Wohnungseigentümergemeinschaft: _____

Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum

§ 12 WEG

> **Bitte zuerst lesen: Diese Unterschrift muss notariell beglaubigt werden.**
>
> Unterschreiben Sie dieses Schreiben **nicht zu Hause**. Das Grundbuchamt erkennt die Zustimmung nur an, wenn sie durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen ist (§ 29 Abs. 1 Satz 1 GBO). Gehen Sie mit dem ausgefüllten Schreiben zu einem Notar und lassen Sie dort Ihre Unterschrift beglaubigen; das dauert Minuten und kostet wenige Euro. Zusätzlich verlangt das Grundbuchamt den Nachweis Ihrer Verwalterstellung — dafür genügt die Niederschrift über den Bestellungsbeschluss mit öffentlich beglaubigten Unterschriften (§ 26 Abs. 4 WEG).

An das Grundbuchamt _____
Grundbuch von _____, Blatt _____

Gegenstand

Wohnungseigentum Nr. _____ (Einheit _____) in der oben genannten Wohnungseigentümergemeinschaft.
Veräußerer: _____
Erwerber: _____
Kaufvertrag vom _____, Urkundenrolle Nr. _____ des Notars _____

Erklärung

Nach der Teilungserklärung beziehungsweise Gemeinschaftsordnung (_____) bedarf die Veräußerung des vorbezeichneten Wohnungseigentums der Zustimmung. Diese Zustimmung wird hiermit **erteilt**.

Ein wichtiger Grund, der zur Versagung berechtigen würde (§ 12 Abs. 2 Satz 1 WEG), liegt nicht vor.

Die Zustimmung wird ausschließlich zu dem Zweck erteilt, den Vollzug des vorbezeichneten Kaufvertrags im Grundbuch zu ermöglichen. Eine Aussage über offene Forderungen der Gemeinschaft gegen den Veräußerer ist damit nicht verbunden.

Für die Gemeinschaft unterschreibt, wer zum Verwalter bestellt ist (§ 9b WEG) oder durch Beschluss dazu ermächtigt wurde. Ist niemand bestellt, vertreten alle Eigentümer gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG) — dann sollte die Gemeinschaft vorher beschließen, wer für sie unterschreibt.

Ort, Datum	Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
	Name in Druckbuchstaben und Funktion (z. B. „zur Verwalterin bestellt durch Beschluss vom …“)

Zur Einordnung. § 12 Abs. 1 WEG erlaubt zu vereinbaren, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Ist eine solche Vereinbarung getroffen, sind die Veräußerung und der Vertrag, der dazu verpflichtet, unwirksam, „solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist" (§ 12 Abs. 3 Satz 1 WEG). Versagt werden darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund (§ 12 Abs. 2 Satz 1 WEG). Ist in Ihrer Teilungserklärung der Verwalter als Zustimmender benannt, handelt er dabei als Organ der Gemeinschaft, nicht aus eigenem Recht.

Nicht mehr nötig? Die Wohnungseigentümer können die Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss aufheben und im Grundbuch löschen lassen (§ 12 Abs. 4 WEG). Bedenken Sie vorher: Die Zustimmungspflicht ist in der Praxis der zuverlässigste Weg, überhaupt von einem Verkauf zu erfahren — eine gesetzliche Mitteilungspflicht an die Verwaltung gibt es nicht.

Entwurf — diese Vorlage ist noch nicht anwaltlich geprüft. Sie ist eine allgemeine Formulierungshilfe und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Quelle: beschlussreif.de