

Die wichtigsten Fragen zum Thema Eigentümerwechsel

Im folgenden Beitrag geht es um Zustimmungserfordernis, Zustimmungserklärung, Vergütung und Fristen

Ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich?

Vor einem Eigentümerwechsel hat der WEG-Verwalter grundsätzlich zu prüfen, ob er entsprechend den Regelungen des § 12 WEG zur Erteilung einer Veräußerungszustimmung verpflichtet ist. Diese Zustimmungspflicht begründet sich in der für das Objekt gültigen Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung oder einer weitergehenden Vereinbarung der Eigentümergemeinschaft mit der Eintragung ins Grundbuch.

In welcher Form muss die Zustimmungserklärung des WEG-Verwalters erfolgen?

Er muss sie schriftlich erklären und seine Unterschrift notariell beglaubigen lassen. Zusätzlich zur Zustimmungserklärung hat der WEG-Verwalter den Nachweis über seine Verwaltereigenschaft zu erbringen. Dies geschieht durch Vorlage des Protokolls der Eigentümerversammlung, bei der er zum Verwalter bestellt wurde. Dieses Protokoll muss gemäß §§ 24 und 26 WEG vom Versammlungsleiter und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter unterzeichnet sein. Die Unterschriften der Unterzeichner bedürfen ebenfalls der notariellen Beglaubigung.

Was muss der WEG-Verwalter vor der Erteilung der Zustimmung tun?

Der WEG-Verwalter hat zu prüfen, ob der Eintritt des neuen Eigentümers eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die übrigen Miteigentümer darstellt. Insbesondere obliegt ihm die Prüfung, ob der neue Eigentümer in der Lage ist, die anteiligen Kosten und Lasten zu tragen.

Kann die Zustimmung verweigert werden?

Die Zustimmung kann gemäß § 12 WEG nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Eine Ablehnung kann hierbei nur auf die Person des Erwerbers abgestellt werden, eine Zustimmungsverweigerung aufgrund eines Einwands gegen den Veräußerer ist nicht möglich. Als Versagungsgründe gelten in der Rechtsprechung u. a. die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung des Erwerbers, der Erwerber hat sich gemeinschaftsschädigend verhalten, der Erwerber weigert sich beharrlich, die Hausordnung einzuhalten oder der Erwerber hat in einer anderen Wohnungseigentümergeinschaft stets das Wohngeld nicht entrichtet.

Wann muss der WEG-Verwalter einem Eigentümerwechsel, trotz Vereinbarung der Veräußerungsbeschränkung, nicht zustimmen?

Einem Eigentumswechsel im Wege einer Erbfolge.

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. Ein Eigentümerwechsel im Wege der Zwangsversteigerung tritt mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungstermin ein. Mit Erteilung dieses Zuschlags wird der Ersteigerer Mitglied der Eigentümergemeinschaft.

Ab wann beginnt die Zahlungsverpflichtung des Erwerbers?

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 anderslautender Vertragsinhalte, so lange 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. Die Zahlungspflicht des Erwerbers im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt zum Zeitpunkt des Zuschlags im Versteigerungstermin. Eine Haftung des Ersteigerers für die Rückstände des ehemaligen Eigentümers ist ausgeschlossen. Auch Klauseln in Gemeinschaftsordnungen, nach denen der Ersteigerer für diese Rückstände aufzukommen hat, sind nichtig (BGH, Beschluss v 22.1.1987, V ZB 3/86).

Welche Auswirkungen hat das Ausscheiden des ehemaligen Eigentümers aus der Eigentümergemeinschaft? 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 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 Vorjahres auf?

Für die Nachforderung aus der Hausgeldabrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres ist der Eigentümer verantwortlich, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Abrechnung der im Grundbuch eingetragene

Eigentümer ist. 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.

Besteht ein Vergütungsanspruch für die Verwalterzustimmung?

Ist der Verwalter zur Zustimmung bei der Veräußerung gemäß § 12 WEG Abs. 1 verpflichtet, so kann er mit der Eigentümergemeinschaft eine Sondervergütung für seinen zusätzlichen Verwaltungsaufwand vereinbaren bzw. ist diese Sondervergütung bereits häufig in der Gemeinschaftsordnung verankert.

Wer ist für die Entrichtung der Sondervergütung verantwortlich?

Die Sondervergütung ist durch den Veräußerer zu entrichten, da der Erwerber zum Zeitpunkt des Entstehens des Vergütungsanspruchs noch nicht Mitglied der Gemeinschaft ist.