

Trotz Hausgeldrückständen muss der WEG-Verwalter seine Zustimmung zum Verkauf erteilen!

Pressemitteilung von: **Hausmann Hausverwaltung GmbH**

Datum: **03.12.2009 – 17:12 Uhr**

Rubrik: **Immobilien**



(fair-NEWS) – Die Veräußerung des Wohnungs- oder Teileigentums kann gemäß § 12 Abs. 1 WEG von der Zustimmung des Verwalters oder auch von einem Beschluss der Wohnungseigentümer abhängig gemacht werden. Erforderlich für eine solche Regelung ist eine Vereinbarung, die als Inhalt des Sondereigentums der Eintragung in das Grundbuch bedarf.

Mit einer solchen Vereinbarung soll der Wohnungseigentümer- gemeinschaft die Möglichkeit gegeben werden, sich gegen das Eindringen unerwünschter Personen zu schützen. Die Wohnungseigentümer können allerdings nach jetzt geltendem Recht bestehende Veräußerungsbeschränkungen gemäß § 12 Abs. 4 WEG durch mehrheitlichen Beschluss aufheben.

Die Zustimmung zur Veräußerung gemäß § 12 Abs. 2 WEG darf als Beschränkung der freien Verfügungsbefugnis über das Eigentum nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Beschlüsse, die gegen diese zwingende gesetzliche Bestimmung verstoßen, sind nichtig. Grundsätzlich muss der wichtige Grund im Sinne von § 12 Abs. 2 WEG in der Person des Erwerbers liegen.

Im konkreten Fall ist danach die persönliche und finanzielle Zuverlässigkeit des Erwerbers, ebenso aber auch die von ihm beabsichtigte Nutzung zu prüfen. Nur wenn sich aus der Prüfung dieser Umstände eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die Wohnungseigentümer ergibt, darf die Zustimmung verweigert werden.

Weil wichtige Gründe stets in der Person des Erwerbers liegen müssen, stellen Hausgeldrückstände des Veräußerers keinen wichtigen Grund dar, um die Zustimmung zum Verkauf zu verweigern. Diesen bisher schon herrschenden Grundsatz hat das OLG Brandenburg erneut bestätigt (Beschluss vom 12. Januar 2009, 5 Wx 49/07). Auch die Tatsache, dass es sich bei dem Erwerber um eine GmbH handelt, stelle allein keinen ausreichenden Grund zur Verweigerung der Zustimmung dar.

Im konkreten Fall sind die wichtigen Gründe von demjenigen darzulegen, der die Zustimmung zu erteilen hat, wobei der Zustimmungsberechtigte, im Regelfall also der Verwalter, vom Veräußerer Auskünfte über die Person des Erwerbers verlangen kann. Im Übrigen ist der gemäß Gemeinschaftsordnung zustimmungsberechtigte Verwalter berechtigt, gegebenenfalls sogar verpflichtet, vor Erteilung bzw. Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung die Entscheidung der Wohnungseigentümersammlung einzuholen.

In diesem Fall ist er an die Entscheidung der Wohnungseigentümer gebunden, da er nur als Treuhänder der Miteigentümer fungiert.

· *Homepage:* www.Hausmann-Hausverwaltung.de

· **Kontakt**

Hausmann Hausverwaltung GmbH
Segeberger Ch.76
22850 Norderstedt
Deutschland
Telefon: 0405294080

· **Pressekontakt**

info@hausmann-hausverwaltung.de
www.Hausmann-Hausverwaltung.de
040/ 529 40 80

· **Unternehmensinfo**

Seit 1954 verwaltet die Hausmann Hausverwaltung GmbH Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Hamburg, in Norderstedt, im südlichen Schleswig-Holstein bis zur Ostseeküste, im Rhein-Main-Gebiet (Wiesbaden und Mainz) und in Ostdeutschland (Dresden und Berlin).

Unser Ziel ist die energetisch nachhaltige und wirtschaftliche Instandhaltung Ihrer Immobilie.

Aktuelle **fair-NEWS**-Nachrichten – in Zusammenarbeit mit HausverwalterSuche.de.

Der **Link** zu dieser Meldung: <http://24pr.de/u/r4n2>