

Thesen der DDIV-DenkWERKSTATT

Serie

Folge 4: Aspekte der Veräußerung des Wohnungseigentums – notarielle Zustimmung des Verwalters und aufgelaufene Wohngeldschulden

Von Ralf Michels, Präsidiumsmitglied des DDIV e.V.

INFO

Der DDIV hatte im Juni 2016 ausgewiesene Praktiker und Wissenschaftler des Wohnungseigentumsrechts zur „DenkWERKSTATT WEG-Reform“ eingeladen und damit eine Diskussion eröffnet, um Inhalte und Zielrichtung einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auszuloten. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurde auf Grundlage einer umfangreichen Thesensammlung eine Reihe von Komplexen identifiziert und diskutiert. Auch die Bundesregierung hat zwischenzeitlich den Reformbedarf des Wohnungseigentumsrechts eingeräumt und dabei auf die kommende Legislaturperiode verwiesen (BT-Drs. 18/10256). Um die Denkanstöße nunmehr auch in die Öffentlichkeit zu tragen, werden die Thesenpapiere der Teilnehmer in loser Reihenfolge in DDIVaktuell veröffentlicht. Diskutieren Sie gerne mit! Richten Sie Ihre Ideen und Anmerkungen per E-Mail mit Betreff „WEG-Reform“ an info@ddiv.de

Notarielle Veräußerungsbeschränkung durch Zustimmung des Verwalters

Immer wieder umstritten ist die Frage nach der notariellen Verwalterzustimmung beim Verkauf einer Eigentumswohnung. Vor allem in Norden Deutschlands ist dies fester Bestandteil der Teilungserklärungen. Durch die WEG-Reform 2007 wurde in § 12 Abs. 4 die Möglichkeit geschaffen, dass die Eigentümergemeinschaft die in der Teilungserklärung verankerte Veräußerungsbeschränkung durch einen Mehrheitsbeschluss wieder aufheben kann. Interessant hieran ist, dass das WEG zuvor keine Vorgabe dazu enthielt. Ist es also so, wie Kritiker vermuten, dass die für die Verwalterzustimmung anfallenden Gebühren lediglich eine zusätzliche Einnahmequelle darstellen, das Erfordernis keinerlei Schutz für die Eigentümergemeinschaft bietet, sondern lediglich den Eigentümerwechsel erschwert?

Es gibt auch Verwalter, die bei einem Eigentumswechsel die Verpflichtung zur Prüfung ernst nehmen und die Zustimmung erst nach Überprüfung des Käufers erteilen. Was aber heißt für den Verwalter eigentlich „Prüfung“? Er ist sicherlich verpflichtet, jeglichen Schaden von der Eigentümergemeinschaft fernzuhalten. Worin nun kann ein solcher Schaden liegen? Fünf Beispiele aus der Praxis sollen aufzeigen, warum es manchmal sinnvoll ist, die Zustimmung zu verweigern, damit der Kaufvertrag nicht zustande kommt bzw. zumindest in einzelnen Punkten zugunsten der Eigentümergemeinschaft nachgebessert wird:

1. Nach jahrelangen Prozessen gelang es endlich, den Verwaltern allseits bekannten Miteigentümer Typ „Super-Querulant“ aus der Gemeinschaft auszuschließen (§ 18 WEG – Entzugsverfahren). Mit dem so erwirtschafteten Geld wollte „Super-Q“ gleich die nächste Wohnung kaufen – in derselben Gemeinschaft, deren Mitglied er dann wieder würde. Dieser Wiedereintritt wurde abgewehrt, weil die dafür notwendige Zustimmung nicht erteilt wurde.
2. Ein Miteigentümer verkaufte an eine Person, gegen die ein Insolvenzantrag lief. Die Finanzierung der Wohnung war über die Finanzierung durch einen Freund des Erwerbenden sichergestellt. Auf Grund der nicht vorhandenen Bonität wurde die Zustimmung erfolgreich verweigert.
3. In der Teilungserklärung war eine Zwangsunterwerfung für rückständige Wohngelder bis 3.000 Euro vereinbart, die an die Rechtsnachfolger (Käufer) weitergegeben werden muss. Der neue Eigentümer weigerte sich, die notarielle Unterwerfung zu unterschreiben. So erteilte der Verwalter die Zustimmung an den abwickelnden Notar mit dem Treuhandauftrag, davon erst Gebrauch zu machen, wenn die notarielle Unterwerfung vorliegt. Der Käufer unterschrieb sofort.

4. Die Eigentümergemeinschaft hatte auf einer Versammlung eine Änderung der Teilungserklärung wirksam beschlossen. Bei der Abwicklung des Verkaufs seiner Wohnung vergaß ein Eigentümer, diesen Beschluss im Kaufvertrag wirksam weiterzugeben, sodass der neue Eigentümer nicht verpflichtet werden konnte, sich ihm zu unterwerfen. Auch hier erteilte der Verwalter die Zustimmung nur mit dem Treuhandauftrag, die Anerkennung des Beschlusses durch den neuen Eigentümer zur Voraussetzung zu machen. Der neue Eigentümer erkannte den Beschluss an, und der Vertrag kam zustande.
5. Ein Miteigentümer einer Gemeinschaft, in der ihm schon mehrere Wohnungen gehörten, wollte eine weitere Einheit erwerben. Leider war er mit seinen Wohngeldzahlungen mehrere Monate im Rückstand. Die Zustimmung wurde zunächst ebenfalls erfolgreich verweigert, da der Gemeinschaft weitere Schulden nicht zuzumuten waren. In der weiteren Verhandlung zahlte der Erwerber die Rückstände für all seine Wohnungen nach, und der Kaufvertrag wurde doch noch abgewickelt.

An diesen Beispielen sieht man, dass ein notarielles Zustimmungserfordernis durchaus sinnvoll sein kann und der Aufwand des Verwalters ebenfalls erwähnenswert ist. Auch in anderen Gesellschaftsformen wie der GmbH ist es möglich, den Wechsel eines Gesellschafters unter Zustimmung zu stellen. Dort hat es sich bereits mehrfach bewährt. Warum also davon abweichen?

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist sicherlich auch, dass der Verwalter und die Miteigentümer der Gemeinschaft wissen sollten, wer tatsächlich Mitglied der WEG ist. Der Verwalter muss schließlich immer die tatsächlich im Grundbuch eingetragenen Eigentümer

informieren und zu den Versammlungen einladen. Wie soll er das tun, wenn er von Kaufverträgen bzw. deren Existenz nicht oder viel zu spät Kenntnis erlangt? In der Praxis kommt es durchaus vor, dass „alte“ Eigentümer zur Versammlung eingeladen werden, weil vom Verkauf einer Wohnung nichts bekannt ist. Mehr Aufwand für Verwalter, die dann den neuen Eigentümer zusätzlich einladen müssen. Auch für Wohngeldzahlungen ist dies ein Thema: Der „alte“ Eigentümer zahlt natürlich ab Übergabe kein Wohngeld mehr. Erfahren Verwalter erst nach Mahnung des Rückstands beim Alteigentümer vom Verkauf, bedeuten Mahnverfahren, Stornierung der Mahngebühren, neuer Schriftverkehr, die Sollstellung und Umbuchung vom alten auf den neuen Eigentümer ebenfalls zusätzlichen Aufwand. Diese Leistungen werden dem Verwalter unentgeltlich abgefordert, obwohl es versäumt wurde, ihm den Eigentümerwechsel rechtzeitig anzuzeigen.

Der Gesetzgeber sollte daher den Paragraphen überdenken. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung) ist nur durch eine Vereinbarung (100 % Zustimmung) oder bei einer vorhandenen Öffnungsklausel mit einer entsprechenden qualifizierten Mehrheit möglich. Ich plädiere dafür, dies beizubehalten und würde sogar noch einen Schritt weiter gehen und das notarielle Zustimmungserfordernis fest im Gesetz verankern.

Dingliche Wohngeldschuld

Ein häufiges Ärgernis: Ein mit Wohngeldzahlungen im Rückstand befindlicher Eigentümer verkauft seine Wohnung, womit die aufgelaufenen Schulden bei ihm verbleiben. Der neue Eigentümer haftet für das Wohngeld erst ab seiner Eintragung ins Grundbuch sowie für eventuelle Abrechnungsspitzen, die ab diesem Zeitpunkt beschlossen werden. Berücksichtigt wird hier aber auch nur das Zahlungssoll, nicht ggf. niedrigere Zahlungen des Voreigentümers. Die Eigentümergemeinschaft muss

sich also weiter an den Voreigentümer halten. Die drei folgenden Beispiele zeigen, wie Schulden erfolgreich eingetrieben werden können:

1. Wenn in der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung) vereinbart ist, dass aufgelaufene Wohngeldschulden gesamtschuldnerisch von Veräußerer und Erwerber geschuldet werden, wird sich der Käufer mit dem Veräußerer auseinandersetzen müssen, und die Gemeinschaft erhält im Zuge der Veräußerung die rückständigen Gelder.
2. Hat die Gemeinschaft die gesamten oder einen Teil der Schulden durch einen Titel mit einer Zwangshypothek auf die zu veräußernde Einheit im Grundbuch abgesichert, dann braucht sie nur die Pfandhaftentlastung nach Zahlung der „gesicherten“ Schulden zu erteilen.
3. Bei einer Zwangsversteigerung erhält die Gemeinschaft bis zu fünf Prozent des Verkehrswertes aus nicht gesicherten und geschuldeten Wohngeldzahlungen. Sie müssen aber vom Verwalter bei Gericht rechtzeitig angemeldet werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG).

Wie wichtig die notarielle Zustimmung des Verwalters sein kann, zeigt sich hier deutlich. Ohne sie träte ein Erwerber frei von jeglicher Verpflichtung in die Gemeinschaft ein. Der Verkäufer – oft sein finanzierendes Kreditinstitut – erhielte den vollen Kaufpreis der Wohnung, auch dann, wenn beispielsweise die Sonderumlage für eine durchgeführte werterhöhende Sanierung/Modernisierung nie bezahlt wurde. Beantragt er gleichzeitig Insolvenz, geht die Gemeinschaft leer aus, finanziert dem ausscheidenden Eigentümer so die Sanierung und ein Dritter, also Bank oder Gläubiger, wird Nutznießer des durch die wertsteigernde Maßnahme erzielten Mehrerlöses – nicht nachvollziehbar! Entsprechend dem Zwangsversteigerungsgesetz sollte der Gesetzgeber einen Teil der Wohngeldschulden an das Wohneigentum und nicht an den Eigentümer binden.

Auch in der **GmbH** kann ein **Gesellschafterwechsel** unter **Zustimmung** gestellt werden.