

Minol-Fachtagung für die Wohnungswirtschaft



Der Erwerb von Wohneigentum durch die WEG

Der Erwerb von Wohneigentum durch die WEG

Praktische Fälle

- Erwerb von marodem Eigentum
 - A = Eigentümer Souterrainwohnung
 - Mängel über Mängel
 - Klage auf Instandsetzung
 - B = insolventer Eigentümer guter Wohnung
 - WEG kauft für 15.000 € Souterrainwohnung
 - B verkauft an A für 30.000 €
 - Klage erledigt
 - Souterrainwohnung = Nutzung Aktenlager, Gartengeräte, Streugut

- Erwerb von Problemwohnungen
 - WEG betreibt ZV in 1- Raum – Wohnung
 - Zum Termin erscheint: niemand
 - WEG ersteigert

- Benachbarte WEG's
 - WEG mit 150 Einheiten will neuen Verwalter bestellen
 - Will Verwalterbüro vor Ort
 - In Nachbar -WEG gibt es eine günstige EG-Wohnung

- WEG will zusätzliche Parkfläche für Pkw
 - Kauf von benachbarten Grundstück von Stadt
 - Errichtung von Parkplätzen

Der Erwerb von Wohneigentum durch die WEG

Zulässigkeit

- BGH-Urteil vom 2.6.05: Teilrechtsfähigkeit
- WEG-Novelle: 1.7.07: § 10 Abs. 6/7 WEG:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen“

„Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entandenen Verbindlichkeiten“

- Gesetzesbegründung zur Novelle
 - (BT-DrS 16/887), S. 56:
„Die Teilrechtsfähigkeit hat im Wesentlichen zur Folge (..). Außerdem kann die Gemeinschaft jetzt als Gläubigerin einer Zwangshypothek in das Grundbuch eingetragen werden.“

- **Rechtsprechung**
 - **LG Nürnberg /Fürth** ZMR 2006, 812: nicht möglich (keine Eintragung, entspricht nicht og. V.)
 - **LG Heilbronn**, ZMR 2007, 649: nicht möglich
 - **LG Hannover**, ZMR 2007, 893: nicht möglich
 - **OLG Celle**, ZWE 2008, 145: og.V. ist im Beschlussanfechtungsverfahren zu prüfen, nicht von Rechtspfleger
 - **OLG Hamm**, NJW 2009, Heft 50, VIII
 - h.L.: Wenzel, ZWE 2006, Hügel, DNotZ 2007, 326, Abramenko ZWE 2010, 193, Häublein, FS f. Seuß
 - A.A. Bonifacio, ZMR 2009, 257

Der Erwerb von Wohneigentum durch die WEG

Erwerbsmodalitäten

- Erwerb durch Gemeinschaft
- Vertreter: Verwalter
- § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG: Ermächtigung durch Beschluss
- Form des § 29 GBO
 - § 26 Abs. 3 WEG: Beglaubigung der Unterschriften auf Protokoll
- Beschränkung auf bestimmte Wohnung
- Problem: Generalermächtigung für Großanlagen

Der Erwerb von Wohneigentum durch die WEG

Verwaltung der Wohnung

- Erforderlich: Sondereigentumsverwaltung
 - Wohnung gehört zum Verwaltungsvermögen
 - Zuständigkeit des WEG-Verwalters?
 - Nein, gehört nicht zu den gesetzlich normierten Pflichten
 - Anspruch auf Sondervergütung, KG ZMR 2009, 709, LG Düss. ZMR 2008, 484 (HHDL, § 35a EStG)
 - Vollmacht nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG für Vermietung etc.
 - Auch Drittverwalter können die Aufgaben übertragen werden.

Der Erwerb von Wohneigentum durch die WEG

Verwaltungsprobleme

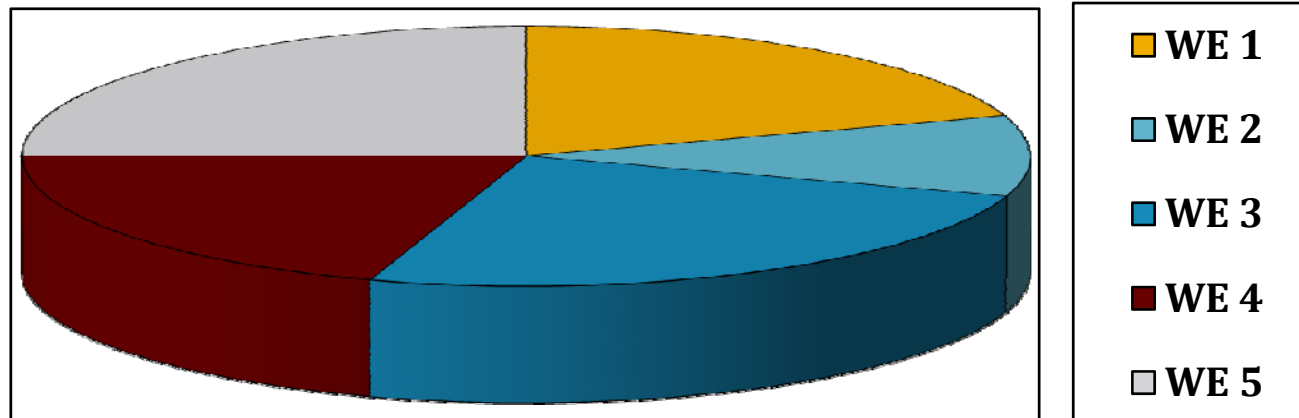
Versammlungen

■ Stimmrecht

- Ausübung durch Verwalter?
- Wie übt Verwalter aus ?
- Ausübung durch
Wohnungseigentümersversammlung
 - = Bestätigung des Stimmergebnisses (Wahl in der Wahl)
- GmbH-Recht: Rechte und Pflichten am Anteil
ruhen (BGH GmbHR 1995, 291)

■ Beschlussfähigkeit

- § 25 Abs. 3 WEG: Mehr als 50% MEA
- **WE 1** = Verbandswohnung
- **WE 4** und **WE 5** haben Stimmverbot



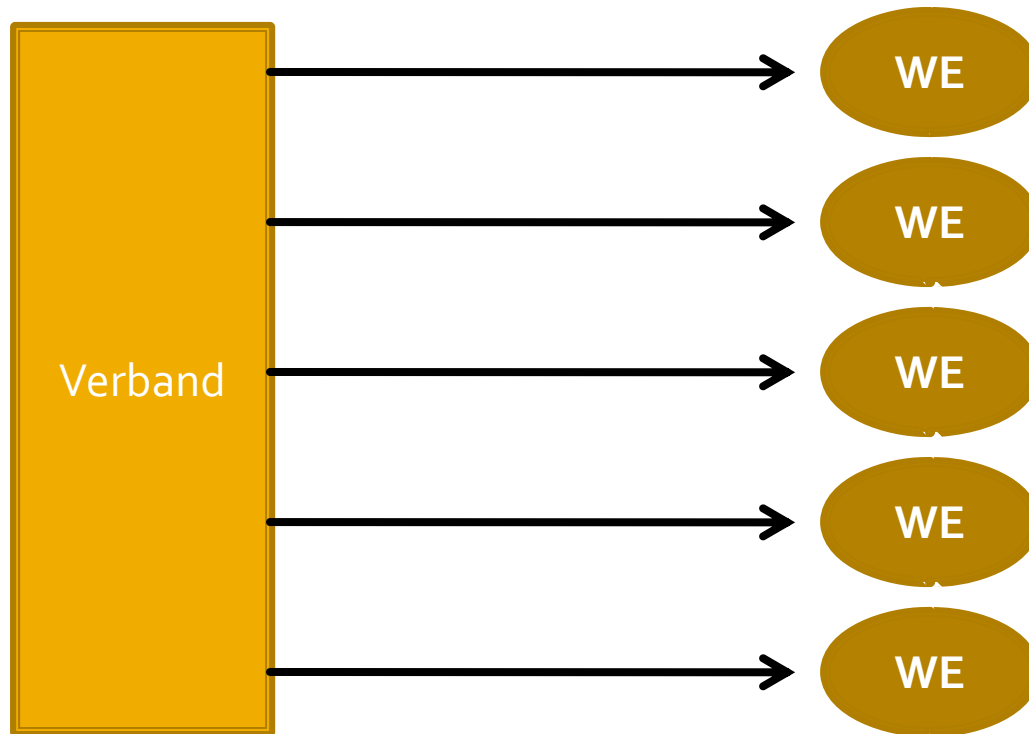
- Zweitversammlung wäre reine Förmerei
- Versammlung ist sofort beschlussfähig (KG WuM 1994, 41, OLG Düss. WE 1999, 69, BayObLG ZMR 1988, 14)

- **Qualifizierte Mehrheiten, z.B. § 22 Abs. 2**
 - Mehr als 50% der MEA
 - 75% der „stimmberechtigten“ WE

 - 75% auf kleinerer Basis, d.h. leichter
 - 50% der MEA
 - Wohnung kann nicht stimmen, zählen also nicht mit

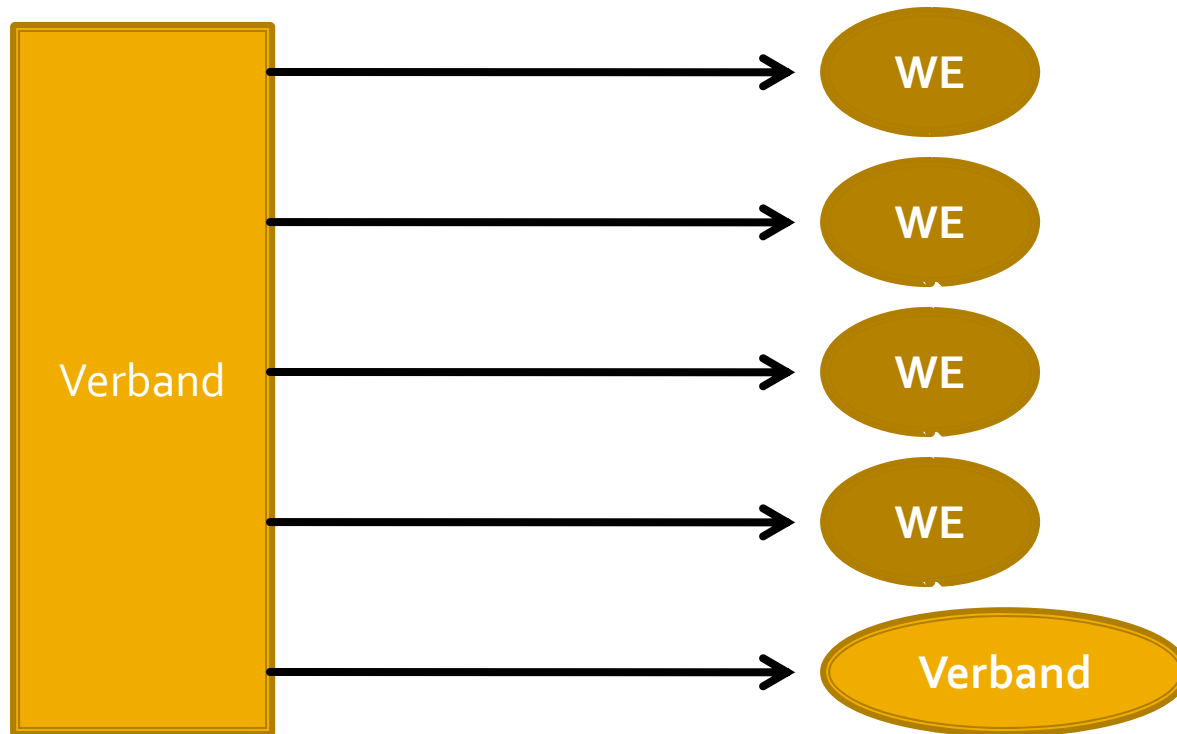
Hausgeld

■ Verhältnis Verband - WE



Nr.	MEA
1	200/1000
2	200/1000
3	200/1000
4	200/1000
5	200/1000

- Konfusion?

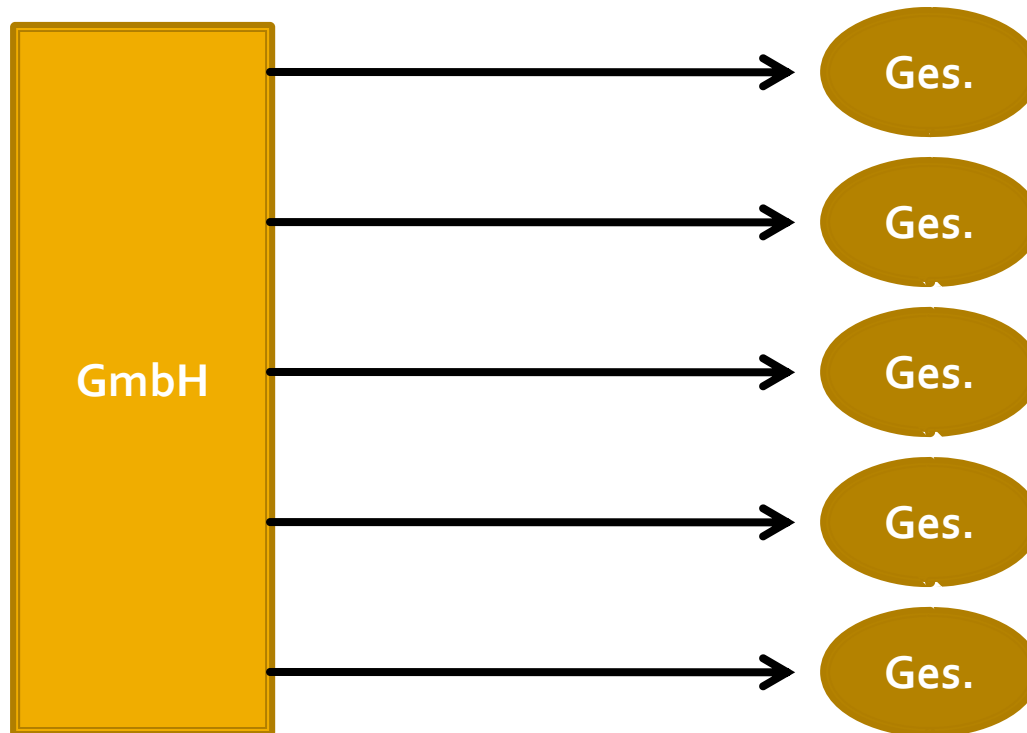


- Konfusion
 - Untergang der Forderung
 - Kläger = Beklagter: unmöglich

- Abramenko, ZWE 2010, 201
 - Kein Untergang der Forderung
 - Behandlung wie „Sondervermögen“
 - Parallele zu Instandhaltungsrücklage

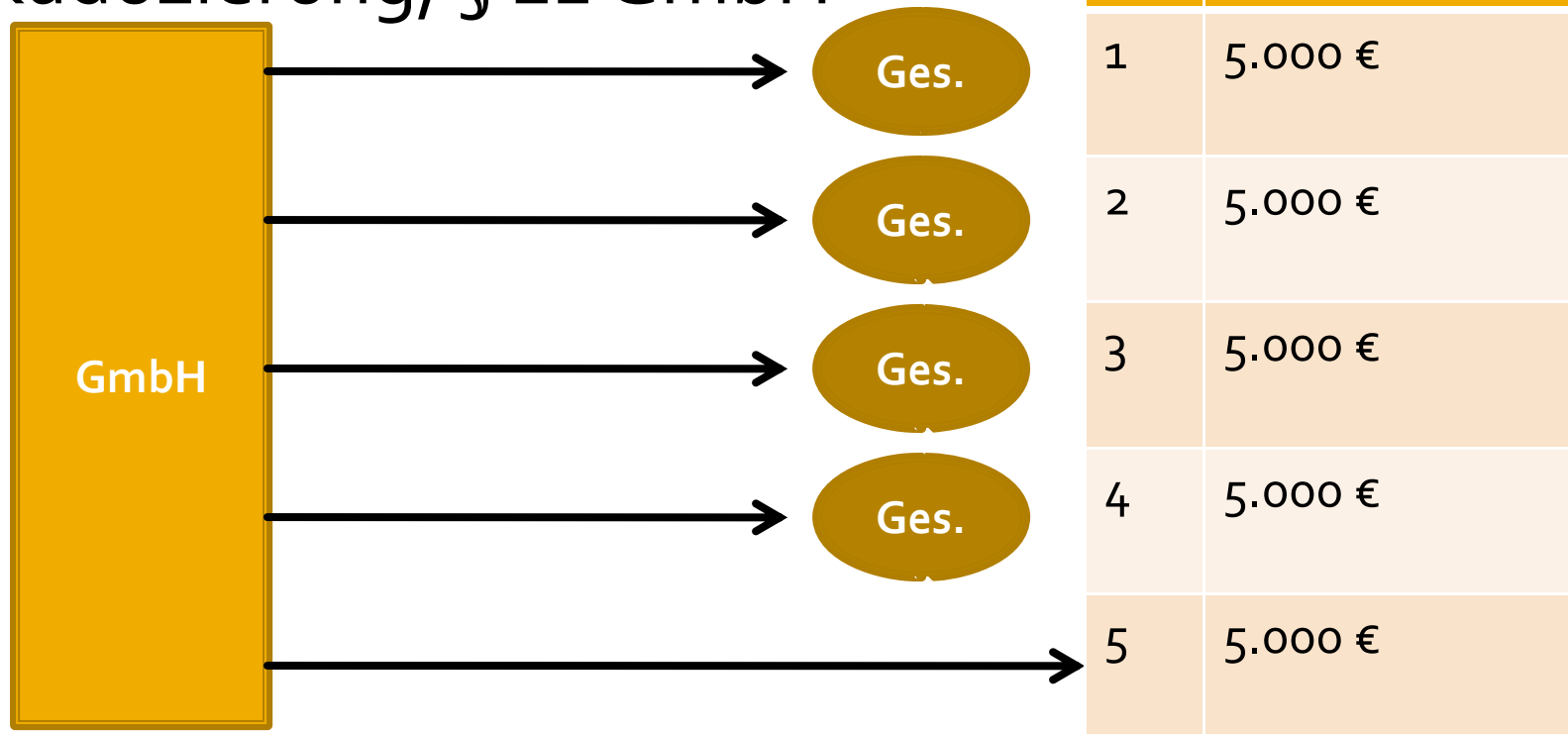
Plan und Abrechnung

■ Parallele Gesellschaften

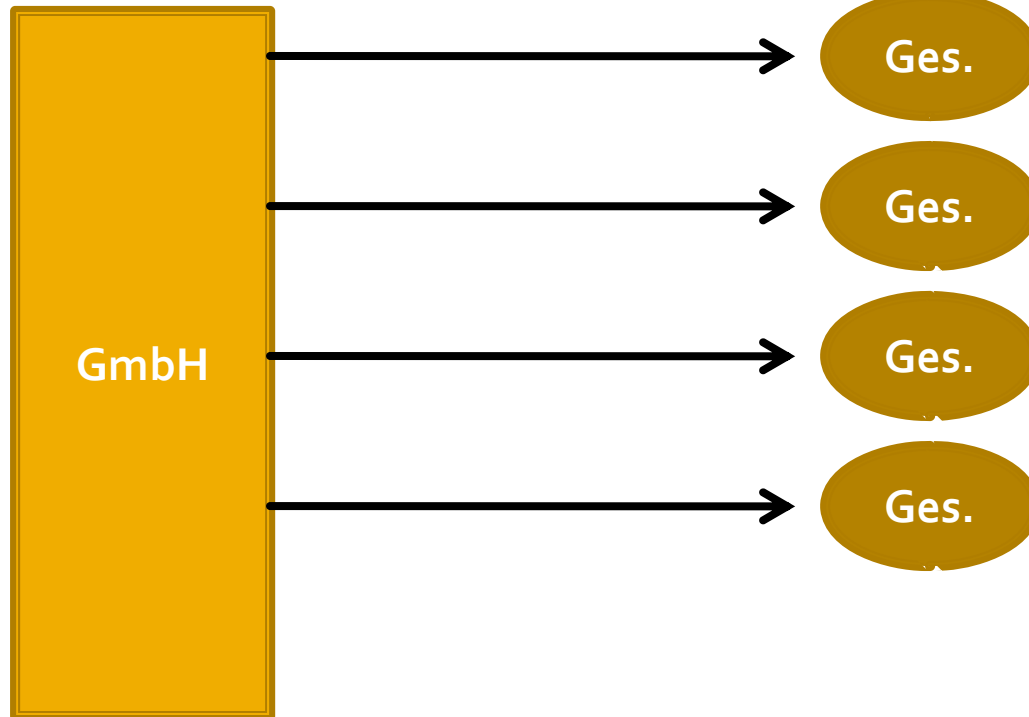


Nr.	Stammeinlage
1	5.000 €
2	5.000 €
3	5.000 €
4	5.000 €
5	5.000 €

- Eigene Anteile, § 33 GmbH
- Kaduzierung, § 21 GmbH

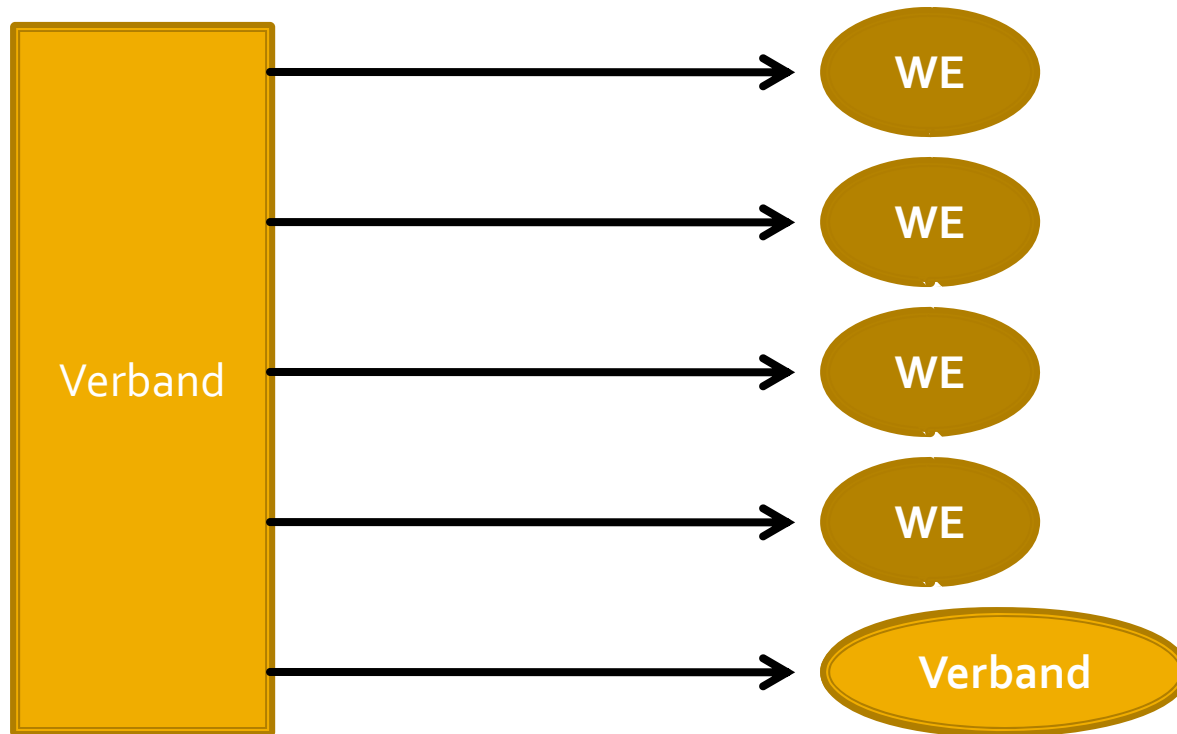


■ Amortisation (Einziehung), § 34 GmbHG



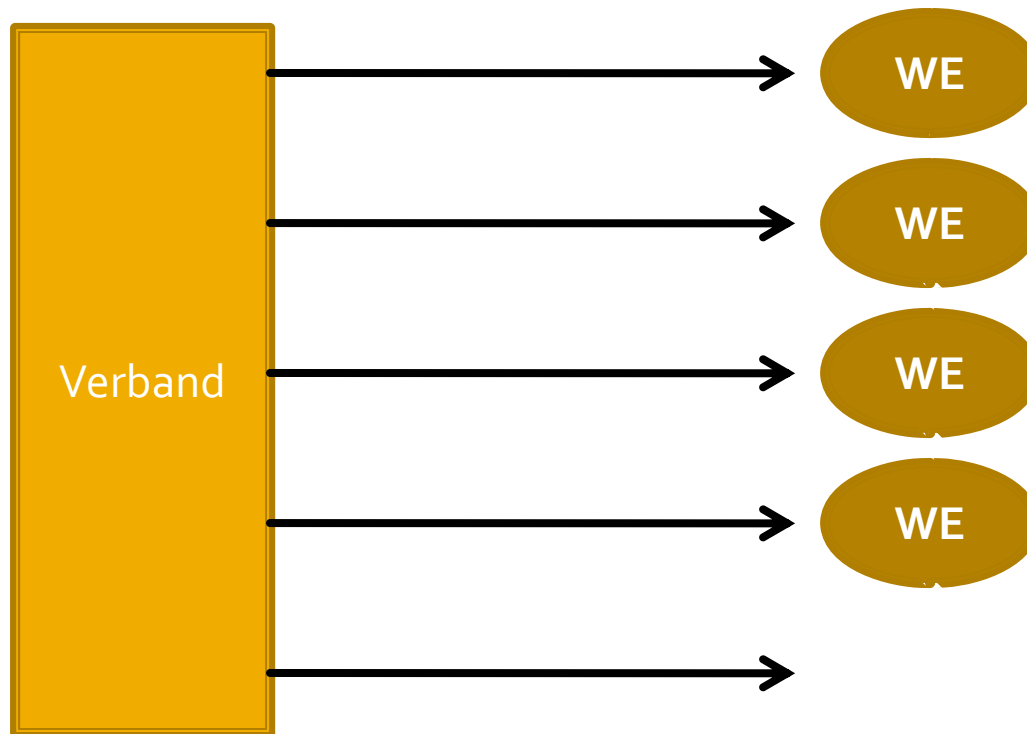
Nr.	Stammeinlage
1	6.250 €
2	6.250 €
3	6.250 €
4	6.250 €

■ Eigene-Anteile-Lösung



Nr	MEA
1	200/1000
2	200/1000
3	200/1000
4	200/1000
5	200/1000

■ Amortisierungslösung



Nr.	MEA
1	250/1000
2	250/1000
3	250/1000
4	250/1000
5	EXISTENT!

Eigene Anteile Lösung

Plan- VORHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelplan	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/5	2000
Summen	10.000		2000
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/5	320
Summen:	1.600		320
Summe:			1680

Plan- NACHHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelplan	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/5	2000
Hausgeld Wohnung Verband	2000	1/5	400
Sonstige Bk (Grundsteuer)	100		
Summen	12.100		
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag		
Miete TG	1600	1/5	320
Miete Wohnung	3600	1/5	720
Summen:	5.200		1040
Summe:			1380 (115)

Nein, Konfusion: Forderung = Verbindlichkeit des Verbandes
 Kosten der Immobilie steigen nicht mit Ausnahme Sonderverwaltungskosten (Grundsteuer) nicht

Plan- NACHHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelplan	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/5	2000
Sonstige Bk (Grundsteuer)	100	1/5	20
Summen	10.100		2020
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/5	320
Miete Wohnung	3600	1/5	720
Summen:	5.200		1040
Summe:			980

Gesamt- und		Einzelplan	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/5	FALSCH: Herausstreichen der Wohnung führt zu hohen Vorauszahlungen (1680 €) (bei Überschuss Wohnung) Einnahmen und Ausgaben des Verbandes werden lückenhaft dargestellt
Sonstige Bk (Grundsteuer)	-	1/5	
Summen	10.000		
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/5	320
Miete Wohnung	-	1/5	
Summen:	1.600		320
Summe:			1680

Abrechnung- NACHHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelabrechnung (Müller)	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/5	2000
Sonstige Bk (Grundsteuer)	100	1/5	20
Summen	10.100		2020
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/5	320
Miete Wohnung	500	1/5	100
Hausgeld	4900	-	980
Summen:	5.200		1400
Summe:			- 620

Abrechnung- NACHHER

Plan und Abrechnung

Ge		Einzelabrechnung (Verband)		
AU	zahlt 620 € nach.			
Be	Verband hat als	000	1/5	2000
	Einnahmequelle nur die			
So	Wohnung, deren Einträge	0	1/5	20
	verteilt werden. Sie kann nicht			
Su	nachzahlen.	100		2020
Ein				
Be	Sonderumlagen werden von	trag	Verteiler	
	Verband nicht bezahlt = rw.			
Miete		1000	1/5	320
	Miete Wohnung	500	1/5	100
	Hausgeld	4900	-	500
	Summen:	5.200		920
	Summe:			- 1100

Plan- NACHHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Plan für	
Ausgaben		Wohnungsleerstand	
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/5	2000
Hausgeld Wohnung Verband	2000	1/5	400
Sonstige Bk (Grundsteuer)	100	1/5	20
Summen	12.100		2420
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/5	320
Miete Wohnung	3600	1/5	720
Summen:	5.200		1040
Summe:			1380 (115)

- Nachteile „eigene Anteile Lösung“
 - Verband wird Hausgeldschuldner (Konfusion)
 - Folgeprobleme, wenn Verband keine Hausgelder bezahlt (z.B. Wohnungsvermietung erfolglos)
- Vorteile „eigene Anteile Lösung“
 - Kostenverteilungsschlüssel bleibt erhalten
 - Keine Verletzung der Gemeinschaftsordnung
 - Lösungsansatz Hausgeldschuld:
 - Kostenposition „eigene Wohnung“ IN DER ABRECHNUNG = (eigentlich Ausweisung Verbindlichkeit); Problem: BGH-Rechtsprechung zur IH-Rücklage

Amortisierungslösung

Plan - VORHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelplan	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/5	2000
Summen	10.000		2000
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/5	320
Summen:	1.600		320
Summe:			1680

Plan - NACHHER

Plan und Abrechnung

Falsch: Wo sind Kosten der Wohnung und wo sind Einnahmen der Wohnung? Keine Abrechnung und Rechenschaft über alle Zahlungsvorgänge

Gesamt- und		Einzelplan	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/4	2500
Summen	10.000		2500
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/4	400
Summen:	1.600		400
Summe:			2100

Plan - NACHHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelplan	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/4	2500
Hausgeld Wohnung Verband	2000	1/4	500
Sonstige Bk (Grundsteuer)	100	1/4	25
Summen	10.100		2525
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/4	400
Miete Wohnung	3600	1/4	900
Summen:	5.200		1300
Hausgeld p.a.			1225

Abrechnung- NACHHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelabrechnung	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/4	2.500
Sonstige Bk (Grundsteuer)	100	1/4	25
Summen	10.100		2525
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/4	400
Miete Wohnung	3600	1/4	900
Hausgeld	4900	-	1225
Summen:	10080		2525
Abrechnung			0

Abrechnung- NACHHER

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelabrechnung (Müller)	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)	10.000	1/4	2.500
Sonstige Bk (Grundsteuer)	100	1/4	25
Summen	10.100		2525
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/4	400
Miete Wohnung	500	1/4	125
Hausgeld	4325	-	1225
Summen:	6925		1750
Abrechnung /Nachzahlung			775

Plan und Abrechnung

Gesamt- und		Einzelaufrechnung (Verband)	
Ausgaben			
Betriebskosten (HM usw.)			2.500
Sonstige Bk (Grundsteuer)			25
Summen	10.100		2525
Einnahmen			
Bezeichnung	Betrag	Verteiler	
Miete TG	1600	1/4	400
Miete Wohnung	500	1/4	125
Hausgeld	4325	-	525
Summen:	6925		1050
Abrechnung			1475

**Es gibt keine
Abrechnung für
den Verband**

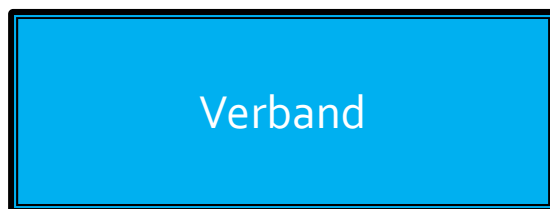
- Vorteile Amortisations-Lösung
 - Wohnung ist aus der Abrechnung (fast) eliminiert (keine Einzelabrechnung)
 - Leerstand begründet keine Folgeprobleme bei Liquidität und Abrechnung
- Nachteile Amortisations-Lösung
 - Kostenverteilungsschlüssel ist in jeder Abrechnung falsch
 - Lösung: Wechsel des Verteilungsschlüssels?
 - Nicht möglich bei Instandsetzung, § 16 Abs. 4 WEG
 - SE-Betriebskostenabrechnung ist schwieriger

Sonderprobleme

- Vollständiger Aufkauf durch Verband
 - 5 Wohnungen
 - 4 gehören dem Verband
 - Verband soll 5. kaufen
 - Nicht möglich, weil Kein-Eigentümer-WEG gibt es nicht (dto: kein-Gesellschafter-GmbH)
 - WEG-Verband (GmbH) würde untergehen

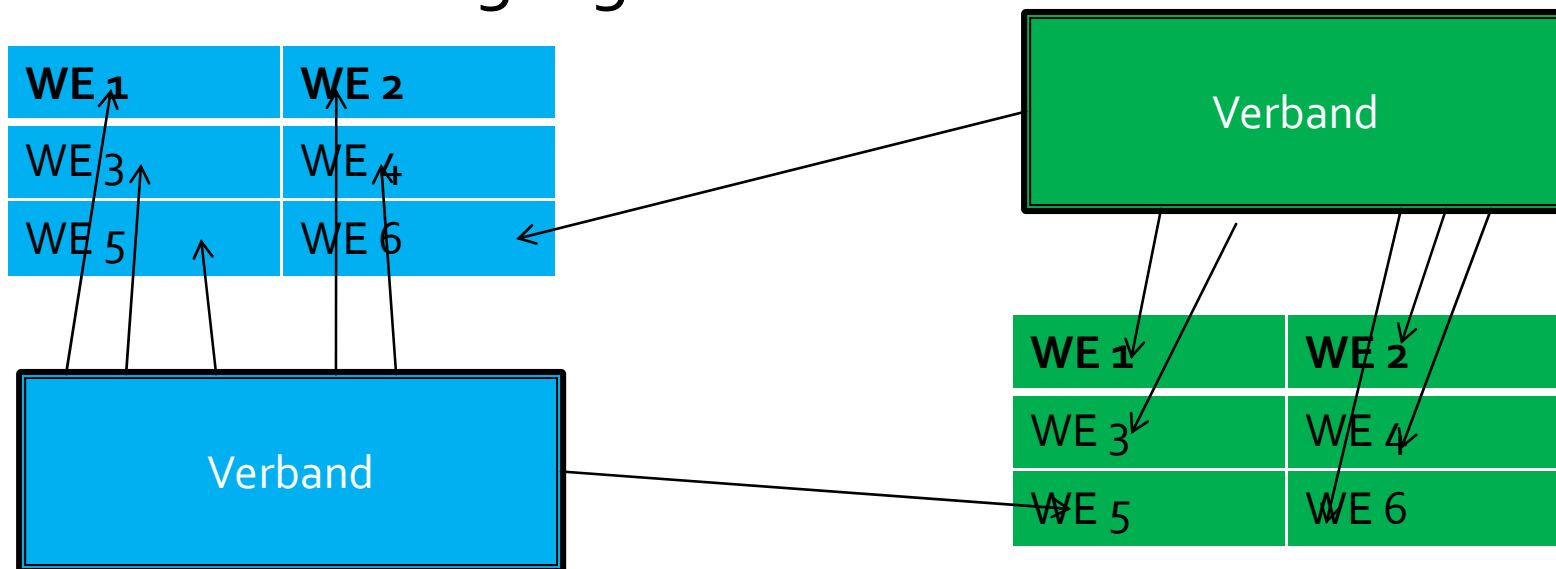
- Wechselseitige Beteiligungen (Zwei-Mann (2 x Verband)- WEG)
 - Kein Untergang

WE 1	WE 2
WE 3	WE 4
WE 5	WE 6

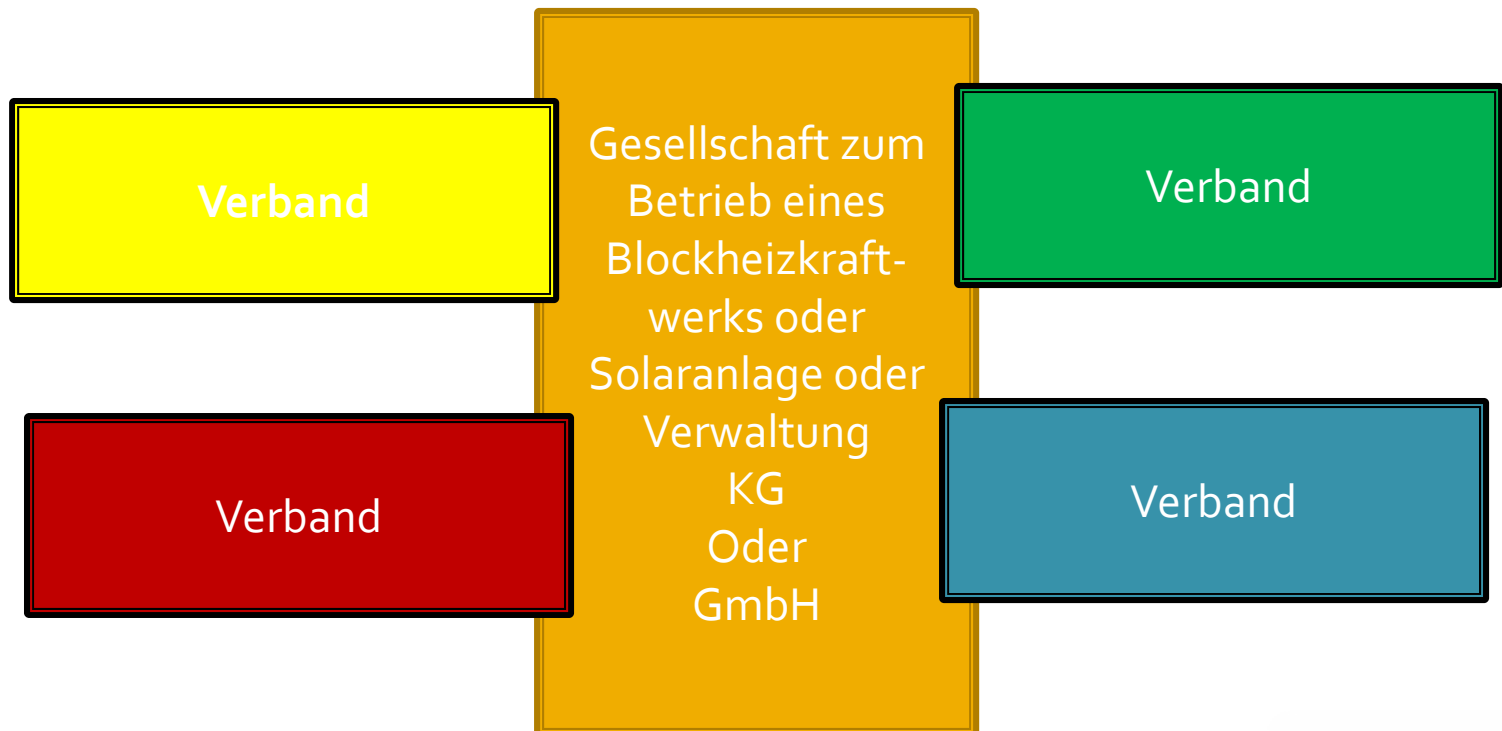


WE 1	WE 2
WE 3	WE 4
WE 5	WE 6

- Wechselseitige Beteiligungen (Zwei-Mann (2 x Verband)- WEG)
 - Kein Untergang ?



- Ausblick: Die WEG auf dem WEG in die Gesellschaft



www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.de

Vielen Dank für Ihr Interesse!