

# Veräußerungszustimmung: Die WEG ist zu verklagen, nicht die Miteigentümer!

Die Klage auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist auch dann gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten, wenn die Teilungserklärung die „Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ vorsieht.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 15.06.2023 – 2-13 S 92/22 (nicht rechtskräftig), Volltext: IMRRS 2023, 0794

WEG § 12

## Problem/Sachverhalt

In einer Zweiergemeinschaft sieht die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung von 2001 vor, dass die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf. Wohnungseigentümer A verkauft seine Wohnung und verlangt von Miteigentümer B die Zustimmung, die dieser nicht erteilt, weil er (angeblich) unzureichend über die Person des Käufers informiert worden sei. A verklagt B vor dem Amtsgericht erfolgreich auf Zustimmung. B legt Berufung ein.

## Entscheidung

B hat Erfolg, wenn auch aus anderen als den von ihm vorgebrachten Gründen. Das Berufungsgericht weist die Klage ab, weil B nicht passivlegitimiert sei. Bei objektiv-normativer Auslegung der fraglichen Regelung im Lichte des WEMoG ergebe sich, dass es sich bei der **„Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“** um eine **Verwaltungsmaßnahme** handle, die gem. § 18 Abs. 1 WEG **von der Gemeinschaft wahrzunehmen** sei, weshalb die **Zustimmungsklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten** sei. Die aus dem Jahr 2001 stammende Gemeinschaftsordnung habe eine Zustimmung durch die Gemeinschaft noch gar nicht vorsehen können, weil die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft erst durch die diesbezügliche BGH-Entscheidung aus 2005 bekannt geworden sei. Soweit die Gemeinschaftsordnung mit den Neuregelungen des gesetzlich vorgegebenen Verwaltungssystems nicht (mehr) in Übereinstimmung zu bringen sei, müsse sie an das **neue Recht angepasst** werden; das betreffe insbesondere die **Aufgabenzuschreibungen** an Eigentümer oder Verwalter, die nach neuem Recht dem Verband zukämen. Dass die Gemeinschaft nur aus zwei Einheiten bestehe, ändere nichts. Denn auch Zwei-

ergemeinschaften unterlägen den normalen Verwaltungsregeln des WEG. Unzuträglichkeiten seien damit auch nicht verbunden, denn wenn die Gemeinschaft keinen Verwalter habe, vertrete der nicht klagende Wohnungseigentümer diese im Wege der kupierten Gesamtvertretung alleine.

## Praxishinweis

Die im Zentrum stehende Frage war schon im alten Recht streitig und ist es auch im geltenden Recht geblieben. Das LG Frankfurt/Main findet eine überzeugende Antwort. Ob diese auch beim BGH Zustimmung findet, wird die zugelassene und auch eingelegte Revision klären. Für Laien mag es zwar eine „typische Juristenentscheidung“ sein, weil das Ergebnis dem eigentlich klaren Wortlaut der Teilungserklärung widerspricht und insbesondere in einer Zweier-Gemeinschaft auf Antrieb wenig einleuchtet. Aber das Landgericht hat völlig Recht: Alte Teilungserklärungen müssen sich in das geänderte Recht einfügen und insofern ist das Ergebnis nur konsequent. B hat freilich nur einen „Etappensieg“ errungen, denn wenn A die Zustimmung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft einklagt, dürfte er (auch in zweiter Instanz) Erfolg haben. Wenig verständlich ist freilich, weshalb A die Klageabweisung nicht durch einen Parteiwechsel abgewendet hat; das Landgericht dürfte auf den entscheidenden rechtlichen Gesichtspunkt rechtzeitig hingewiesen haben.

*RA Dr. David Greiner, Tübingen*

**Anm. d. Red.:** Gegen die Entscheidung wurde Revision beim BGH eingelegt (Az.: V ZR 141/23).