

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0198]

Wer trägt die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung unter der Verwalterzustimmung?

Der Notar kann den Verwalter, der die Genehmigung zu einer Veräußerung erteilt, wegen der Kosten der Unterschriftsbeglaubigung gem. § 29 Nr. 1 GNotKG jedenfalls dann in Anspruch nehmen, wenn nicht deutlich gemacht wird, dass im Namen und im Auftrag der Beteiligten des Kaufvertrags gehandelt wird.

LG Düsseldorf

Beschluss vom 28.5.2018 – 19 OH 7/17

Der Fall:

Die Notarin beurkundete einen Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung. Nach Ziffer 9 des Kaufvertrages trägt der Käufer sämtliche mit der Urkunde und ihrer Durchführung verbundenen gerichtlichen, behördlichen oder notariellen Kosten.

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf es der Zustimmung der Verwalterin. Hierzu hatte die Verwalterin die Notarin aufgesucht, um ihre Unterschrift unter der Verwalterzustimmung beglaubigen zu lassen.

Die Notarin führte die Unterschriftsbeglaubigung durch und stellte der Verwalterin die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung unter der Verwalterzustimmung in Höhe von 96,57 € in Rechnung.

Die Verwalterin war mit der Rechnungsstellung nicht einverstanden und wendete sich im nachfolgend dargestellten Rechtsverfahren gegen diese Kostenrechnung.

Das Problem:

Bisher war es üblich, dass die Notare die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung

unter der Verwalterzustimmung unmittelbar beim Erwerber oder Veräußerer angefordert haben. Die Entscheidung des LG Düsseldorf führt nun dazu, dass die Bundesnotarkammer alle Notare darüber informiert hat, dass diese Kosten zukünftig nur noch beim Verwalter oder gegebenenfalls bei der Wohnungseigentümergeinschaft angefordert werden können.

Dies führt beim Verwalter zu erheblichem Mehraufwand, da die Kosten nunmehr über die Abrechnung gemäß § 16 Abs. 2 WEG auf alle Wohnungseigentümer umgelegt werden müssen, soweit nicht ein Beschluss zur Abwälzung auf den Verursacher – in dem Fall der Veräußerer – vorliegt.

Die Entscheidung des LG:

Die Beauftragung der Notarin mit der Unterschriftsbeglaubigung ist durch die Verwalterin erfolgt. Die Inanspruchnahme der Verwalterin ist gemäß § 29 Nr. 1 GNotKG nicht zu beanstanden. Danach schuldet die Notarkosten, wer den Auftrag erteilt oder den Antrag gestellt hat.

Es ist also nicht zu beanstanden, wenn die Verwalterin seitens der Notarin in Anspruch genommen wird, weil sie als Ermächtigte der Wohnungseigentümergeinschaft angesehen wird.

Hieran ändert sich auch nichts durch eine Kostenübernahmeerklärung der Beteiligten im Kaufvertrag. Welche Kosten von der Übernahmehaftung umfasst sind, richtet sich nach der konkreten Vereinbarung. Die Kostenübernahme muss daher eindeutig formuliert werden.

Für die Kosten der Verwalterzustimmung haftet der Käufer daher nur, wenn er diese

Kosten im Kaufvertrag ausdrücklich übernommen hat (vgl. Beschluss des LG Düsseldorf vom 8.1.2014, 25 T 623/13).

Vorliegend sind jedoch nur sämtliche mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten übernommen worden, worunter nicht die Kosten der Urkunde über die Beglaubigung der Verwalterzustimmung fallen.

Praxis-Tipp:

Kostenschuldner für die Beglaubigungskosten ist grundsätzlich erstmal der Verwalter, der den Notar beauftragt hat.

Dem Verwalter steht aber ein Anspruch auf Erstattung gegen die WEG zu. Die WEG hat aber die Möglichkeit, diese Kosten durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss gemäß § 21 Abs. 7 WEG dem Verursacher (Veräußerer) weiter zu belasten.

Im Übrigen hat die Bundesnotarkammer darauf hingewiesen, dass die Kostenübernahmeregelung im Kaufvertrag lediglich das Innenverhältnis betrifft und daher im Verhältnis zum Verwalter oder der WEG keine Anwendung finden kann. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ