



# Wer zahlt die Zeche ?

VBR-Seminar  
Trugenberger Hausverwaltung GmbH  
Altbach, 10.11.2012

# Cathrin Müller



- Rechtsanwältin
- Fachanwältin für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
- Beratendes Mitglied im BVI
- Fachautorin zum Immobilienrecht

# Fälligkeiten im WEG

---





# Ausgangsfall

---

Eigentümer Alt verkauft im April 2012 seine Eigentumswohnung an Eigentümer Neu. Kaufvertraglich ist geregelt, dass die Nutzen und Lasten ab dem 01.05.2012 auf den Neu übergehen.

Die Auflassungsvormerkung wird am 25.04.2012 eingetragen. Die Umschreibung erfolgt am 02.08.2012.

Das monatliche Hausgeld beträgt 100,00 €, jeweils fällig zum ersten eines Monats.

Eigentümer Neu zahlt das Hausgeld ab Mai 2012 jedoch nicht.

Wer muss zahlen?



# Fälligkeitstheorie



- Grundbucheigentümer zum Zeitpunkt der Fälligkeit (BGH, 23.09.1999 – V ZB 17/99)
- Keine Auswirkung der vertraglichen Bestimmungen für WEG
- Vormerkung im Grundbuch ändert nicht die Eigentümerstellung



# § 21 Abs. 7 WEG

---

- Art und Weise der Zahlungen, Fälligkeit und die Folgen des Verzugs per Beschluss
- Einzelwirtschaftsplan als Gesamtsumme
  - Nachlass der Zahlung in monatlichen Raten
  - bei Verzug um 2 Raten oder 1 Rate um mehr als einen Monat ist der Restbetrag fällig



# § 21 Abs. 7 WEG

## VORTEIL

- Gerichtliche Beitreibung
- Kein „Nachrennen“
- Titulierung der Gesamtsumme bei Fälligkeit

## NACHTEIL

- Unterjähriger Eigentumswechsel
  - Fälligkeit immer zum 1.1. eines Jahres
  - Fälligkeit erst bei Verzug des Eigentümers



# § 21 Abs. 7 WEG

---

- Fälligkeit zum 1.1. eines Jahres
  - egal, wann Verzug eintritt
  - Wer zahlt?
- Fälligkeit bei Verzug
  - erst mit Verzug tritt Fälligkeit ein
  - Raten immer zum 1. eines Monats
  - Zwei Raten im Verzug oder eine Rate um mehr als einen Monat

Wer zahlt?





# Besonderheiten

---

- werdende Eigentümergemeinschaft
  - Zahlungsverpflichtung bereits mit Auflassungsvormerkung
  
- Zwangsversteigerungsverfahren
  - Zahlungsverpflichtung mit Zuschlag



---

# Jahresabrechnung



# Ausgangsfall

---

Eigentümer Alt verkauft im April 2012 seine Eigentumswohnung an Eigentümer Neu. Kaufvertraglich ist geregelt, dass die Nutzen und Lasten ab dem 01.05.2012 auf den Neu übergehen.

Die Auflassungsvormerkung wird am 25.04.2012 eingetragen. Die Umschreibung erfolgt am 02.08.2012.

Das monatliche Hausgeld beträgt 100,00 €, jeweils fällig zum ersten eines Monats.

Eigentümer Neu zahlt das Hausgeld ab Mai 2012 jedoch nicht.

Wer muss zahlen?



# Fall: Jahresabrechnung

Eigentümer Alt hat das monatliche Hausgeld i. H. v. 100,00 € für November und Dezember 2011 nicht gezahlt.

Die JA wird auf der ETV vom 15.08.12 beschlossen. Fälligkeit zum 01.09.12

Sie weist eine Nachzahlung von 300,00 € aus.

Wer zahlt?



# Jahresabrechnung 2011

Einheiten: 10

Pos.	Gesamt	Schlüssel	Ihr Anteil
Hausm.	1.000 €	Einheit	100 €
Verw.	1.000 €	Einheit	100 €
Vers.	1.000 €	Einheit	100 €
...			
Gesamt	13.000 €		1.300 €
Soll-WP			1.200 €
Ihre Zahlung			1.000 €
Erg. JA			100 €
Diff. WP			200 €
Erg. gesamt			300 €



# Jahresabrechnung

---

- Nur Abr.-Spitze wird beschlossen (BGH, 1.6.12 – V ZR 171/11)
- Betrag, der WP-Zahlungen abzüglich der tatsächlichen Kosten übersteigt (BGH, 02.12.11 – V ZR 113/11)
- Keine erneute Beschlussfassung von Altsalden (JA, WP)
- Keine Umgehung der Verjährung
- Ggf. informatorisch Altsalden in JA



# Guthaben

---

- Auch hier gilt die Fälligkeitstheorie
- Ggf. Beitreibung gegen alten WE und Auszahlung eines Guthabens an den Neuen
- keine Verrechnung möglich



# Anteilige Jahresabrechnung

- Anteilige Abrechnung nach Dauer der Zugehörigkeit des WE
- Zahlen muss immer Neu
- Nur Abrechnungsspitze
- Neu muss beide Abrechnungen erhalten.





---

# Sonderumlage



# Ausgangsfall

---

Eigentümer Alt verkauft im April 2012 seine Eigentumswohnung an Eigentümer Neu. Kaufvertraglich ist geregelt, dass die Nutzen und Lasten ab dem 01.05.2012 auf den Neu übergehen.

Die Auflassungsvormerkung wird am 25.04.2012 eingetragen. Die Umschreibung erfolgt am 02.08.2012.

Das monatliche Hausgeld beträgt 100,00 €, jeweils fällig zum ersten eines Monats.

Eigentümer Neu zahlt das Hausgeld ab Mai 2012 jedoch nicht.

Wer muss zahlen?



# Fall a: Sonderumlage

---

Auf der ETV im Jahre 2011 wurde für die Sanierung der Fassade SU i.H.v. 100.000 € mit Anteil für die Einheit Alt/Neu i.H.v. 10.000 €. Fälligkeit 15.08.12.

Wer zahlt?



# Fall b: Sonderumlage

---

wie oben, aber die Sonderumlage wird in gleichen monatlichen Raten nachgelassen beginnend mit Januar 2012, fällig immer zum 3. Werktag eines Monats.

Neu zahlt mal wieder ab Mai nicht.

Wer zahlt?



# Fall c: Sonderumlage

---

wie oben, aber die SU wurde bereits in 2011 bezahlt und die Sanierung im gleichen Jahr abgeschlossen.

Die Maßnahme kostete nur 80.000 €. Auf ETV im September 2012 wird beschlossen, den Restbetrag an alle Eigentümer anteilig auszukehren.

Wer bekommt das Geld?



# Erwerberhaftung

---

- Haftung des Erwerbers für Verbindlichkeiten des Alteigentümers
- Grds. nur im Wege der Vereinbarung
- per Beschluss, wenn Öffnungsklausel in Teilungserklärung
- nur für rechtsgeschäftlichen Erwerb
- gemäß § 10 Abs. 4 S. 2 WEG keine Eintragung ins Grundbuch erforderlich



# Beispiel

---

„Jeder Wohnungs- und Teileigentümer haftet im Falle des rechtsgeschäftlichen Erwerbes seines Sondereigentumes für die Beitragsrückstände des Voreigentümers.

Die gesamtschuldnerische Haftung erstreckt sich auch auf die Zinsen und die Kosten des Verfahrens.“



# FAZIT

---

- Grundbucheigentümer haftet
- Ausnahme
  - werdende Gemeinschaft
  - Zwangsversteigerung
- Neuer Eigentümer haftet nur für die Abrechnungsspitze
- Guthaben an neuen Eigentümer
- Erwerberhaftung ist möglich



...es könnte viel  
~~schlimmer kommen...~~



**Anregungen gerne unter [racmueller@t-online.de](mailto:racmueller@t-online.de)**