

Zustimmung des Verwalters? Auch bei Übertragung eines Miteigentumsanteils eventuell erforderlich.

Wenn für die Veräußerung einer Eigentumswohnung die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist, gilt dass auch für die Übertragung eines Miteigentumsanteils, stellten Berliner Richter Anfang März 2011 fest. Vor Gericht wollte die Miteigentümerin einer Eigentumswohnung ihre Eintragung als Alleineigentümerin im Grundbuch durchsetzen. Laut Teilungserklärung war für Veräußerungen von Eigentumswohnungen die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Ausnahmsweise war eine Zustimmung nicht erforderlich, wenn eine Veräußerung an einen Ehegatten vorliegt. Das Ehepaar, dem die Eigentumswohnung gehörte, war inzwischen rechtskräftig geschieden; die Ex-Ehefrau sollte jedoch den hälftigen Miteigentumsanteil an der Wohnung erhalten. Das Grundbuchamt verlangte die Vorlage einer Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung. Daraufhin erhob die Ex-Ehefrau gegen diese Aufforderung Beschwerde beim zuständigen Gericht. Ohne Erfolg! Das ohne Einschränkung vereinbarte Erfordernis einer Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung erfasst auch die nur teilweise Veräußerung in Form eines Miteigentumsanteils. Eine Veräußerungsbeschränkung in einer Teilungserklärung dient dazu, den Eintritt unerwünschter Personen in die Eigentümergemeinschaft auszuschließen. Dieses Interesse der Eigentümergemeinschaft ist auch dann betroffen, wenn der Erwerber bereits Miteigentümer ist. Denn mit dem weiteren Erwerb entstehen weitere Rechte und Pflichten für den Erwerber. Die Ausnahmebestimmung, wonach es bei der Veräußerung an den Ehegatten keiner Zustimmung bedarf, greift hier nicht ein: Nach Sinn und Zweck erfasst die Ausnahme von der Veräußerungsbeschränkung nicht den Fall rechtskräftig geschiedener Eheleute (KG, Beschluss v. 01.03.11, Az. 1 W 57/11).