

## Umwandlung von Gewerbe- in Wohnimmobilien

| 14.12.2016 16:37

Preis: **\*\*\*,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Jan Wilking**



ich habe in einer gemischten Wohnanlage 3 als Gewerbeimmobilien eingetragene Einheiten in Wohnimmobilien umgewandelt. Die Genehmigung und Abgeschlossenheitsbescheinigung liegen jeweils vor.

Jetzt wollten wir die Wohnungen verkaufen der Notar hat uns nun mitgeteilt, dass hierfür die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich wäre.

In einer Eigentümersammlung vor der Umwandlung hat die Mehrheit der Eigentümer dieser Umwandlung zugestimmt.

Meine Frage wäre stimmt dies brauche ich wirklich die beglaubigte Zustimmung aller Wohnungseigentümer (40) ? Für eine baldige Antwort bedanke ich mich.

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:

Tatsächlich ist gemäß § 12 Absatz 1 WEG eine solche Veräußerungsbeschränkung grundsätzlich zulässig. Der Anlass hierfür ist meist, das Eindringen persönlich oder wirtschaftlich unzuverlässiger Personen in die Gemeinschaft zu verhindern.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Sie ist formfrei möglich, bedarf jedoch wegen § 29 GBO der öffentlichen Beglaubigung. Die Kosten der Zustimmungserteilung sind grundsätzlich von der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zu tragen.

Die Begründung einer Veräußerungsbeschränkung setzt allerdings eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer nach § 10 WEG oder eine Erklärung des teilenden Eigentümers nach § 8 WEG und Eintragung in das Grundbuch voraus. Insofern sollten Sie zunächst von einem auf WEG-Recht spezialisierten Anwalt vor Ort prüfen lassen, ob in Ihrem Fall tatsächlich wirksam eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart wurde, die eine Zustimmung aller anderen Eigentümer erfordert. Dies lässt sich aus der Ferne leider nicht beurteilen, da hierzu Einblick in die relevanten Unterlagen einschließlich Teilungserklärung erforderlich ist.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

### Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr Wilking,

vielen Dank für Ihre Antwort die mir teilweise weitergeholfen hat um was es aber vorrangig geht sind die Grundbücher die wohl ohne die Zustimmung der kompletten WEG nicht von Teileigentum auf Wohnungseigentum umschreiben werden können.

Diese Aussage kann ich nicht nachvollziehen da alle Voraussetzungen (Zustimmung der WEG bei der Eigentümersammlung, Genehmigung und Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt) vorliegen. Der Notar meint, daß der Nachtrag zur Teilungserklärung beurkundet werden muss, nach der Beurkundung werden alle Eigentümer (40) angeschrieben und um Zustimmung gebeten, diese Erklärung bedarf der form des § 29 GBO damit der Grundbuchvollzug sichergestellt werden kann, bedeutet aber dass anscheinend alle Eigentümer die Unterschrift vor einem Notar beglaubigen lassen müssen.

Das ist mein Punkt weil bei so einer großen Anzahl von Eigentümern kann dies Monate/Jahre dauern bis alle zustimmen, bzw. wenn einer nicht zustimmt wird das nie vollzogen. Können Sie mit diesen Punkten beantworten.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Hans Wurster

### Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Vielen Dank für Ihre Nachfrage.

Tatsächlich handelt es sich nach herrschender Auffassung bereits mindestens um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter, die als Inhalt des Sondereigentums nach § 10 Abs. 2 WEG jedenfalls nur mit Zustimmung sämtlicher Eigentümer inhaltlich geändert und in das Grundbuch eingetragen werden kann, wobei letzteres aufgrund § 29 GBO der öffentlichen Beglaubigung bedarf (vgl. OLG Frankfurt am Main · Beschluss vom 31. Juli 2014 · Az. 20 W 111/14 mit weiteren Nachweisen). Allerdings können in der Gemeinschaftsordnung erleichterte Voraussetzungen für eine Umwandlung festgelegt sein. Insofern wiederhole ich meinen Rat, einen Anwalt vor Ort die Angelegenheit unter Einsichtnahme in alle Unterlagen konkret prüfen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Wir empfehlen

### Die Anwalt Flatrate

Sie müssen sich neben Ihrer Arbeit auch noch um rechtliche Fragen und Belange kümmern? Das raubt Zeit und Nerven. Für Sie haben wir die Flatrate für Rechtsberatung entwickelt.

[Mehr Informationen](#)

### Bewertung des Fragestellers

15.12.2016 | 08:12

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



**Stellungnahme vom Anwalt:**

[Jetzt eine Frage stellen](#)

**TESTSIEGER**  
einer unabhängigen  
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von  
Online Rechtsberatung  
**Ausgabe 02/2008**

