

# WEG: Verwalterzustimmung kann nicht widerrufen werden

Ist der Kaufvertrag und die Einigung für die Beteiligten bindend und die Verwaltergenehmigung (notariell) erteilt, ist ein Widerruf nicht möglich.

AG Viechtach, Urteil vom 16.01.2017 – 12 C 36/16 WEG, Volltext: IMRRS 2017, 0888 = BeckRS 2017, 107497

WEG § 12 Abs. 1

## Problem/Sachverhalt

Den Klägern gehörten vier Wohnungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Diese haben sie mit notariellem Kaufvertrag am 07.03.2016 verkauft. Im Kaufvertrag ist neben dem obligatorischen Verpflichtungsgeschäft auch die Auflassung als dingliche Verfügung und damit die Bindung der Parteien an den Vertrag enthalten. Mit Schreiben vom 02.05.2016 hat der beklagte Verwalter die nach der Teilungserklärung erforderliche Zustimmung erteilt. Am 11.07.2016 hat der Verwalter den Klägern mitgeteilt, dass er die Zustimmung(en) widerrufen müsse. Die Kläger haben Feststellungsklage erhoben und beantragt festzustellen, dass die Zustimmung rechtskräftig und wirksam sowie der Widerruf unwirksam sei.

## Entscheidung

Das Amtsgericht gibt der Klage statt. Streitig war hier lediglich die Rechtsfrage, ob eine bereits erteilte Zustimmung zu einem späteren Zeitpunkt wieder widerrufen werden kann. Das Amtsgericht hat dies verneint, da die **Zustimmung unwiderruflich** sei, wenn die **Erklärung des Widerrufs zu einem Zeitpunkt** erfolgte, nachdem der **Kaufvertrag und die Einigung für die Beteiligten bindend** geworden seien und die **Verwaltergenehmigung den Beteiligten oder dem Notar** zugegangen sei (vgl. OLG München, IMR 2011, 420; OLG Düsseldorf, IMR 2011, 329). Begründet wird dies damit, dass die Zustimmung der Rechtsklarheit diene und kein Grund ersichtlich sei, den Verkäufern eine Möglichkeit, sich vom Vertrag zu lösen, eröffnet werden müsse. Sollte sich herausstellen, dass die erklärte Zustimmung nicht zweckmäßig sei, treffe dieses Prognoserisiko grundsätzlich die Gemeinschaft bzw. den Verwalter.

## Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen, da es Aufgabe des WEG-Verwalters ist, vor der Zustimmung zu prüfen, ob und inwieweit diese erteilt werden muss bzw. versagt werden kann. Letzteres ist nur aus wichtigem Grund möglich (§ 12 Abs. 2 Satz 1 WEG). Dazu müssen dem WEG-Verwalter konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der Erwerber/Käufer aufgrund seiner wirtschaftlichen und/oder persönlichen Verhältnisse nicht willens oder in der Lage ist, seine Eigentümerpflichten zu erfüllen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass, wenn kein wichtiger Grund vorliegt, die Zustimmung zu erteilen ist. Mithin scheidet auch ein Widerruf aus, da es Aufgabe des Verwalters ist, die Prüfung ordnungsgemäß durchzuführen. Da die Zustimmung üblicherweise nach Abschluss des Veräußerungsvertrags erteilt wird, kann sie hinsichtlich der schuldrechtlichen Regelungen wegen § 184 Abs. 1 BGB nicht mehr widerrufen werden. Wegen der einheitlichen Erteilung sowohl hinsichtlich des schuldrechtlichen als auch hinsichtlich des dinglichen Rechtsgeschäfts kann sie daher insgesamt nicht mehr widerruflich sein (OLG München, a.a.O.) Soweit der Verwalter die Zustimmung selbst widerrufen möchte, dürfte hier eine Pflichtverletzung evident sein. Sollten Dritte den Verwalter hierzu anhalten, ist dieser nicht verpflichtet und sind Dritte auf den Rechtsweg zu verweisen.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,*

*FA für Familienrecht*

*Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*