

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

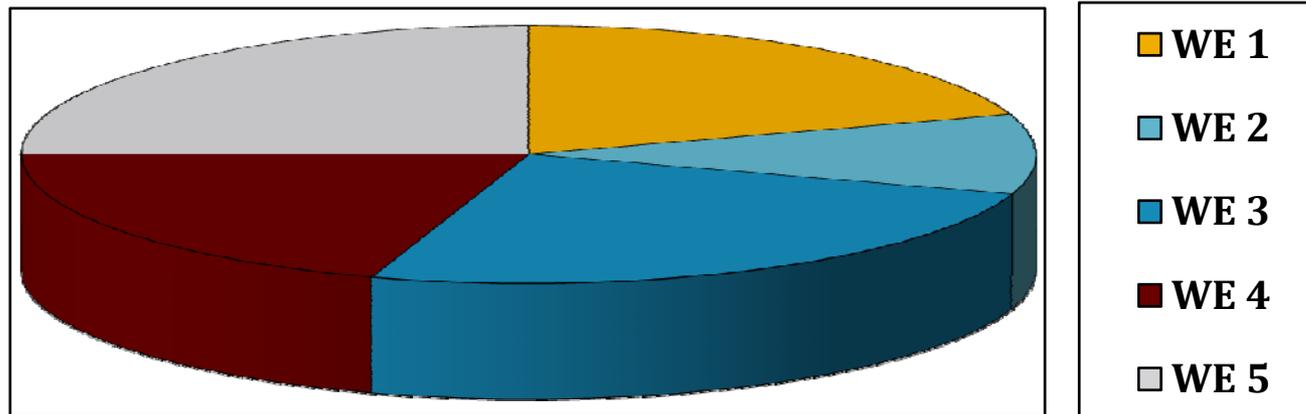
Versammlungen

■ 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



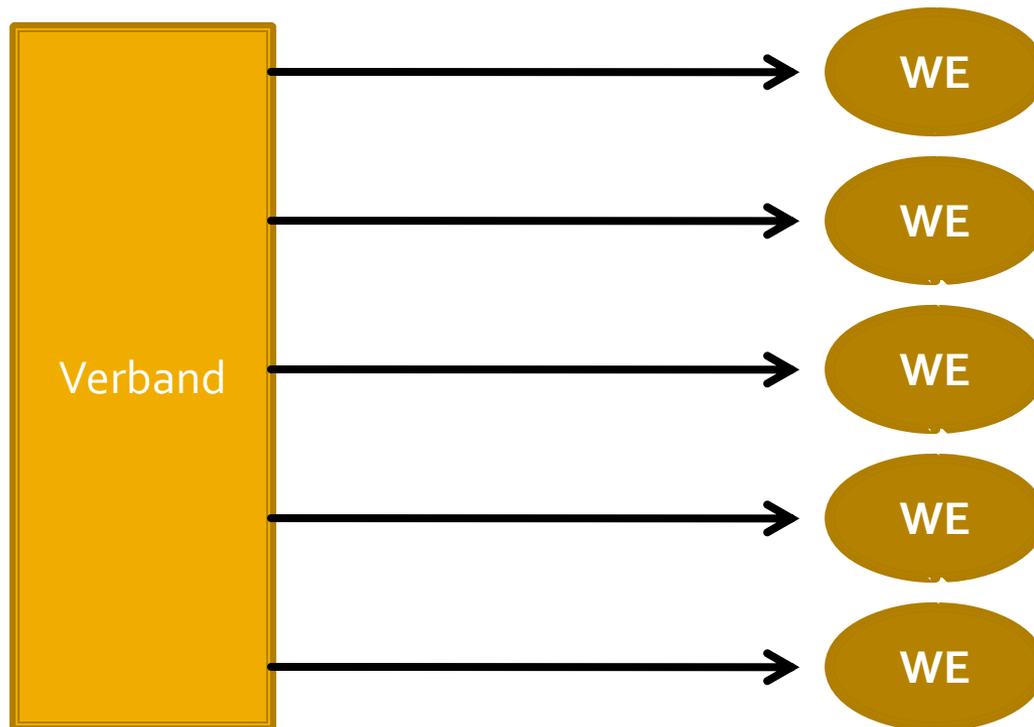
- Zweitversammlung wäre reine Förmerei
- Versammlung ist sofort beschlussfähig (KG WuM 1994, 41, OLG Düss. WE 1999, 69, BayObLG ZMR 1988, 14)

- **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

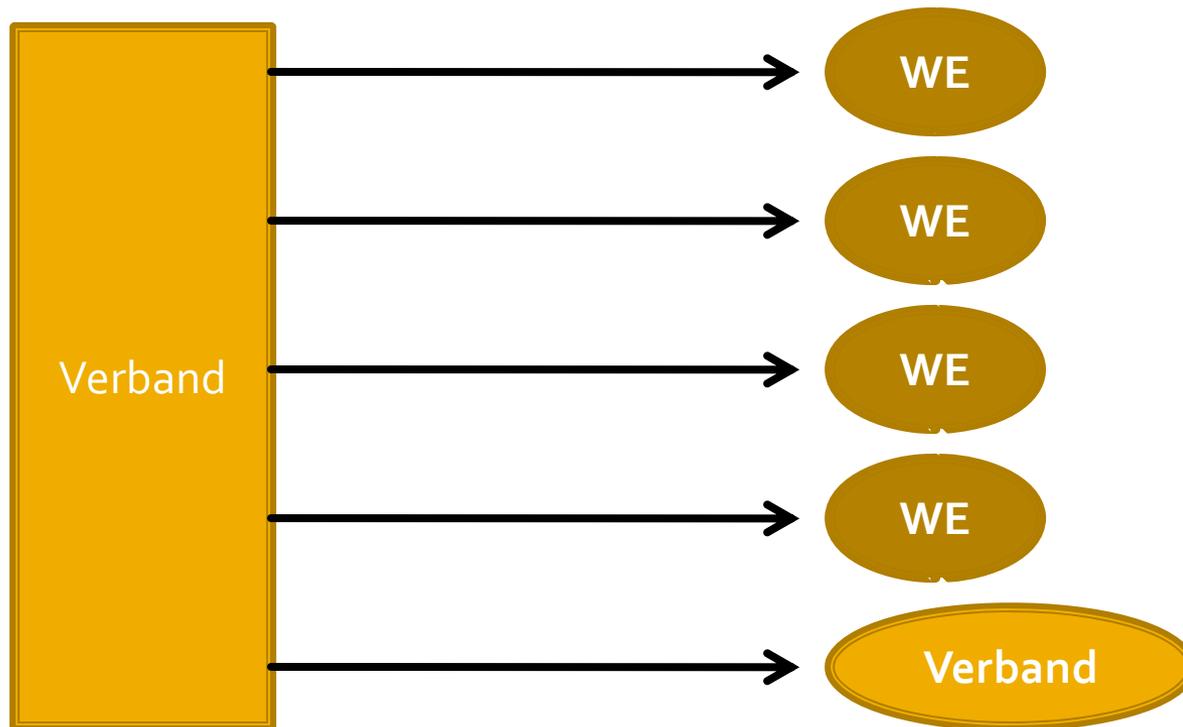
Hausgeld

■ Verhältnis Verband - WE



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

- Konfusion?

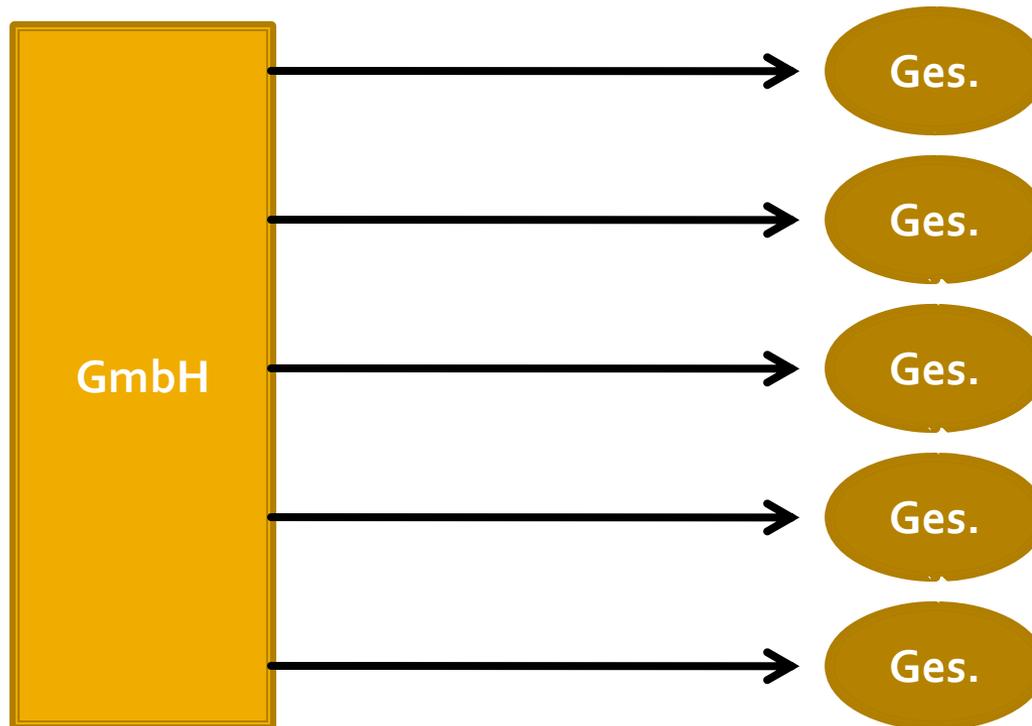


- Konfusion
 - Untergang der Forderung
 - Kläger = Beklagter: unmöglich

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

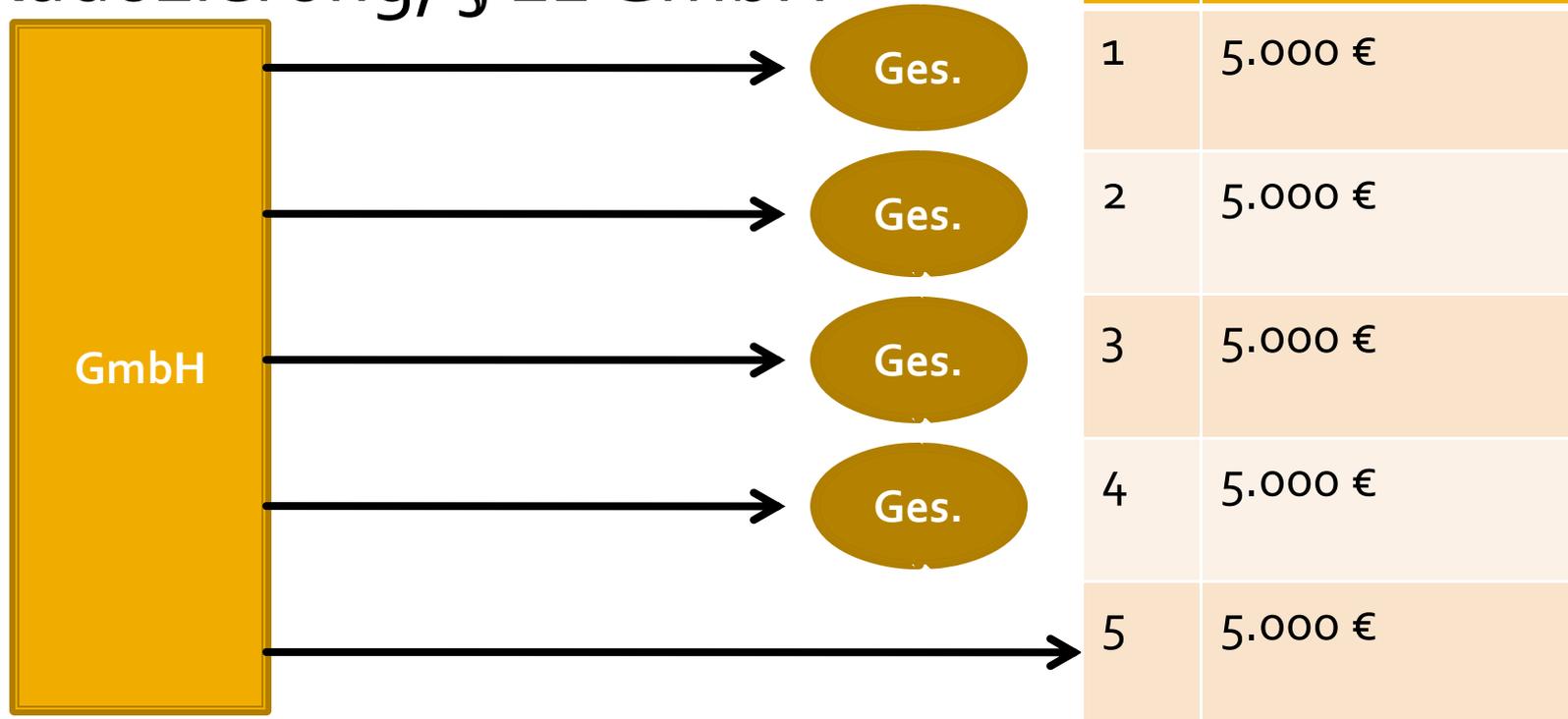
Plan und Abrechnung

■ Parallele Gesellschaften

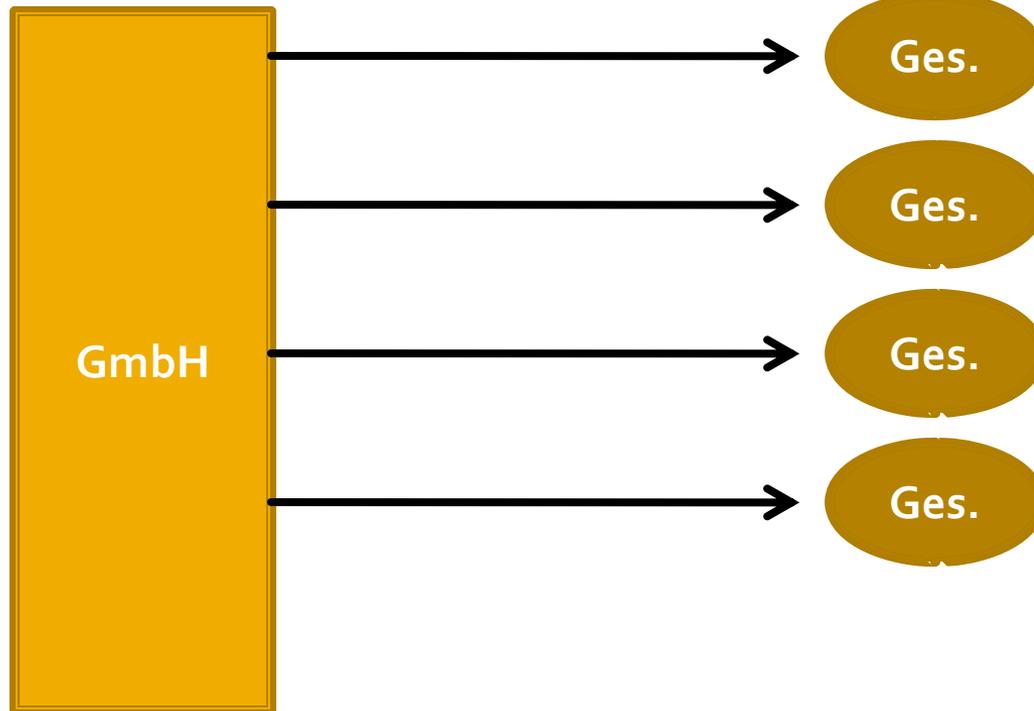


| Nr. | Stammeinlage |
|-----|--------------|
| 1 | 5.000 € |
| 2 | 5.000 € |
| 3 | 5.000 € |
| 4 | 5.000 € |
| 5 | 5.000 € |

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

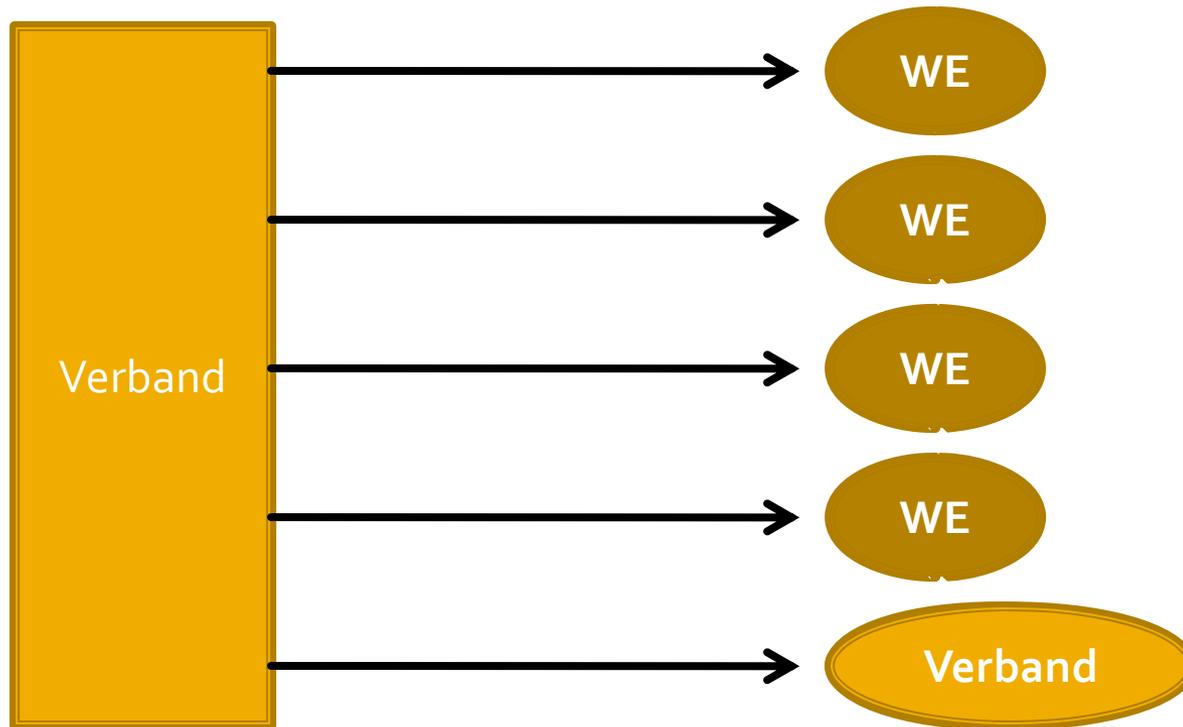


■ Amortisation (Einziehung), § 34 GmbHG



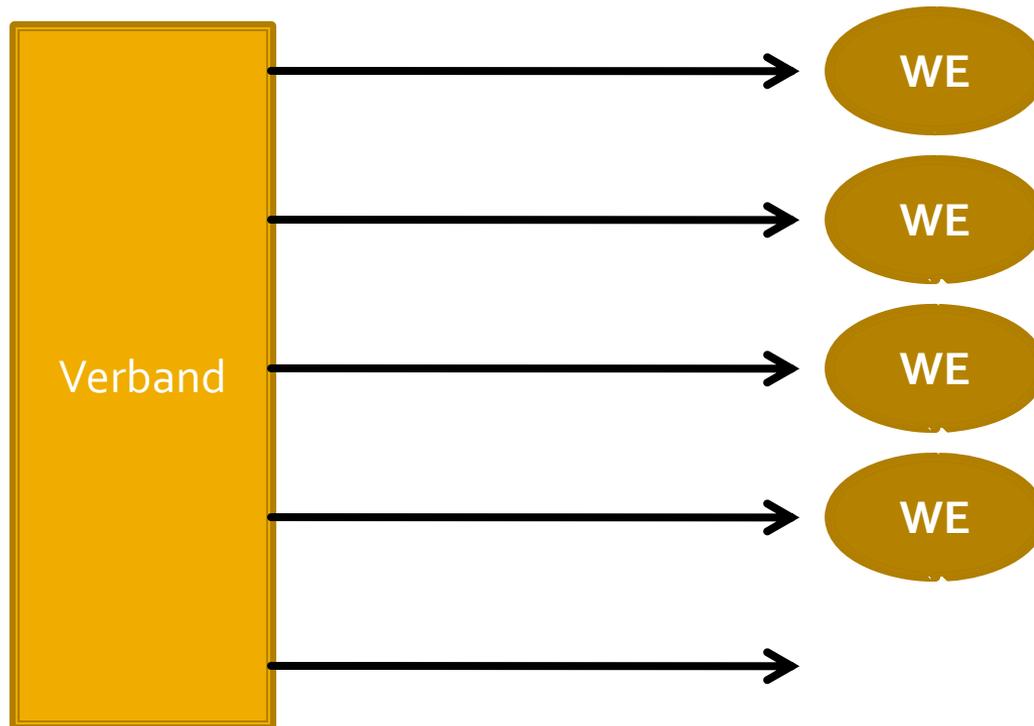
| Nr. | Stammeinlage |
|-----|--------------|
| 1 | 6.250 € |
| 2 | 6.250 € |
| 3 | 6.250 € |
| 4 | 6.250 € |
| | |

■ 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 Einnahmequelle nur die Wohnung, deren Einträge verteilt werden. Sie kann nicht nachzahlen. | 000 | 1/5 |
| So | | 0 | 1/5 |
| Su | | 100 | 2020 |
| Ein | | | |
| Be | Sonderumlagen werden von Verband nicht bezahlt = rw. | trag | Verteiler |
| 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

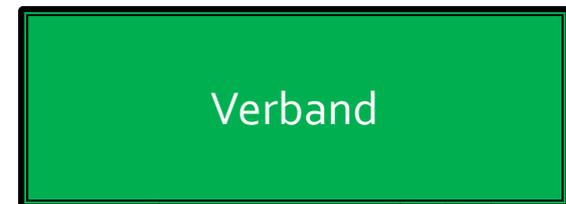
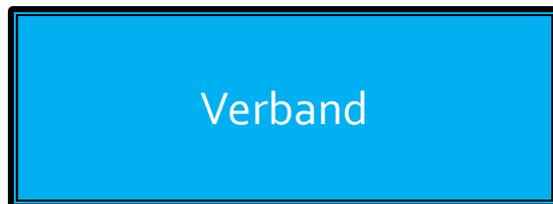
- Vorteile Amortisations-Lösung
 - Wohnung ist aus der Abrechnung (fast) eliminiert (keine Einzelabrechnung)
 - Leerstand begründet keine Folgeprobleme bei Liquidität und Abrechnung
- Nachteile Amortisations-Lösung
 - Kostenverteilungsschlüssel ist in jeder Abrechnung falsch
 - Lösung: Wechsel des Verteilungsschlüssels?
 - 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

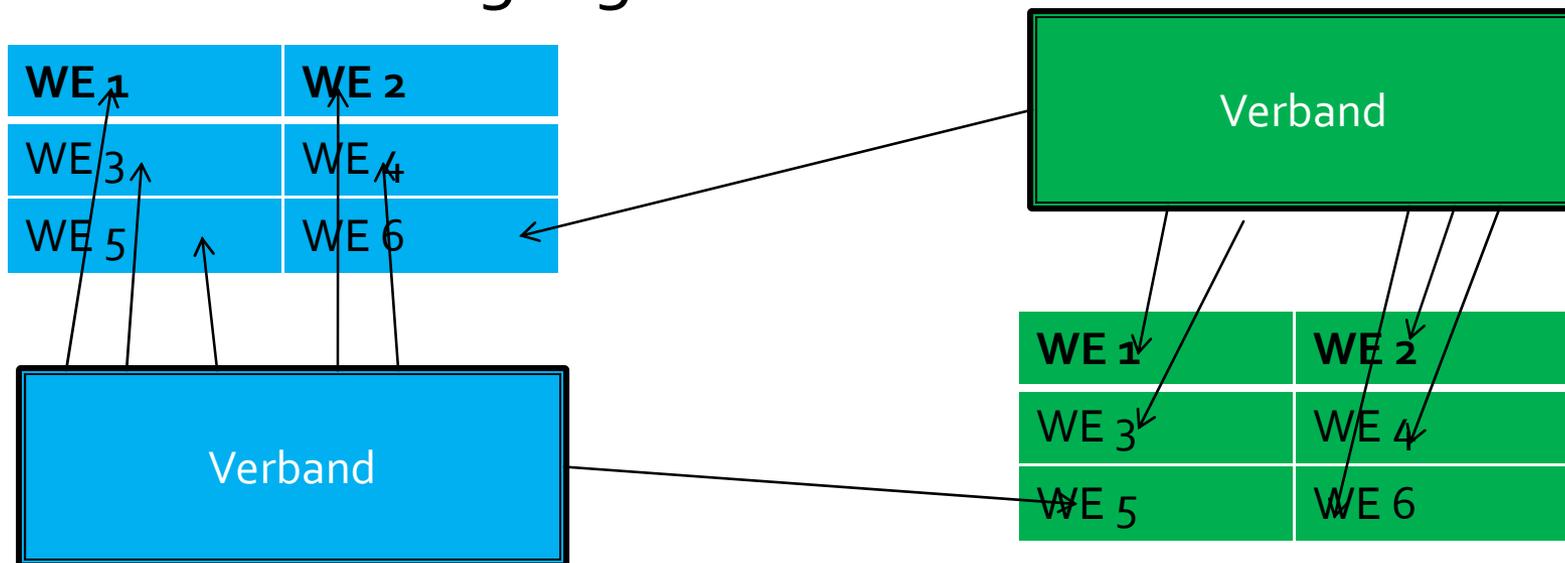
- Wechselseitige Beteiligungen (Zwei-Mann (2 x Verband)- WEG)
 - Kein Untergang

| | |
|------|------|
| WE 1 | WE 2 |
| WE 3 | WE 4 |
| WE 5 | WE 6 |

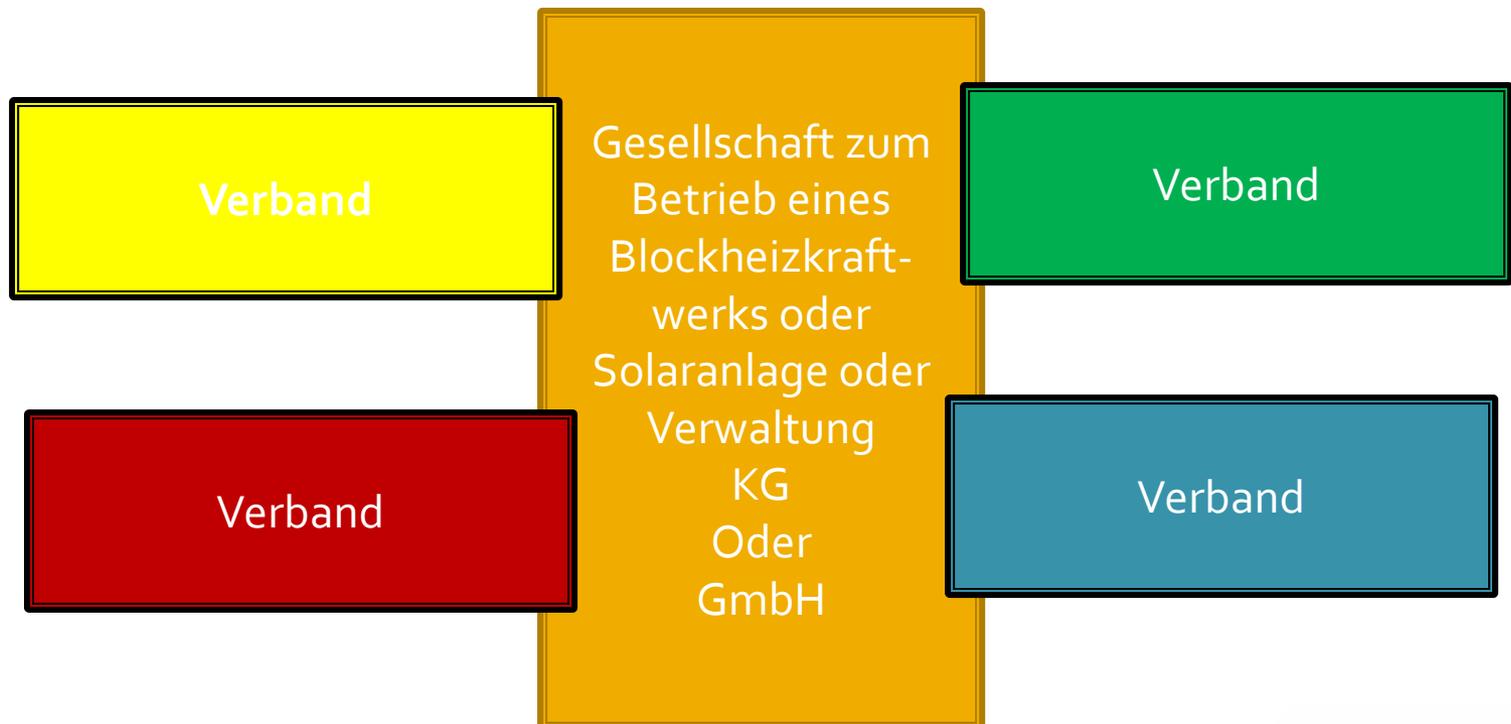


| | |
|------|------|
| WE 1 | WE 2 |
| WE 3 | WE 4 |
| WE 5 | WE 6 |

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



- Ausblick: Die WEG auf dem WEG in die Gesellschaft



Vielen Dank für Ihr Interesse!