § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist zu entnehmen, dass in der Gemeinschaftsordnung vereinbart werden kann, dass die Wohnungseigentümer bei einer **Zustimmung zum Verkauf von Wohnungseigentum** ihre Erklärung bzw. Zustimmung hierzu abgeben müssen. Diese Zustimmung kann auch durch Dritte (i.d.R vertretend durch den GdWE-Verwalter*) erfolgen.

Ist eine solche **Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung und auch im Grundbuch** verankert, so prüft dieses mögliche Zustimmungserfordernis der Notar, welcher mit dem Verkauf bzw. der vertraglichen Abwicklung des Wohnungseigentums zwischen dem Verkäufer und Käufer beauftragt wurde. Der Zuzustimmende wird automatisch vom Notar in Kenntnis gesetzt und muss binnen einer angemessenen Frist seine bzw. ihre Zustimmung zum Verkauf erteilen. Grundsätzlich ist die Zustimmung formfrei möglich. Da die Zustimmungserklärung dem zuständigen Grundbuchamt vorzulegen ist und dieses insoweit nur „öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden“ akzeptieren darf, wird die Zustimmung regelmäßig von einem Notar beglaubigt. Gleiches gilt im Nachweis über die Bestellung des amtierenden GdWE-Verwalters in Form der Bestellungsniederschrift.

Hierbei gilt es speziell zu beachten, dass eventuelle Verkäufe / Veräußerungen von dieser Regelung zur Zustimmungspflicht ausgenommen sind (Beispiel: bei Veräußerung an Familienangehörige in gerader Linie etc.). Aber nicht nur Verkäufe bedürfen der Verkaufszustimmung, sondern auch mögliche Schenkungen oder Übertragungen innerhalb der Familie bzw. sonstige Veräußerungen. Hier kommt es auf den genauen Wortlaut zur getroffenen Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung (und auch im Grundbuch) an.

Der GdWE-Verwalter hat nun auch wichtige Aufgaben gegenüber den Eigentümern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (sogenannte Kardinalspflichten). So muss er in der Person des Erwerbers prüfen, ob ein Versagungsgrund zur Zustimmung aus **„wichtigem Grund“** gegeben ist, was sehr selten zutreffen wird – Beispiel: beabsichtigte Nutzung der Wohnung als Bordell bei einem reinen Wohngebäude oder Erwerber verfügt über kein Einkommen oder Vermögen. Insbesondere die **Überprüfung in der Person des Erwerbers** über seine finanziellen Verhältnisse – hier: SolvenzCheck.

!!! WICHTIG !!!

Der Verkäufer hat hier diese Solvenz-Informationen bzw. Auskünfte des Käufers einzuholen und dem GdWE-Verwalter vorzulegen. Eine Bonitätsauskunft o.ä. des Käufers ist ohne ausdrückliche Zustimmung dessen nicht möglich beziehungsweise u.a. aus datenschutzrechtlichen Gründen sogar verboten!

Kein wichtiger Grund: bloße Antipathie oder diskriminierende Umstände wie Geschlecht, Alter etc., sofern keine sachlichen Gründe bestehen.

Sofern kein „wichtiger Grund" für eine Ablehnung besteht, hat der veräußernde Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Zustimmungserklärung. Der Anspruch kann vom Wohnungseigentümer vor Gericht eingeklagt werden. Eine unberechtigte Ablehnung durch den Verwalter o.ä. kann zudem zu Schadensersatzansprüchen des Wohnungseigentümers führen. Erfüllt der Verkäufer aber nicht seine Pflichten zur Unterstützung des GdWE-Verwalters (hier: Beschaffung von Bonitätsauskünften), so bestehen keine Schadenersatzansprüche!

HINWEIS !!!
Solange die Zustimmung zum Verkauf nach § 12 Absatz 1 WEG nicht erteilt ist, ist der geschlossene Vertrag **schwebend unwirksam**. Dies bestimmt § 12 Absatz 3 WEG.

* Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Dieser Infoflyer wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Die Verwendung ist nur Mitgliedsunternehmen des VDIV NRW gestattet.

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

Dr. Rebecca Özdemir Immobilien

Lange Str. 31
47228 Duisburg

Mail: service@iv-oezdemir.de Tel.:
02065-679450
Fax: 02065-6794529

www.iv-oezdemir.de

VDIV NRW
Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V.
Garzweilerweg 12
50829 Köln
T (02 21) 67 02 79-0
F (02 21) 67 02 79-90
E info@vdiv-nrw.de
www.vdiv-nrw.de