

Information zum Eigentümerwechsel in der WEG

Notarieller Kaufvertrag und Besitzübergang

Die Verpflichtung des Erwerbers zur Tragung der Lasten und Kosten wird üblicherweise in den Kaufverträgen dahingehend geregelt, dass der Käufer (Erwerber) die Lasten und Kosten ab Übergang von **Besitz**, sprich der tatsächlichen Übernahme der Wohnung, zu tragen hat. Den Übergang von Besitz legen die Vertragsparteien meist nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises selbst fest. Dieser Zeitpunkt ist ausschließlich für das Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer z. B. zur internen Aufteilung der Kosten aus der Jahresabrechnung oder der Grundsteuer maßgeblich und hat für die Kostentragungsverpflichtung innerhalb der Eigentümergemeinschaft keinen Einfluss.

Eintragung ins Grundbuch und Eigentumsübergang

Wohnungseigentümer ist derjenige, der im Grundbuch eingetragen ist. Zwischen Abschluss des Kaufvertrages und dem Eintrag ins Grundbuch, der durch das Grundbuchamt vollzogen wird, kann durchaus einige Zeit vergehen. D. h. dass der Verkäufer in dieser Zeit zwar nicht mehr Besitzer aber noch Eigentümer der Wohnung ist und umgekehrt der Käufer zwar Besitzer aber noch nicht Eigentümer ist.

Teilnahme an der Eigentümerversammlung:

Mit dem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft (Löschung aus dem Grundbuch) verliert **der bisherige Eigentümer** sein Recht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung.

Kostentragungspflicht innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Die Verpflichtung der Kostentragung innerhalb der Eigentümergemeinschaft ergibt sich aus dem § 16 Abs. 2 WEG („Jeder **Wohnungseigentümer** ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung ... zu tragen“). Eine Zwischenabrechnung kann und darf bei einer WEG nicht unter dem laufenden Jahr erfolgen. Lt. Rechtsprechung ist die Jahresabrechnung **dem neuen Eigentümer** zur Versammlung zuzusenden, da nur dieser im Grundbuch eingetragene Eigentümer bei der Versammlung die Abrechnung anerkennen kann. Dies gilt auch für den anteiligen Zeitraum des Wirtschaftsjahres, vor dem Kauf der Wohnung.

Welche Zahlungsverpflichtungen gibt es wann und für wen gegenüber der Eigentümergemeinschaft

Hausgeldvorauszahlungen: schuldet derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Wirtschaftsplan im Grundbuch eingetragener Eigentümer war bis zum Zeitpunkt der Umschreibung im Grundbuch.

Sonderumlagen: schuldet derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit (durch Beschluss der Eigentümerversammlung) im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist.

Abrechnungsspitze (Differenz zwischen beschlossenen Vorauszahlungen und Kosten eines Wirtschaftsjahres: schuldet derjenige Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung im Grundbuch eingetragener Eigentümer ist.

Nachweise:

BGH Beschluss vom 24.03.1983 VII ZB 28/82 NJW 1983, 1605/1616 linke Spalte Nr. 3a und b

BGH Beschluss vom 18.05.1989 V ZB 14/88 NJW 1989, 2697

BGH Beschluss vom 21.04.1988 V ZB 10/87 NJW 1988, 1910/1911, linke Spalte, Anmerkung 2 d

BGH Urteil vom 10.03.1994. IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866 ff