



Dresden/Erfurt, den 4./5. März 2013

# Der Eigentümer- und Vermieterwechsel beim Verkauf einer Immobilie – Rechtsfolgen für die Verwalterpraxis

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

## **A. Eigentümerwechsel**

# A. I. Überblick



# wann wechselt eigentlich Eigentum?

- Grundsatz
  - Umtragung des Eigentümers in Abteilung I des Wohnungsgrundbuchs
  - Ausnahme (Erbfall, Zwangsversteigerung)
- der bloße Besitzwechsel ist wohnungseigentumsrechtlich dann ausnahmsweise relevant, wenn
  - es sich beim Erwerber um einen „werdenden Wohnungseigentümer“ handelt (wirksamer Vertrag, Vormerkung, Besitzwechsel)



## Streitpunkt(e)

- für den Begriff des werdenden Wohnungseigentümers ist ungeklärt,
  - wann der Besitzerwerb erfolgen muss und
  - ob es eine Rolle spielt, wann die Vormerkung eingetragen wird
- der „Bucheigentümer“



# Problemfelder

- Stammdaten
- Hausgeld
  - laufendes Hausgeld (Forderungen aus dem einheitenbezogenen Einzelwirtschaftsplan)
  - Abrechnung über den Wirtschaftsplan
  - „Nachhaftung“ des Alteigentümers
  - „Haftung“ des Neueigentümers für Altverbindlichkeiten
- Ladung
- Veräußerungszustimmung

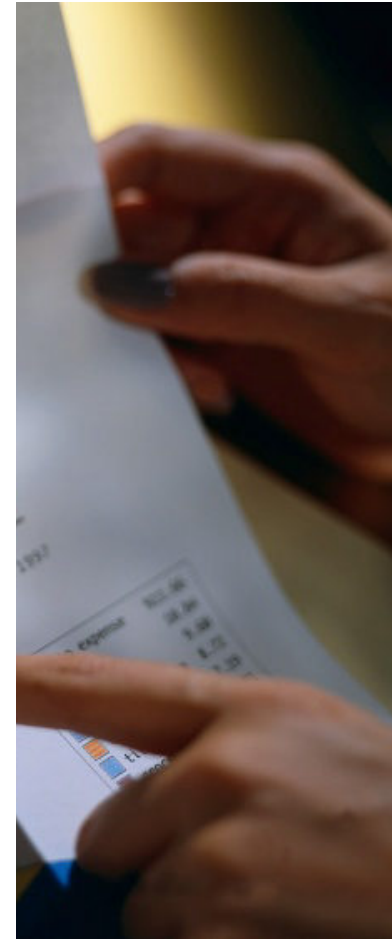


## A. II. Stammdaten



# Überblick

- Daten des neuen Eigentümers einpflegen/erfragen
  - Begrüßungsschreiben mit Vorstellung der Hausverwaltung, wichtigen Daten usw.
  - bis wann?
    - Problem: dingliche Haftung!
    - Verwaltung des Sondereigentums
- neue Daten des alten Eigentümers einpflegen/erfragen
  - für die Verfolgung bereits offener Hausgeldverbindlichkeiten





## A. III. Hausgeld



# Überblick

- Grundsatz: Hausgeld  
(Einzelwirtschaftsplan, Einzelabrechnung, Sonderumlage) schuldet immer der,
  - der zum Zeitpunkt des Fälligkeit des entsprechenden Anspruchs gemäß § 28 Abs. 5 WEG (werdender) Wohnungseigentümer ist



# Einzelwirtschaftsplan

- vor Eigentumsumschreibung schuldet grundsätzlich der Alteigentümer
- nach Eigentumsumschreibung schuldet grundsätzlich der Neueigentümer
  - Einzelwirtschaftsplan ist einheitenbezogen
  - es bedarf keines neuen Einzelwirtschaftsplans oder irgendwelcher Änderungen
- Ausnahme ist der werdende Wohnungseigentümer



## Beispiel I

**Fall:** Erwerber E wird am 1. Mai 2013 im Wohnungsgrundbuch eingetragen. Das Hausgeld ist am dritten Werktag fällig. Wer schuldet das Hausgeld?

**Lösung:** Bis April 2013 schuldet Veräußerer V das Hausgeld. Ab Mai 2013 schuldet Erwerber E das Hausgeld.



# Abrechnung I

- abzurechnen ist ggü. aktuellem Eigentümer zum Zeitpunkt des Beschlusses nach § 28 Abs. 5 WEG
  - vor Eigentumsumschreibung ist grundsätzlich ggü. dem Alteigentümer abzurechnen
  - nach Eigentumsumschreibung ist grundsätzlich ggü. dem Neueigentümer abzurechnen
    - der Neueigentümer schuldet nur die Abrechnungsspitze, es sei denn, es gab keinen Wirtschaftsplan (mehr)



# offenes Hausgeld: Grundsatz

- Hausgeldverbindlichkeiten muss der jeweils aus dem Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG Verpflichtete bedienen
- der Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG kann bereits fällige Hausgeldverbindlichkeiten
  - nicht nochmals ggü. aktuellen Eigentümer begründen
  - nicht erstmalig gegen den Erwerber begründen



# offenes Hausgeld: Ausnahmen

- Haftungsvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung
- Öffnungsklausel, die Haftungsbeschlüsse erlaubt





## Beispiel II

Erwerber E wird am 1. Mai 2012 im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer der Einheit 1 eingetragen. Das Hausgeld i.H.v. 300 EUR ist am dritten Werktag fällig. Veräußerer V zahlt in 2012 kein Hausgeld (es fehlen mithin  $4 \times 300 \text{ EUR} = 1.200 \text{ EUR}$ ), Erwerber E hingegen alle auf ihn entfallenden Hausgelder ( $8 \times 300 \text{ EUR} = 2.400 \text{ EUR}$ ). Auf die Einheit 1 entfällt für das Wirtschaftsjahr 2013 ein Betrag von 4.000 EUR.

Was muss die Einzelabrechnung ausweisen?





## „Vorschläge“

❖ 4.000 EUR – 2.400 EUR (Ist) =  
1.600 EUR

❖ 4.000 EUR – 3.600 EUR (Soll) =  
400 EUR



## Lösung Beispiel II

- Die Einzelabrechnung muss eine Abrechnungsspitze von **400 EUR** ausweisen (4.000 EUR – Soll von 3.600 [12 x 300 EUR]).
- Die fehlenden 1.200 EUR für Januar bis April 2012 sind nach dem Einzelwirtschaftplan 2012 von Veräußerer V beizutreiben und haben keinen Platz in der Abrechnung. Wenn doch, ist die Abrechnung teilnichtig.



## Beispiel III

- Auf die Einheit 1 entfällt für das Wirtschaftsjahr 2012 ein Betrag von 4.000 EUR. (Eigentumsumschreibung 31.10.; WP: 4.800 EUR)
- Gezahlt wurden 4.800 EUR, nämlich 10 x 400 EUR von Veräußerer V (= 4.000 EUR) und 2 x 400 EUR (= 800 EUR) von Erwerber E.
  - Was muss die Einzelabrechnung der Einheit 1 ausweisen?
  - Wie wäre es, wenn Erwerber E kein Hausgeld gezahlt hätte?



## Lösung Beispiel III

Ein Guthaben für Erwerber E i.H.v. 800 EUR!  
Ob Veräußerer V dieses von E verlangen kann, hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht zu interessieren.

Variante: 0,00 EUR. Außerdem kann sich E – der allein aus der Abrechnung Berechtigte – bei einer Inanspruchnahme aus dem Einzelwirtschaftsplan auf die „Deckelung“ berufen!



## Beispiel IV

Auf die Einheit 1 entfällt für das Wirtschaftsjahr 2012 ein Betrag von 4.000 EUR. (Eigentumsumschreibung 31.10.; WP: 4.800 EUR)

Wie wäre es, wenn 4.000 EUR gezahlt wurden, nämlich 8 x 400 EUR von Veräußerer V (= 4.000 EUR) und 2 x 400 EUR (= 800 EUR) von Erwerber E.



## Lösung Beispiel IV

Ein Guthaben für Erwerber E i.H.v. 800 EUR! V kann sich bei einer Inanspruchnahme aus dem Einzelwirtschaftsplan nicht auf die „Deckelung“ berufen!



## Abrechnung II

- der Verwalter schuldet stets nur eine Abrechnung ggü. dem aktuellen Eigentümer
- Veräußerer und Erwerber können den Verwalter bitten, für ihr Verhältnis zwei Abrechnungen zu erstellen. Hierfür kann grundsätzlich ein Sonderentgelt verlangt werden.





# dingliche Haftung des Wohnungseigentums für Hausgeld

- Nach h.M. ruht fälliges Hausgeld als Last auf einem Wohnungseigentum.
- Der rechtsgeschäftliche Erwerber schuldet danach also kein bereits fälliges Hausgeld, das erworbene Wohnungseigentum haftet aber in den zeitlichen Grenzen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG.
- 📣 Bescheinigung durch Verwalter, dass eine Einheit „lastenfrei“ ist?





# Sonderfälle

- Erwerb in der Zwangsvollstreckung?
  - § 56 Satz 2 ZVG
- freihändige Veräußerung durch den Insolvenzverwalter?
  - dingliche Surrogation = ein Absonderungsrecht am Veräußerungserlös im selben Umfang? LG Landau, U. v. 17.8.2012 – 3 S 11/12, ZMR 2012, 813
  - Haftung des Wohnungseigentums in Hand des Erwerbers?
- Haftung des Wohnungseigentums noch in der Hand des veräußernden Bauträgers?
  - LG Berlin, U. v. 28.9.2010 – 55 S 87/10, ZMR 2011, 156



# Wichtige Besonderheiten

- Kaufvertrag über Wohnungseigentum als Vertrag zu Gunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (selten)
- Sonderumlagen für Hausgeldverbindlichkeiten des Alteigentümers
  - = Erwerberschuld für fälliges Hausgeld



## A. IV. Ladung



# Überblick

- zu laden ist der aktuelle Eigentümer
  - findet Eigentümerwechsel zwischen Ladung und Versammlung statt, sollte Erwerber nachgeladen werden
- Erwerber sollte sowieso auf Versammlung hingewiesen werden, da er in der Regel „ermächtigt“ ist, den Eigentümer zu vertreten
  - Hinweis auf eventuelle Formerfordernisse durch Verwalter?



## A. V. Veräußerungszustimmung



# Überblick

- Ein **wichtiger** Grund liegt vor, wenn der Erwerbsinteressent **finanziell** oder **persönlich** unzuverlässig ist.
  - Ein Erwerbsinteressent ist finanziell unzuverlässig, wenn aufgrund von Tatsachen zu erwarten ist, dass er das Hausgeld iwS nicht bedienen kann.
  - Persönliche Unzuverlässigkeit liegt vor, wenn der Erwerbsinteressent aufgrund von Tatsachen voraussichtlich gegen die Pflichten aus § 14, gegen Gebrauchsbestimmungen aus §§ 1 II, III, 15 I, II oder gegen Bestimmungen der Hausordnung verstoßen wird.



## **B. Vermieterwechsel**

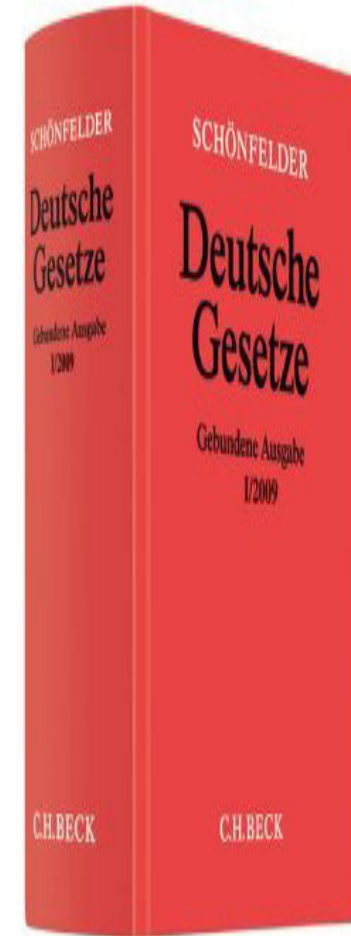
# B.I. Das Gesetz



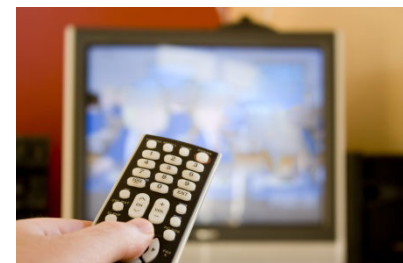


## § 566 BGB: Kauf bricht nicht Miete

1. Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.
2. ...



## B. II. Probleme



# Überblick

- In der Regel keine Probleme für den Verwalter.
- Ausnahmen:
  - (mit)vermietetes gemeinschaftliches Eigentum
  - (mit)vermietete Sondernutzungsrechte



... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.