

RECHTECK



Wirksame Zustimmung des ehemaligen Verwalters

Die meisten Teilungserklärungen von Wohnungseigentümergeinschaften sehen vor, dass bei dem Verkauf einer Einheit der Hausverwalter seine Zustimmung erteilen muss. Eine solche Zustimmung bleibt auch dann wirksam, wenn die Bestellung des Verwalters bereits vor Umschreibung des Eigentums im Grundbuch endet.

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall erteilte der Verwalter die erforderliche Zustimmung zu dem Verkauf des Wohnungseigentums. Da seine Amtszeit jedoch abgelaufen war, verlangte das Grundbuchamt zum Zeitpunkt der späteren Eigentumsumschreibung den Nachweis der Verlängerung der Bestellung oder die Zustimmung des neuen Verwalters. Zu Unrecht, wie der BGH die seit langer Zeit umstrittene Frage entschied. Das Grundbuchamt hat zwar von Amts wegen die Verwalterzustimmung – insbesondere die Formvorschriften und den Nachweis der Verwalterbestellung – zu prüfen, jedoch wird durch den Ablauf der Amtszeit des Verwalters die Zustimmung nicht wirkungslos. Es komme nur darauf an, dass zum Zeitpunkt der Ertei-

lung der Zustimmung der Verwalter hierzu auch berechtigt war, so der BGH, Beschluss vom 11. Oktober 2012, Az.: V ZB 2/12.

Mieterselbstauskunft nach Kündigung

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts (AG) Kaufbeuren ist die Frage des Vermieters nach einer Kündigung des vorangegangenen Mietverhältnisses zulässig. Beantwortet der Mieter diese Frage falsch, ist der Vermieter berechtigt, den Abschluss des Mietvertrags wegen einer Täuschung anzufechten. Der Mieter hatte in diesem Fall die Frage, ob sein Mietverhältnis gekündigt wurde, in der Mieterselbstauskunft mit „nein“ beantwortet. Als der Vermieter erfuhr, dass es sich hierbei um eine falsche Antwort handelte, erklärte er die Anfechtung des Mietvertrags wegen Täuschung und hilfsweise eine fristlose Kündigung. Das Gericht sah die Frage in der Mieterselbstauskunft als zulässig an, da die Interessen des Vermieters das Recht des Mieters auf informationelle Selbstbestimmung überwiege. Schließlich sei das Mietverhältnis grundsätzlich auf eine längere Zeit angelegt und dem Mieter werde durch Überlassung der Wohnung ein erheblicher Vermögenswert zur Verfügung gestellt. Da der Vermieter den Mietvertrag bei richtiger Beantwortung der Frage mit Sicherheit nicht abgeschlossen hätte, war dieser zur Anfechtung berechtigt, so das AG Kaufbeuren, Beschluss vom 7. März 2013, Az.: 6 C 272/13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover