

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0259]

Neuigkeiten zum „werdenden Wohnungseigentümer“

a) Die Anwendung der Grundsätze über die werdende Wohnungseigentümergeinschaft setzt nicht voraus, dass es sich bei dem Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer um einen Bauträgervertrag handelt. Diese Grundsätze gelten vielmehr unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag eine Errichtungs-, Herstellungs- oder Sanierungsverpflichtung umfasst, für jeden Ersterwerb vom teilenden Eigentümer.

b) Wirdender Wohnungseigentümer ist auch derjenige, der nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob ein solcher Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer während der eigentlichen Vermarktungsphase oder erst längere Zeit nach deren Abschluss erfolgt (Fortführung von Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 12).

BGH, Urteil vom 14.02.2020
Az. V ZR 159/19

Der Fall:

Das gemeinschaftliche Grundstück stand ursprünglich im Alleineigentum der T. GmbH, die es mit notarieller Urkunde vom 26. Januar 2013 in Wohnungs- und Teileigentum aufteilte.

Am 31. März 2016 wurde die erste Erwerberin als Wohnungseigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Folglich entstand zu diesem Zeitpunkt die WEG. Mit notariellem Vertrag vom 30. Juni 2016 verkaufte die T. GmbH einer anderen

Erwerberin E Wohnungseigentum. Nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Zahlung des Kaufpreises, fand am 22. August 2016 die Übergabe der Einheiten an E statt. Die Eigentumsumschreibung hatte noch nicht stattgefunden.

E nahm in der Folge an mehreren Eigentümerversammlungen teil und wurde sogar in den Verwaltungsrat gewählt.

Am 6. November 2017 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt. Die Verwalterin schloss E diesmal von der Teilnahme aus, da sie noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen war.

E war damit nicht einverstanden. Die Beschlussanfechtung richtete sich anschließend gegen TOP 4, bei dem es um eine einvernehmliche Aufhebung der Verwalterbestellung bzw. des Verwaltervertrages ging.

Das Problem:

Der BGH hat bisher nicht entschieden, ob der Erwerber, der nach Entstehung der voll funktionsfähigen WEG, von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt, wie ein „werdender Wohnungseigentümer“ zu behandeln ist und folglich auch zur Eigentümerversammlung eingeladen werden muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 6. November 2017 ist ungültig, da E unberechtigterweise ausgeschlossen wurde.

Entgegen der Auffassung der Beklagten setzt die Anwendung der Grundsätze über die werdende Wohnungseigentümergeinschaft nicht voraus, dass es sich bei dem Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer um einen Bauträgervertrag handelt.

Die Rechtsstellung als werdender Wohnungseigentümer erlangt ein Ersterwerber, anders als das Berufungsgericht und die Beklagten meinen, mit der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Übergabe der Sache unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag vor oder nach der Eintragung des ersten Erwerbers in das Grundbuch geschlossen wird.

Praxis-Tipp:

Kurz vor Verabschiedung der WEG-Reform 2020 (Drucksache 19/18791) klärt der BGH die seit längerem offene Frage.

Zukünftig soll die WEG mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen, so dass es die „werdende WEG“ nicht mehr geben wird (§ 9a Abs. 1 WEG-E). Den „werdenden Wohnungseigentümer“ wird es allerdings weiterhin geben (§ 8 Abs. 3 WEG-E). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ