

RECHTSANWÄLTE

MICHAEL PICKERT
Fachanwalt für Familienrecht

KAROLINE HOFFMANN
Fachanwältin für Familienrecht

MOLTKESTRASSE 74
53173 BONN (BAD GODESBERG)
TELEFON 0228/ 32 919-0
TELEFAX 0228/ 32 919-19
kanzlei@familienrecht-mietrecht.de
www.familienrecht-mietrecht.de

Zur Frage der Kostentragung für die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung einer Wohnung

- rechtliche und praktische Hinweise -

In der Vergangenheit ist es regelmäßig von vielen Notaren so gehandhabt worden, dass die Notarkosten für die Verwalterzustimmung dem Erwerber, nicht aber der Eigentümergemeinschaft in Rechnung gestellt worden sind. Dieses ist offenbar gängige Praxis seit Jahren. Ein in Bonn ansässiger Notar vertritt eine andere Auffassung und fordert die mit der Zustimmung verbundenen Notarkosten von der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die rechtliche Überprüfung hat hier ergeben, dass Rechtsprechung und Literatur die Rechtsauffassung des Notars bestätigen. Sofern nicht in der Teilungserklärung oder im Kaufvertrag selbst eine ausdrückliche Kostentragungsregelung getroffen ist, gehen Rechtsprechung und Literatur davon aus, dass die Eigentümergemeinschaft die Kosten zu tragen hat, und zwar sowohl die Notarkosten als auch etwaige Kosten, die der Verwalter für seine Tätigkeit bei entsprechender Vereinbarung in Rechnung stellen kann.

Hintergrund ist der, dass die Verwalterzustimmung nicht im Interesse des Käufers oder des Verkäufers erfolgt, sondern im Interesse der Gesamteigentümergeinschaft. Dieses Zustimmungserfordernis stellt eine Veräußerungsbeschränkung im Interesse der Eigentümergemeinschaft da, weil dadurch vermieden werden soll, dass zahlungsunfähige Erwerber in die Gemeinschaft gelangen können.

In diesem Sinne hat bereits das Oberlandesgericht Hamm mit Beschluss vom 07.04.1989, Az.: 15 W 513/88, veröffentlicht in NJW-RR 1989, 974, entschieden. Auch im Kommentar von Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage 2004, ist unter Randziffer 133 unter Hinweis auf eine Entscheidung des Kammergerichts aus dem Jahre 1997 – veröffentlicht in NJW-RR 1997, Seite 1231 – ausgeführt, dass es sich hierbei um Kosten

der Gemeinschaft handelt. Die gleiche Auffassung wird im Kommentar von Bärman/Pick, 18. Auflage 2007, § 12 Randziffer 15, vertreten. Diese Auffassung wird schließlich auch vertreten in einem Aufsatz von Wagner im IMR 2007, 1129. Dort heißt es:

„Dabei sind die Kosten der Zustimmung letztendlich von der Eigentümergemeinschaft zu tragen, weil die Verfügungsbeschränkungen ausschließlich dem Interesse der Gemeinschaft dienen, die der Verwalter als Stellvertreter wahrnimmt.“

Vor diesem Hintergrund ist im Aufsatz von Wagner die Empfehlung ausgesprochen, dass nach Neuregelung des WEG insbesondere im Hinblick auf § 12 Abs. 4 WEG überlegt werden sollte, ob nicht die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit beschließt, die Verwalterzustimmung ersatzlos zu streichen, da es sich nach seiner Auffassung um eine antiquierte Vorschrift handelt.

Wird die Veräußerungsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben, wird das Grundbuch unrichtig und müsste korrigiert werden, weil die eingetragene Inhaltsbeschränkung des Eigentums nicht mehr besteht. Dabei kann dies in vereinfachter Form geschehen, wenn die Unterschriften unter dem Beschluss, mit dem die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung erfolgt, in öffentlicher Form (notariell) beglaubigt werden. Allerdings dürften dann wohl Löschungskosten im Grundbuch anfallen. Nach der Kommentierung bei Bärman, 10. Auflage 2008, § 12 Randziffer 60 ff., bedarf es der Eintragung im Grundbuch nicht, weil das Grundbuch durch den Beschluss unrichtig wird. Es empfiehlt sich aber, die entsprechende Eintragung jeweils vornehmen zu lassen, um Probleme bei der Veräußerung von Wohnungseigentum und deren Abwicklung zu vermeiden.

Diese Informationen wurden Ihnen zu Verfügung gestellt von

Kanzlei Pickert und Hoffmann
Moltkestraße 74
53173 Bonn
E-Mail: kanzlei@familienrecht-mietrecht.de