



Eigentümerwechsel im Wohnungseigentum

• Eigentümerwechsel in der WEG: worum geht es?

Wohnungseigentum ist im deutschen Recht das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Die Gesamtheit der Eigentümer bildet dann die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Jede Wohnung innerhalb der WEG erhält bei der Entstehung ein eigenes Grundbuchblatt und kann wie jede andere Immobilie verkauft oder vererbt werden, so dass ein Eigentümerwechsel stattfindet.

• Rechtsfolgen für den vorherigen Eigentümer

Der Eigentümerwechsel erfolgt zu dem Zeitpunkt, in dem das Eigentum im Grundbuch umgeschrieben wird. Mit seinem Ausscheiden aus der Eigentümergeinschaft verliert der bisherige Eigentümer seine Rechte zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung bzw. Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Er haftet weiterhin für alle bis zu seinem Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten. Neue Zahlungsverpflichtungen zu seinen Lasten kann die Eigentümergeinschaft jedoch nicht mehr begründen. Der veräußernde Wohnungseigentümer haftet gemäß § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG entsprechend der Bestimmung des § 160 HGB noch 5 Jahre für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zu dieser begründet wurden. Diese Haftung ist jedoch gemäß § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG anteilig begrenzt entsprechend der Höhe seiner vormaligen Miteigentumsanteile.

• Rechtsfolgen für den neuen Eigentümer

Ab dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung ist der neue Eigentümer zur Teilnahme an den Eigentümerversammlungen und an den Beschlussfassungen berechtigt. Die ab dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung fällig werdenden Hausgeldzahlungen gehen ausschließlich zu seinen Lasten.

• Exkurs: Veräußerungszustimmung

Nach § 12 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Das Zustimmungserfordernis kann auch auf den Verwalter übertragen werden, weshalb man auch von Verwalterzustimmung spricht. Der Verwalter (oder sonstige Zustimmungspflichtige) darf die Zustimmung zur Veräußerung der Eigentumswohnung nicht willkürlich verweigern, sondern nur, wenn in der Person des Erwerbers ein wichtiger Grund besteht, das heißt Anhaltspunkte ernstlich befürchten lassen, der Erwerber werde seine Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern und der Gemeinschaft nicht erfüllen. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Erwerber zahlungsunfähig ist oder als bisheriger Mieter in der Anlage beharrlich gegen die Hausordnung verstößt.