

Lastenübergang bei Kauf einer Eigentumswohnung

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Nicht selten kommt es vor, dass bei dem Verkauf einer Eigentumswohnung unklar ist, ab welchem Zeitpunkt der Erwerber (Käufer) der Eigentumswohnung, in die Stellung des Wohnungseigentümers tritt und die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen hat oder der Erwerber neben dem Veräußerer (Verkäufer) rückständige Lasten und Kosten begleichen muss. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über dieses praxisrelevante Thema.

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltungen und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Das bedeutet grundsätzlich, dass der Wohnungseigentümer die Lasten und Kosten anteilig gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen hat.

1. Vertragliche Regelung des Verkäufers und des Käufers

Die Parteien, also der Verkäufer der Eigentumswohnung und der Käufer, können in dem notariellen Kaufverträgen eine Vereinbarung über die Übernahme der Lasten und Kosten treffen und somit vertraglich vereinbaren, wer, ab wann, welche Kosten und Lasten zu tragen hat. Diese Vereinbarung wirkt indes nur inter partes, d.h. zwischen den Parteien die den Vertrag geschlossen haben und nicht auch gegenüber einem Dritten (also bspw. der Eigentümergemeinschaft). Trägt also keiner der Parteien mehr die Anteile der Lasten und Kosten gegenüber der Eigentümergemeinschaft, kann die Eigentümergemeinschaft sich nicht auf die vertragliche Vereinbarung der Parteien über die Übernahme der Kosten und Lasten berufen und denjenigen in Anspruch nehmen, der nach der vertraglichen Vereinbarung verpflichtet ist die Lasten und Kosten zu tragen, sondern muss sich an die gesetzlichen Regelungen halten. Dies erklärt sich daraus, dass die Eigentümergemeinschaft nicht Partei des zwischen dem Verkäufer und Käufer geschlossenen Kaufvertrags geworden ist.

2. Die gesetzliche Regelung

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen, muss sich die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch ihren Verwalter, dann an die gesetzliche Grundlage (§ 16 Abs. 2 WEG) halten um die anteilige Lasten- und Kostenpflicht von dem Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 1 und 3 WEG verlangen zu können.

a) Der Begriff des Wohnungseigentümers nach § 16 Abs. 2 WEG

Der Wortlaut des § 16 Abs. 2 WEG gibt keinerlei Anhaltspunkte darüber, ab welchem Zeitpunkt eine Partei als Wohnungseigentümer anzusehen ist, da § 16 Abs. 2 WEG lediglich von Wohnungseigentümer spricht und keine weiteren Ausführungen zu diesem Begriff macht. Damit der Anspruch nicht ins Leere geht und gegenüber dem richtigen Schuldner geltend gemacht wird, hat die Rechtsprechung Regelungen entwickelt, um Rechtsklarheit über den Begriff des Wohnungseigentümers zu verschaffen. Demnach ist Wohnungseigentümer im

Sinne des § 16 Abs. 2 WEG derjenige, der im Grundbuch aufgrund eines notariell bekundeten Vertrags eingetragen ist. Eine Ausnahme gilt jedoch im Falle einer Zwangsversteigerung, bei einer solchen gilt der Erwerber bereits als Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG mit Zuschlag der Immobilie und nicht erst mit Eintragung im Grundbuch. Dies bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt derjenige, der im Grundbuch eingetragen ist bzw. den Zuschlag erteilt bekommen hat, verpflichtet ist die Lasten und Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen und sich der Verwalter bzgl. der Kosten und Lasten an diese Person wenden muss. Als Umkehrschluss lässt sich aus dem Vorstehenden ableiten, dass derjenige, der nicht mehr im Grundbuch eingetragen ist, auch nicht verpflichtet ist die Lasten und Kosten nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Dies gilt allerdings nicht uneingeschränkt, sondern nur für diejenigen Lasten und Kosten, die im Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch oder nach dessen Eintragung fällig geworden sind.

b) Fälligkeit der Lasten und Kosten

Es stellt sich nun die Frage, was unter der Fälligkeit der Lasten und Kosten zu verstehen ist. Nach der Rechtsprechung versteht man unter der Fälligkeit der Lasten und Kosten den Zeitpunkt, indem die Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung über die Kosten und Lasten einen Beschluss gefasst haben. Wenn nun zum Beispiel am 01.04.2013 der Käufer einer Eigentumswohnung in das Grundbuch eingetragen worden ist und am 08.04.2013 die Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümerversammlung einen Beschluss hinsichtlich der Lasten und Kosten treffen, so ist der Käufer, der am 01.04.2013 im Grundbuch eingetragen wurde, verpflichtet diese Lasten und Kosten nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Daraus ergibt sich ganz eindeutig, dass der Käufer einer Eigentumswohnung nicht generell für die Lasten und Kosten haftet, die vor seiner Eintragung im Grundbuch angefallen sind. Für diese Kosten und Lasten muss, der Verkäufer auch wenn er nun nicht mehr im Grundbuch eingetragen ist einstehen, da diese fällig wurden als er noch Eigentümer war. Jedoch gibt es hiervon eine Ausnahme:

Das Vorstehende gilt dann nicht, wenn in der Gemeinschaftsordnung eine Bestimmung enthalten ist, die bestimmt, dass der Käufer einer Eigentumswohnung immer für die Rückstände des Verkäufers haften muss. Da es sich bei der Gemeinschaftsordnung um eine autonom gesetzte Grundordnung der Gemeinschaft handelt, ist eine solche Bestimmung auch nicht zu beanstanden.

Praxishinweis:

Der Eigentümergemeinschaft bzw. dem Vertreter oder den Vertretern ist unbedingt zu empfehlen, bei ausstehenden Kosten zunächst Einsicht in das Grundbuch zu nehmen, damit hier nicht gegen den „falschen Schuldner“ vorgegangen wird. Dem Käufer einer Eigentumswohnung ist dringend zu raten, einen Blick in die Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft zu werfen, um nicht böse Überraschungen hinsichtlich etwaiger Rückstände des Verkäufers zu erleben. Falls der Verkäufer aufgrund gesetzlicher Regelung hinsichtlich der Kosten und Lasten in Anspruch genommen wird, obwohl im Kaufvertrag mit dem Käufer vereinbart wurde, dass dieser bereits die Kosten und Lasten zu übernehmen hat, kann der Verkäufer gegenüber dem Käufer aus dem Vertrag vorgehen. Dies gilt natürlich auch andersrum, wenn der Käufer der Eigentumswohnung in Anspruch genommen wurde, allerdings die Parteien vertraglich vereinbart haben, dass noch der Verkäufer für die Lasten und Kosten gegenüber der Eigentümergemeinschaft aufkommt.

RA Dr. Stark, 08.09.2013



Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall, eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.