
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 40-41/12 vom 4.10.2012
www.immobilien-zeitung.de

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Auch Erwerber haben schon WEG-Rechte

Streitigkeiten in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) sind keine Seltenheit. Richtig problematisch wird es aber, wenn Rechtsfragen zu klären sind, solange die Eigentümer noch nicht in das Grundbuch eingetragen sind, aber die Immobilie bereits nutzen. Dann greift die Rechtsprechung auf das Modell der so genannten werdenden WEG zurück. IZ-Gastautor Rechtsanwalt Arne Carstens erklärt, unter welchen Voraussetzungen dies mög-

lich ist und welche rechtlichen Folgen sich für die Mitglieder der „werdenden WEG“ daraus ergeben.

In der Literatur und auch in der Rechtsprechung ist die Rechtsfigur der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft schon seit längerer Zeit bekannt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte bereits im Jahr 2008 (Beschluss vom 5. Juni 2008, Az. V ZB 85/07) ausdrücklich diese Rechtsfigur anerkannt und sich zuletzt im Mai 2012 (Urteil vom 11. Mai 2012, Az. V ZR 196/11) dazu geäußert.



Käufer von Neubauwohnungen können diese oft schon nutzen, bevor sie ins Grundbuch eingetragen sind. Das führt zu rechtlichen Problemen.

Bild: law

Doch was genau ist die werdende Wohnungseigentümergeinschaft und aus welchem Grunde ist sie eigentlich erforderlich? Das Wohnungseigentumsgesetz ist grundsätzlich erst dann anwendbar, wenn neben dem teilenden Eigentümer (Bauträger) ein weiterer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. In der Praxis kann es jedoch Jahre dauern, bis neben dem teilenden Eigentümer ein weiterer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird. Der Grund dafür liegt darin, dass der Bauträger seine Bewilligung zur Auflassung und Eigentumsumschreibung erst dann abgeben muss, wenn der Erwerber auch die letzte Kaufpreisrate gezahlt hat.

Bauträger und Erwerber streiten oft um die letzte Rate

Die letzte Rate ist jedoch erst fällig nach der Abnahme im Sinne des § 640 BGB. Sofern bei dieser Mängel vorliegen, verweigern oft die Erwerber die Abnahme und zahlen deshalb die letzte Rate nicht.

Der Bauträger sieht sich dementsprechend also nicht in der Pflicht, die für die Eintragung ins Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben. Häufig müssen Gerichte dann die Frage der Abnahmereife in langjährigen Prozessen klären. Bis zur Klärung erfolgt keine Eintragung im Grundbuch. Das Wohnungseigentumsgesetz findet also noch keine Anwendung.

Aber weshalb bedarf es einer früheren Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes? Die Antwort liegt darin, dass die Erwerber bereits die Schlüssel für die Wohnung erhalten haben und diese tatsächlich nutzen. Die Wohnanlage muss also schon bewirtschaftet und verwaltet werden. Durch die tatsächliche Nutzung der Wohnung entsteht zwangsläufig aber schon das Bedürfnis, auch das Zusammenleben der Wohnungserwerber zu regeln.

In der Vergangenheit gab es beispielsweise Fälle, in denen die nutzenden Erwerber nicht zu Eigentümersammlungen geladen wurden oder nutzende Erwerber die Zahlung des Hausgeldes verweigert haben. Die Begründung war jeweils die fehlende Eintragung in das Grundbuch und die damit verbundene Nichtanwendbarkeit des Wohnungseigentumsgesetzes. Anhand solcher Fälle wird das Bedürfnis einer zeitlichen Vorverlagerung der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes deutlich. Aber ab wann genau ist von der Entstehung einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft auszugehen? Im Jahre 2008 hat der BGH entschieden, dass zugunsten eines Erwerbers eine gesicherte Erwerbsposition vorliegen muss. Dies ist der Fall, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen: 1. Es existiert ein wirksamer Kaufvertrag. 2. Zugunsten des Erwerbers ist eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. 3. Der Erwerber hat den tatsächlichen Besitz an der Wohnung erlangt.

Gleiche Rechte und Pflichten für die Erwerber?

Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entsteht, sobald diese drei Voraussetzungen zugunsten des ersten Erwerbers gegeben sind. Sofern diese drei Voraussetzungen bei weiteren Erwerbern gegeben sind, werden diese Erwerber ebenfalls so genannte werdende Wohnungseigentümer und sind Mitglieder der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. Wird der erste werdende Wohnungseigentümer tatsächlich in das Grundbuch eingetragen, wandelt sich die werdende Gemeinschaft in eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsinne um. Mitglieder dieser endgültigen Wohnungseigentümergeinschaft sind die eingetragenen Wohnungseigentümer als Volleigentümer sowie die übrigen Mitglieder der früheren werdenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Es kommt vor, dass neben dem Bauträger bereits ein zweiter Erwerber ins Grundbuch eingetragen wurde und erst danach bei einem anderen Erwerber die drei oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Bei einer seit langem bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft hat ein Erwerber erst dann alle Rechte und Pflichten, nachdem er im Grundbuch eingetragen ist (so genannter Zweiterwerb), also unter Umständen auch erst nach vielen Monaten, obwohl der Kaufvertrag schon unterzeichnet, die Auflassungsvormerkung eingetragen und ihm der Besitz eingeräumt wurde. Dann stellt sich die Frage, ob der „späte Ersterwerber“, der vom Bauträger kauft, entweder wie der Zweiterwerber oder wie ein werdender Wohnungseigentümer zu behandeln ist. Als Zweiterwerber hätte der Erwerber nicht die Rechte und Pflichten eines Wohnungseigentümers. Als werdender Wohnungseigentümer dagegen schon.

Späte Ersterwerber werden wie werdende Eigentümer behandelt

Der BGH hat im Mai dieses Jahres entschieden, dass der „späte Ersterwerber“ wie ein werdender Wohnungseigentümer zu behandeln ist. Dies begründet der BGH unter anderem mit den Besonderheiten, welche beim Erwerb vom Bauträger gegeben sind, vor allem wegen der mit der Abwicklung von Gewährleistungsrechten verbundenen Verzögerungen der Eigentumsumschreibung und wegen typischer Interessenkonflikte zwischen den Erwerbern und den Bauträgern. Daher unterscheidet sich der Ersterwerb vom Bauträger grundlegend von dem Eigentümergeinschaftserwerb in einer bestehenden Gemeinschaft (Zweiterwerb), unabhängig davon, ob bereits die endgültige Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist oder nicht.

Ausdrücklich offen gelassen hat der BGH allerdings die Frage, wie lange ein „später Erwerber“ noch wie ein werdender Wohnungseigentümer behandelt wird. Sofern der Bauträger eine Wohnung beispielsweise erst nach fünf oder mehr Jahren verkauft, stellt sich die Frage, ob der Erwerber nicht doch wie ein Zweiterwerber zu behandeln sein müsste. Diese Frage war in dem vom BGH entschiedenen Fall jedoch nicht entscheidungsrelevant. (law)

Der Autor: Arne Carstens ist Rechtsanwalt bei Hufer Rechtsanwälte in Hamburg und hat seine Kompetenzen u.a. im WEG-Recht.



BILD: HUFER RECHTSANWÄLTE

„Es kann Jahre dauern, bis neben dem teilenden Eigentümer ein weiterer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird.“

Arne Carstens