
Infoblatt

Beitreibung der Kosten für die Beglaubigung einer Verwalterzustimmung beim Erwerber unzulässig

Der Notar muss die Kosten für die Beglaubigung einer Verwalterzustimmung grundsätzlich beim Verwalter oder gegebenenfalls bei der Wohnungseigentümergeinschaft erheben. Er darf sie dagegen nicht beim Veräußerer oder Erwerber des Wohnungseigentums beitreiben. Dies gilt auch dann, wenn der Kaufvertrag hierzu eine ausdrückliche Kostenübernahme enthält.

Gemäß § 12 Abs. 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Liegt kein wichtiger Grund vor, steht dem veräußernden Wohnungseigentümer ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erteilung der Zustimmung zu. Die Zustimmungserklärung ist zum Zwecke des Grundbuchvollzugs öffentlich zu beglaubigen. Für diese Beglaubigung fällt lediglich eine 0,2-Gebühr von mindestens 20 Euro und höchstens 70 Euro an. Für die Fertigung des Entwurfs der Zustimmungserklärung fällt keine zusätzliche Gebühr an, wenn der Entwurf von dem Notar erstellt wird, der auch den Kaufvertrag beurkundet hat. Auch wenn die Zustimmungserklärung von einem anderen Notar beglaubigt wird, sollte der Entwurf daher aus Kostengründen immer von dem beurkundenden Notar erstellt werden. Zusätzlich zu der Beglaubigungsgebühr und den angefallenen Auslagen fällt dann beim beglaubigenden Notar nur noch eine Gebühr in Höhe von 20 Euro für die Übermittlung der Zustimmungserklärung an den beurkundenden Notar an.

Kostenschuldner für die entstandene Beglaubigungsgebühr ist grundsätzlich der Verwalter, der den Notar mit der Beglaubigung seiner Unterschrift beauftragt hat. Dem Verwalter steht insoweit jedoch regelmäßig ein Anspruch auf Erstattung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu. Hat der Verwalter gegenüber dem Notar eine Kostenübernahmeerklärung für die Wohnungseigentü-

mergeinschaft abgegeben, ist diese ebenfalls Schuldner der Beglaubigungskosten. Übernimmt der Erwerber im Kaufvertrag dem Veräußerer gegenüber sämtliche mit dem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten, wird dadurch hingegen keine unmittelbare Haftung des Erwerbers für die Kosten der Zustimmungserklärung gegenüber dem Notar begründet, da die Übernahme regelmäßig nur das Innenverhältnis der Beteiligten betrifft. Das gilt selbst dann, wenn ausdrücklich auch die Kosten für die Beglaubigung der Verwalterzustimmung übernommen wurden.

Da die Notarkosten nur aufgrund einer dem Kostenschuldner mitgeteilten, von dem Notar unterschriebenen Rechnung eingefordert werden dürfen, hat der Notar die Beglaubigungskosten für die Verwalterzustimmung grundsätzlich beim Verwalter oder – sofern eine entsprechende Kostenübernahme erfolgt ist – der Wohnungseigentümergeinschaft einzufordern. Vorgehensweisen, die darauf angelegt sind, die Kosten für die Beglaubigung der Zustimmungserklärung beim Erwerber beizutreiben, obwohl dieser nicht Kostenschuldner der Beglaubigungskosten ist, begründen vor diesem Hintergrund grundsätzlich den Anschein der Abhängigkeit und Parteilichkeit und sind daher als berufsrechtlich unzulässig einzustufen. Wird die Zustimmungserklärung von einem anderen Notar beglaubigt, darf dieser die Zustimmungserklärung dem beurkundenden Notar daher nicht mit der Bitte um Zahlungsvermittlung oder unter der Auflage übersenden, davon erst nach Begleichung seiner Kosten Gebrauch zu machen. Gleichmaßen darf der beurkundende Notar die Kostenrechnung des beglaubigenden Notars auch nicht zur Zahlung an den Erwerber weiterleiten. Ob und inwiefern der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Beglaubigungskosten ein Erstattungsanspruch gegen den Veräußerer bzw. den Erwerber zusteht, ist insoweit unbeachtlich.