

Informationen zum Eigentümerwechsel

Vorbemerkung:

Im Zusammenhang mit Eigentümerwechsel treten immer wieder Fragen auf.

Als Verwalter möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über dieses Thema verschaffen und somit auch anstehende organisatorische Angelegenheiten zu klären.

A. Eigentümerwechsel in der Wohnungseigentümergeinschaft

Ab wann tritt der neue Eigentümer in die Eigentümergemeinschaft ein?

- Bei einem durch ein Rechtsgeschäft bedingten Eigentümerwechsel tritt der Erwerber zu dem Zeitpunkt in die Eigentümergemeinschaft ein, zu dem er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Ab wann beginnt die Zahlungsverpflichtung des Erwerbers und gibt es eine Erwerberhaftung für Zahlungsrückstände?

- Grundsätzlich beginnt die Zahlungsverpflichtung des neuen Eigentümers zu dem Zeitpunkt, zu dem er in die Eigentümergemeinschaft eintritt (s.o.).
- Bei einem durch Abschluss eines Rechtsgeschäfts herbeigeführten Eigentümerwechsel wird häufig eine **individuelle Vereinbarung** zwischen den jeweiligen Vertragspartnern über den **Übergang von Kosten, Nutzen und Lasten** getroffen. Diese Vereinbarung ist jedoch gegenüber dem WEG-Verwalter bzw. der Eigentümergemeinschaft nicht rechtsverbindlich. Der bisherige Eigentümer ist, trotz eventuell anders lautender Vertragsinhalte, solange zur Tragung der Kosten verantwortlich, bis die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch erfolgt ist. Hinsichtlich eventueller Rückstände des Veräußerers ist zu beachten, dass die Gemeinschaftsordnung eine Haftung des Erwerbers für diese Rückstände vorsehen kann.

Welche Auswirkungen hat das Ausscheiden des ehemaligen Eigentümers aus der Eigentümergemeinschaft und worauf hat der WEG-Verwalter zu achten?

Mit dem Ausscheiden aus der Wohnungseigentümergeinschaft verliert der ehemalige Eigentümer alle Rechte an seiner bisherigen Eigentümerstellung. Insbesondere verliert er das Recht zur Teilnahme an den Eigentümerversammlungen sowie der Beschlussfassung. Der WEG-Verwalter hat darauf zu achten, dass sämtliche Korrespondenz ausschließlich zu Händen des neuen Eigentümers gerichtet wird.

Wer kommt bei einem Eigentümerwechsel für die Hausgeldabrechnung des Vorjahrs auf bzw. wem steht ein mögliches Guthaben aus dieser zu?

Für die Nachforderung aus der Hausgeldabrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahrs ist der Eigentümer verantwortlich, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Abrechnung der im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist. Entsprechend hierzu steht diesem Eigentümer ein mögliches Guthaben zu. Die Inanspruchnahme des Erwerbers bezieht sich jedoch nur auf den Teil der Einzelabrechnung, der nicht durch die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse abgedeckt ist. Er ist somit nur zur Tragung der Abrechnungsspitze verpflichtet. Einen möglichen Hausgeldrückstand aus dem Vorjahr hat, bei einer fehlenden Haftungsklausel für den Erwerber, der ehemalige Eigentümer zu tragen. Von dieser Zahlungsverpflichtung wird er auch nicht durch das Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft entbunden.

Es wird stets mit dem neuen Eigentümer abgerechnet

Stets ist mit dem neuen Eigentümer abzurechnen. Dies gilt auch, wenn sich ein Eigentümerwechsel erst im laufenden Jahr - also vom 1. Januar bis zum Termin der Eigentümerversammlung - vollzogen hat.

Der Erwerber haftet nicht für Zahlungsrückstände des Veräußerers. Er haftet nur für die sogenannte **Abrechnungsspitze**. Diese ergibt sich aus den auf die Wohnung entfallenden Kosten nach Abzug der Sollzahlungen im Wirtschaftsplan.

Beispiel:

Beträgt der Jahresfehlbetrag beispielsweise 1.000,00 EUR und betragen die Hausgeldvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan 800 EUR, so beträgt die Abrechnungsspitze 200 EUR.

Der Veräußerer haftet für den Ausgleich der Hausgeldvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan auch nach dem Eigentumswechsel. Die Gemeinschaft kann also trotz des Eigentumswechsels diese Forderung auf der Grundlage des Wirtschaftsplans gegen den früheren Wohnungseigentümer geltend machen.

Sind zwei (2) Hausgeldbrechnungen zu erstellen, eine Abrechnung für den Veräußerer und eine Abrechnung für den Erwerber?

Die Jahresabrechnung richtet sich stets gegen denjenigen, welcher zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung Eigentümer der Eigentumswohnung ist. Ist also zum Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses der Erwerber bereits im Grundbuch eingetragen, so richtet sich die Jahresabrechnung ausschließlich an ihn. Haben Veräußerer und Erwerber im Kaufvertrag vereinbart, dass sie bezogen auf den Tag des Besitzübergangs anteilig für die Kosten der Wohnung einzustehen haben, so haben sie auf der Basis der Abrechnung des Verwalters **intern** eine Kostenaufteilung vorzunehmen.

Aus unserer Verwaltungspraxis (R.H.Volland Hausverwaltung):

Wir als WEG-Verwalter bitten den Käufer und Verkäufer uns schriftlich zu bestätigen, wann der verbindliche Termin des Lasten-Nutzenübergangs (Besitzübergang) erfolgen wird bzw. erfolgt ist.

Mit dem Besitzübergang tritt dann der Erwerber mit allen Rechten und Pflichten als Mitglied in der Eigentümergemeinschaft (einschl. dem Anteil an der Instandhaltungsrücklage) an die Stelle des Veräußerers. Das Stimmrecht, die Einladung und die Teilnahme an der Eigentümerversammlung steht ab Besitzübergang dem Erwerber zu.

Zur Kostenabgrenzung wird dem Veräußerer und Erwerber mitgeteilt, dass zum Tag des Besitzwechsels eine Zwischenablesung für Heiz-, Warm- und Kaltwasserverbrauch auf eigene Kosten veranlasst wird. Der zuständige Wärmedienst wird durch die Verwaltung mit der Zwischenablesung beauftragt.

B. Rechtsfolgen des Eigentümerwechsels auf ein bestehendes Mietverhältnis

Durch die Vorschrift "Kauf bricht nicht Miete" wird sichergestellt, dass der Mieter im Besitz der Mietsache verbleibt, wenn diese veräußert wird. Das Mietverhältnis zwischen dem Mieter und den Veräußerer wird beendet und ein neues Mietverhältnis zwischen Erwerber und Mieter begründet.

Nach der gesetzlichen Rechtsfolge "tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein". Geregelt ist dies in § 566 BGB.

§ 556 BGB: Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter bei Eigentümerwechsel

Entsprechend einer Entscheidung des BGH gelten folgende Grundsätze:

1. Ist der Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs **bereits abgeschlossen**, so muss der Veräußerer über die Betriebskosten abrechnen. Nachzahlungsansprüche stehen dem Veräußerer zu. Für ein Guthaben des Mieters muss der Veräußerer eintreten.
2. Ist der Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs **noch nicht abgeschlossen**, so ist der Erwerber zur Abrechnung verpflichtet.

Im Verhältnis zum Mieter stehen die Nachzahlungsansprüche dem Erwerber zu. Für ein Guthaben des Mieters muss der Erwerber eintreten.

Der Erwerber hat einen Anspruch gegenüber dem Veräußerer auf Mitwirkung an der Erstellung der Abrechnung. Zur Erfüllung dieser Mitwirkungspflicht muss der Veräußerer eine Abrechnung betreffend seiner Eigentumszeit erstellen und diese dem Erwerber zuleiten. Der Erwerber muss die Abrechnung sodann in die dem Mieter geschuldete Jahresabrechnung einarbeiten.

Ausnahmsweise kann es aber auch genügen, wenn der Veräußerer übersichtlich geordnete und inhaltlich aufbereitete Unterlagen übergibt, so daß der Erwerber in der Lage ist, diese in die Jahresabrechnung einzuarbeiten.

Praxis-Tipp

Die Entscheidung des BGH über die Aufteilung der Abrechnungspflicht sowie die Zahlung von Nachzahlungen und die Haftung für Guthaben betrifft das Verhältnis des jeweiligen Vermieters zum Mieter (Außenverhältnis). Wie die jeweiligen Ansprüche und Verbindlichkeiten im Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber aufzuteilen sind (Innenverhältnis) ergibt sich beim rechtsgeschäftlichen Erwerb aus dem Kaufvertrag. Ist dort nichts geregelt, so gilt § 446 Abs. 1 Satz 2 BGB: **Von der Übergabe an gebühren dem Käufer die Nutzungen und trägt er die Lasten der Sache.**

Wir weisen daraufhin, dass sich aus der aktuellen Rechtsprechung ständig Rechtsänderungen zu dem oben genannten Thema ergeben.

Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

R. H. Volland Hausverwaltung

Bereich
WEG Verwaltung