

Hinweise für die Genehmigung von Kaufverträgen durch Verwalter

Viele Teilungserklärungen sehen vor, dass die Veräußerung von Wohnungseigentum der Genehmigung des Verwalters bedarf. In der Praxis gibt es mit der Einholung dieser Genehmigung immer wieder Probleme und Fragen. Die Wichtigsten haben wir im Sinne einer zügigen und reibungslosen Abwicklung hier zusammengetragen.

Was ist formal bei der Erteilung der Genehmigung durch den Verwalter zu beachten?

Die Unterschrift des Verwalters unter die Zustimmungserklärung (die regelmäßig vom Notar bereits vorbereitet wird), muss notariell beglaubigt werden.

Außerdem muss der Verwalter seine Bestellung nachweisen. Letzteres geschieht in der Regel durch die Vorlage des Protokolls der Eigentümerversammlung, bei der der Verwalter bestellt wurde. Dieses Protokoll muss vom Vorsitzenden der Versammlung und von einem Wohnungseigentümer unterzeichnet sein. Wenn in der betreffenden Anlage ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, muss auch dessen Vorsitzender das Protokoll mitunterschreiben.

Auch die genannten notwendigen Unterschriften unter dem Protokoll der Eigentümerversammlung müssen notariell beglaubigt sein. Im schwierigsten Fall bedeutet dies, dass sämtliche Genannten zu einem kurzen Termin zur Unterschriftsbeglaubigung zum Notar müssen.

Warum ist das Verfahren so kompliziert?

Grund dafür ist § 29 der Grundbuchordnung. Demnach können Grundbucheintragungen nur aufgrund von öffentlichen Urkunden vorgenommen werden. Kurz gesagt: Das Grundbuchamt nimmt kein Schriftstück entgegen, bei dem nicht mindestens die Unterschriften beglaubigt wurden. Darum kann auch kein „einfach unterschriebenes“ Protokoll vorgelegt werden.

Wie kann man den Aufwand verringern?

Der Verwalter sollte darauf dringen, dass das Protokoll mit dem Bestellungsbeschluss sofort in der notwendigen Form gefertigt wird (also die Unterschriften beglaubigt werden). Dann kann er es zu seinen Unterlagen nehmen und bei jeder folgenden Genehmigung einer Wohnungsveräußerung vorlegen, ohne dass weitere Gänge zum Notar kurzfristig organisiert werden müssen.

Das Gleiche gilt auch für den Fall, dass der Verwalter (nach Ablauf der Höchstbestellungszeit von 3 bzw. 5 Jahren) erneut bestellt wird.

Warum sollte die Genehmigung zügig erteilt werden?

Bei der Wohnungsveräußerung den Beteiligten oft an Eile gelegen, weil viele organisatorische Details von einer zügigen Umsetzung abhängen: Mietverträge werden gekündigt, Finanzierungen abgeschlossen (bei denen nach einiger Zeit Bereitstellungsinsen anfallen), Umzüge geplant.

Ohne die Verwaltergenehmigung kann der Vertrag aber nicht vollzogen werden. Im Extremfall können solche Verzögerungen zu Schadenersatzansprüchen gegen einen Verwalter führen, der die Genehmigung ohne Grund verspätet erteilt.

Kann der Verwalter die Genehmigung verweigern oder mit Bedingungen versehen?

Grundsätzlich ist dies kaum möglich. Die Rechtsprechung hat vielfach entschieden, dass selbst bei Wohngeldrückständen des Veräußerers oder Bedenken gegen die Person des Erwerbers eine Verweigerung der Genehmigung des Verwalters unzulässig ist. Sie ist faktisch ein „stumpfes Schwert“ und wird bei neuen Teilungsgenehmigungen meist gar nicht mehr vorgesehen. Der Verwalter sollte die Genehmigung als Hilfsmittel sehen, stets aktuell über die Personen der Wohnungseigentümer informiert zu sein. Bedingungen und Auflagen sollten mit der Genehmigung nicht verbunden werden.