AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN DES NOTARS BEI ÜBERTRAGUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN EINER WEG

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE Partnerschaft mbB

OLG Schleswig, Urteil vom 14.12.2017 — Aktenzeichen: 11 U 43/17

Leitsatz

1. Klärt ein Notar den Wohnungseigentümer im Falle einer verwalterlosen WEG nicht über das Erfordernis der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zu einer beabsichtigten Eigentumsübertragung auf und holt der Notar im Rahmen des Vollzuges einer Eigentumsübertragung die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nicht ein, obwohl die Teilungserklärung das Zustimmungserfordernis durch diese oder den Verwalter vorsieht, verletzt er seine Amtspflichten.

2. Wird die Regelung des § 12 Abs. 2 S. 1 WEG, wonach die Zustimmung aus einem wichtigen Grund versagt werden darf, nicht in die Teilungserklärung aufgenommen, wird diese dadurch nicht unwirksam, weil die Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 WEG zusätzlich gelten.

Sachverhalt

Der Kläger war Eigentümer mehrerer Wohnungen in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Er beabsichtigt, einige Wohnungen zu verkaufen. In der Teilungserklärung war aufgenommen, dass eine Eigentumsübertragung unter dem Vorbehalt der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters steht. Nicht aufgenommen war der gesetzlich in § 12 Abs. 2 Abs. 1 WEG geregelte Passus, wonach die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagt werden kann.

Nach erfolgter Beurkundung konnte der Kläger eine Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nicht erlangen. Die Versagung der Zustimmung war auch

zulässig, da der Kläger mit dem Verkauf der Wohnungen den alleinigen Zweck verfolgte, eine Stimmrechtsmehrheit zu schaffen. Auf die in Folge der Beurkundung entstandenen Kosten nimmt der Kläger nun den beklagten Notar in Anspruch.

Entscheidung

Nach Auffassung des OLG Schleswig war der Notar gem. § 17 abs. 1 und 2 BeurkG verpflichtet, über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren. Hierzu gehört auch die Belehrung, dass nach den Bestimmungen in der Teilungserklärung eine Zustimmung der anderen Eigentümer zu einer Eigentumsübertragung erforderlich ist. Die Regelung in der Teilungserklärung war auch nicht deshalb unwirksam, weil die gesetzliche Regelung des § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG, wonach die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagt werden darf, nicht aufgenommen war. Die Teilungserklärung ist nach Auffassung des OLG nicht sittenwidrig und verstößt nicht gegen ein gesetzliches Gebot, da die Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 WEG zusätzlich Wirkung entfalten.

Im Ergebnis war deshalb der Notar verpflichtet, auf das Zustimmungserfordernis hinzuweisen und ggf. die Zustimmung einzuholen. Die kausalen durch die Beurkundung verursachten Kosten müssen daher an den Kläger nach Auffassung des OLG Schleswig erstattet werden.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info