

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Voraussetzungen der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“

Wann entsteht eigentlich die Wohnungseigentümergeinschaft? Eine Frage, die banal klingt, mit deren Beantwortung aber handfeste wirtschaftliche Interessen verbunden sind. Denn bei der Errichtung von Bauträgerobjekten werden die fertiggestellten Eigentumswohnungen regelmäßig bereits genutzt, während der Erwerber noch gar nicht im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer ist. Wer stimmt denn nun in der Eigentümerversammlung ab und hat das Hausgeld zu zahlen? Der noch im Grundbuch eingetragene Bauträger oder der die Wohnung schon nutzende Käufer? In einer ständigen Abfolge von Grundsatzentscheidungen muss sich der BGH daher den Fragen der Praxis zur Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ stellen.

BGH, Urt. v. 11.12.2015 – V ZR 80/15

Der Fall:

Bauträger B führt mit diversen Erwerberrn die Abnahmeverhandlung nach Fertigstellung der verkauften Neubaeigentumswohnungen durch. Dabei sind einige Erwerber nach Kaufpreiszahlung bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, etliche Käufer aber noch nicht. Da es bei der Übergabeverhandlung zum Streit kommt, händigt B den Erwerberrn die Schlüssel zu den Wohnungen nicht aus. Da die Erwerber aber Bauschlüssel besitzen, nutzen diese bzw. deren Mieter die Gelegenheit und stellen schon einmal ihre Möbel in die Wohnungen. Danach wird von der Eigentümerversammlung bestandskräftig eine Sonderumlage beschlossen. Über die Frage, wer nun die Zahlung zu leisten hat, der Bauträger oder der Käufer, streitet man jetzt vor Gericht.

Das Problem:

Wohnungseigentümer kann grundsätzlich nur der sein, der als solcher im Grundbuch eingetragen ist. Dies führt aber, wie ersichtlich, bei der Neuerrichtung von WEG-Objekten zu ungerechten Ergebnissen, denn vielfach erfolgt die Umschreibung des Grundbuchs erst lange nachdem der Käufer die Eigentumswohnung schon nutzt. Daher vertritt der BGH in ständiger Rechtsprechung die Meinung, dass eine sog. „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ entsteht, sobald der erste Erwerber, der einen wirksamen Kaufvertrag besitzt und mit einer Auflassungsvormerkung gesichert ist, den Besitz an der erworbenen Wohnung erhält (vgl.: BGH v. 11.05.2012 – V ZR 196/11, ZMR 2012, 711). Ab diesem Zeitpunkt wird der Käufer so behandelt, als sei er schon Eigentümer; er hat insbesondere das Hausgeld und Sonderumlagen zu zahlen. Was gilt aber, wenn der Käufer, wie hier, sich den Besitz an der Wohnung gegen den Willen des Bauträgers verschafft?

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet, dass es für den Besitz an der Eigentumswohnung nicht darauf ankommt, dass diese faktisch dem Zugriff des Erwerbers unterliegt. Erforderlich ist, neben dem Bestehen eines wirksamen Kaufvertrags und der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erwerbers im Grundbuch, dass der Bauträger dem Käufer den Besitz an der Wohnung willentlich einräumt. Eine „Okkupation“ der Wohnung durch den Erwerber oder dessen Mieter gegen den Willen des Bauträgers („verbotene Eigenmacht“) reicht nicht aus.

Praxis-Tipp:

Die Lösung des BGH ist juristisch zutreffend, führt aber zu dem paradoxen Ergebnis, dass der Bauträger zahlen muss, obgleich der Erwerber sich den Besitz an der Wohnung unberechtigterweise verschafft. Hier müssen die Bauträger nun besonders achtsam sein.

Bedauerlicherweise äußert sich der BGH aber nicht explizit dazu, ob mit Beginn der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ im Innenverhältnis auch der rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis entsteht.

Diese Frage ist aber gerade für Lieferanten und Dienstleister der im Entstehen begriffenen WEG von Bedeutung. Denn, sollte nicht gezahlt werden, wer wäre zu verklagen? Die einzelnen Eigentümer oder der Verband? Hier gibt es noch Klärungsbedarf. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht