



Übertragungspflicht von Haftungsregelungen im Wohnungseigentumsrecht Damit die Haftungsklausel nicht Haftungsfall wird

Schon in der Vergangenheit haben gut informierte Notare eine Klausel in die Gemeinschaftsordnung aufgenommen, nach der der (rechtsgeschäftliche) Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum gesamtschuldnerisch für Rückstände des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft haftet. Diese Regelung ist wirksam. Das neue Wohnungseigentumsrecht verlangt, dass die Existenz einer solchen Klausel in den Bestandsverzeichnissen der Sondereigentumseinheiten eingetragen wird, damit sie gegenüber Rechtsnachfolgern gilt. Es dürfte Aufgabe des Verwalters sein, darauf hinzuwirken.

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann sich grundsätzlich für ihre Ansprüche auf Wohngeld und Sonderumlagen nur an denjenigen halten, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Ansprüche als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Wechselt der Eigentümer, können Rückstände bis zur Umschreibung im Grundbuch nur vom alten Eigentümer verlangt werden. Der neue haftet gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft erst ab dem Zeitpunkt seiner Eintragung in Abt. I des Grundbuchs. Wegen der Rückstände kann er aus allgemeinem Recht nicht in Anspruch genommen werden.

Schon sehr früh haben die Notare eine Klausel für die Gemeinschaftsordnung entwickelt, wonach der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum für Rückstände des Veräußerers wie ein Gesamtschuldner haftet. Der BGH hat die Regelung anerkannt. Existiert also eine solche Klausel, kann sich die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, wegen der Rückstände bei Eigentumsumschreibung wahlweise auch an den Erwerber halten. Das wird auch deshalb als angemessen angesehen, weil sich der Erwerber ja bei der Verwaltung erkundigen kann, ob es Rückstände gibt. Er könne sodann mit dem Veräußerer vereinbaren, dass die Altschulden nebst eventuellen Zinsen und Kosten

aus dem Kaufpreis vorab an die Wohnungseigentümergeinschaft gezahlt werden. Daran besteht auch durchaus ein Interesse des Erwerbers. Falls die Rückstände bei dem Alteigentümer nicht beiteilbar sein sollten, würden sie ja letztlich auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Er würde also mit seinem Anteil indirekt einstehen. Die Wohnungseigentümergeinschaft indes wird bei einer Pfändung oder Zwangshypothek bei einer Veräußerung oft zu spät kommen.

Der Erwerber (Käufer) musste also in der Vergangenheit die Gemeinschaftsordnung aufmerksam lesen. Nur anhand derer könnte er feststellen, ob er für eventuelle Rückstände des Veräußerers (Verkäufers) in Anspruch genommen werden kann. Der den Kaufvertrag beurkundende Notar wird parallel die Teilungserklärung anfordern und dies prüfen. Er wird den Erwerber über den Kaufvertrag belehren, dass die Teilungserklärung eine gesamtschuldnerische Haftung für Rückstände vorsieht und ihm raten, sich beim Verwalter nach rückständigen Leistungen an die Wohnungseigentümergeinschaft zu erkundigen. Die Beschlussammlung ist insoweit unergiebig. Denn durch bloßen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft konnte die Haftung eines Erwerbers nicht begründet werden. Hierzu bedurfte es der Vereinbarung (Regelung in der Gemeinschaftsordnung). Hatte sich der Erwerber nicht erkundigt und kommt der Verwalter anschließend wegen Rückständen auf ihn zu, ist es für einen Abzug vom Kaufpreis zu spät. Der Erwerber bleibt möglicherweise auf dem Schaden sitzen.

Das hat den Gesetzgeber bewogen, die Eintragungspflicht einer solchen Klausel im Bestandsverzeichnis der Sondereigentumseinheiten als Wirksamkeitsvoraussetzung einzuführen. Bekanntlich wird dort ja schon ausdrücklich notiert, falls eine Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG) besteht; also der Fall, wo der Kaufvertrag nur mit Zustimmung des Verwalters wirksam wird. Daneben verlangt § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG nun auch für die Eintragung einer Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden

einen ausdrücklichen Eintrag. Hintergrund dessen ist, dass im Normalfall die Regelungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung allein schon dadurch zugunsten und gegen einen neuen Eigentümer wirken, dass die Urkunden des zu erteilenden Notars im Bestandsverzeichnis erwähnt und in Bezug genommen werden. Dadurch wird praktisch fast der ganze Inhalt der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung wie als im Grundbuch eingetragen behandelt. Das alleine würde dem Erwerber nicht helfen, er müsste doch die gesamte Gemeinschaftsordnung lesen. Deshalb ordnet die Neufassung des § 7 Abs. 3 WEG an, dass die Haftung des Sondernachfolgers für Geldschulden ausdrücklich im Grundbuch einzutragen ist. Es muss also im Bestandsverzeichnis notiert werden, wenn ein Sondernachfolger für Schulden des Veräußerers haftet. Ansonsten geht die Verpflichtung eben gerade nicht über. Das Wort „Sondernachfolger“ meint, dass es sich um einen rechtsgeschäftlichen Erwerb, d. h. durch den Übergang im Wege des Vertrages zwischen Veräußerer und Erwerber handeln muss. Im Allgemeinen wird dies ein Kauf- oder auch ein Übertragungsvertrag sein. Das ist die Abgrenzung dazu, dass das Eigentum durch Zuschlag in der Zwangsvollstreckung wechselt. Eine solche Erweiterung der Haftung wäre unwirksam. Der Notar muss die Klausel auf den Fall der rechtsgeschäftlichen Veräußerung beschränken. Ansonsten beanstandet dies der Grundbuchrechtspfleger bei Vollzug der Teilungserklärung.

Für bereits vollzogene Teilungserklärungen mit Haftungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung ist die nachträgliche Eintragung in den Bestandsverzeichnissen vorgesehen. Darauf muss der Verwalter hinwirken. Er wird also einen Beschluss der Wohnungseigentümer für die Eintragung der – schon vorhandenen – Haftungsklausel herbeiführen und sich von den Wohnungseigentümern in demselben Beschluss beauftragen lassen, sie grundbuchlich, d. h. in jedem der Bestandsverzeichnisse, eintragen zu lassen. Dieses Beschlussprotokoll ist gemäß §§ 24 Abs. 6, 26 Abs. 3 WEG von dem Versamm-

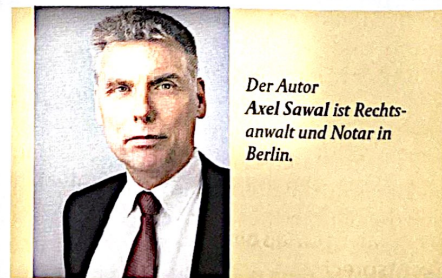
KAYED & SÖHNE GmbH MALERMEISTERBETRIEB

- ✓ Maler- & Lackierarbeiten
- ✓ Komplette Renovierungen
- ✓ Tapezierarbeiten
- ✓ Trockenbauarbeiten
- ✓ Boden- und Fliesenarbeiten
- ✓ Fassadenarbeiten
- ✓ Dachsanierung/ -ausbau

www.kayed-soehne.de

Info@kayed-soehne.de

030 346 60 333



Der Autor
Axel Sawal ist Rechts-
anwalt und Notar in
Berlin.



lungsleiter, den Wohnungseigentümer – falls vorhanden – vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates beim Notar beglaubigen zu lassen. Aus dieser Urkunde wird die Klausel in die Bestandsverzeichnisse aufgenommen.

Der Verwalter dürfte verpflichtet sein, dies zum Beschlussgegenstand der Eigentüerversammlung zu machen. Denn die Haftung des Erwerbers tritt künftig nur noch ein, wenn dies ausdrücklich im Grundbuch steht. Ist das nicht der Fall und scheitert die Beitreibung der Rückstände beim Alteeigentümer, wird die Eigentümergemeinschaft gegen den Verwalter einen Schadensersatzanspruch haben. Allerdings ist den Wohnungseigentümern eine großzügige Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2025 eingeräumt worden (§ 48 Abs. 3 WEG). Diese Haftungsregelung wirkt erst ab diesem Zeitpunkt nicht mehr nur allein nach der Gemeinschaftsordnung. Bis dahin werden die Verwalter das Problem gelöst haben. Diese Änderung kann gemäß § 48 Abs. 3 WEG auch auf Antrag nur eines einzelnen Wohnungseigentümers erfolgen. Dennoch wird der Verwalter dafür verantwortlich sein, wenn die großzügige Frist versäumt wird. Er wird darauf hinzuweisen haben. Ein Wort zu den Kosten: Man könnte daran denken, dass die gleiche Problematik wie bei der Abschaffung des Zustimmungserfordernisses durch den Verwalter bei Veräußerung besteht. Dort nämlich verlangte das Grundbuchamt für die Änderung jedes einzelnen Bestandsverzeichnisses 50 € (Nr. 14160 KV GNotKG). Bei großen Gemeinschaften kam schnell ein ziemlich hoher Betrag zusammen.

Das ist – soweit ersichtlich – bei dem Nachtrag der Haftungsklausel in den Bestandsverzeichnissen nicht der Fall. Es wird hierzu vertreten, dass es sich grundbuchverfahrensrechtlich nur um eine bloße Richtigstellung handele (Hoffmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Nr. 1805). Die Eintragung nur durch Bezugnahme nach altem Recht ist rechtmäßig gewesen. Damit handele es sich bei der neuerdings erforderlichen Eintragung nur um eine Richtigstellung. Es sei also gebührenfrei, obwohl sie § 48 Abs. 3 WEG nur auf Antrag des Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft vorgenommen werde.

Auf jeden Fall aber ist diese Kostenfrage erheblich entschärft. Gemäß der Gesetzesänderung vom 21. Dezember 2020 entstehen zwar noch immer 50 € pro Änderung eines Sondereigentums, insgesamt aber höchstens 500 € (Nr. 14160 KV Nr. 5 GNotKG, n. F.). Naturgemäß gibt es hierzu noch keine Rechtsprechung.

Geldautomatenaufstellvertrag

Einhaltung der Schriftform bei mehrjährigem Vertrag

Durch Urteil vom 4. November 2020 - XII ZR 104/19 - hat der BGH entschieden, dass ein Vertrag, durch den ein Mieter einen Teil der gemieteten Fläche einem Dritten zur Aufstellung eines Geldautomaten zur Verfügung stellt, rechtlich als Mietvertrag einzuordnen ist. Wenn ein solcher Vertrag dann länger als ein Jahr laufen soll, muss die Schriftform des § 550 BGB eingehalten werden, wobei Abschlussmängel durch – formgerechte – Nachtragsvereinbarungen „geheilt“ werden können. Mit der Frage, ob auch unterzeichnete Anlagen zum Vertrag diese Heilungswirkung haben können und welche Anforderungen an die Unterschrift zu stellen sind, befasst sich eine weitere BGH-Entscheidung.

Der Fall: Mit Vertrag von Juli 2015 vermietete der Mieter eines Ladens der Beklagten eine Teilfläche des Ladens zum Zweck der Installation eines Geldautomaten für eine monatliche Miete von 570 € zuzüglich Mehrwertsteuer, wobei das Vertragsformular auf der von den Parteien unterschriebenen Vorderseite u. a. Angaben zum Standort des Ladens, zu den Vertragsparteien und zur Höhe der Miete enthält. Die auf der Rückseite abgedruckten Vertragsbedingungen der Beklagten, die Angaben zum Standort des Automaten und zu Beginn und Ende des fünfjährigen Vertragsverhältnisses enthalten, sind von der Beklagten und dem Ladenmieter nicht unterzeichnet worden. Nachdem die Vertragsparteien eine Anlage zum Mietvertrag unterzeichneten, die eine Fotomontage des von außen zu bedienenden Automaten in einer Ansicht der Hausfassade enthält, wurde dieser im November 2016 in Betrieb genommen. Im August 2017 erklärte der Mieter die ordentliche Kündigung des Mietvertrages zum 31. März 2018, trat seinen Anspruch auf Rückgabe der Automatenmietfläche an die Klägerin ab und ermächtigte diese zur Abgabe weiterer Erklärungen zur Durchsetzung des Räumungsanspruchs.

Die Entscheidung: Das OLG Koblenz änderte das klageabweisende Urteil des LG Koblenz ab und gab der Räumungsklage statt. Auf die Revision des Beklagten hob der BGH das OLG-Urteil auf und wies die Berufung der Klägerin gegen das landgerichtliche Urteil zurück. Die Kündigung habe das Vertragsverhältnis nicht beenden können, weil es sich bei diesem Vertragsverhältnis um einen Mietvertrag gehandelt habe und dieser wegen der vereinbarten Laufzeit von fünf Jahren nicht vorzeitig kündbar gewesen sei. Entgegen der Auffassung des OLG habe der Vertrag auch die für eine mehrjährige Laufzeit erforderliche Schriftform nach § 550 BGB gewahrt. Zwar habe der Ausgangsvertrag diese nicht eingehalten, weil die auf der Rückseite abgedruckten wesentlichen Vertragsbestandteile nicht unterschrieben worden seien. Dieser Formmangel sei jedoch durch die nachfolgende Unterzeichnung

der Anlage mit der Fotomontage geheilt worden, weil diese ausdrücklich auf den schriftlichen Ausgangsvertrag verwiesen habe. Dass die dort enthaltenen weiteren Vertragsbedingungen auf der Rückseite des Ausgangsvertrages nicht ausdrücklich erwähnt wurden, stehe der Verbindung der Anlage zum Ausgangsvertrag im Sinne einer gedanklichen Einheit nicht entgegen. Schließlich habe auch die Unterschrift des Vertreters der Beklagten den Schriftformanforderungen genügt; es handele sich nicht um eine insoweit unzureichende Parapher.

BGH, Urteil vom 10. Februar 2021 - XII ZR 26/20 -
Wortlaut in GEV-Datenbank

Psst... Wir halten dicht!



Bei Störungen im unterirdischen
Ver- und Entsorgungsnetz
des Altbaubestandes sowie
in Kellergrundleitungen

- Tiefbaunotdienst
- Gebäudesicherung
- Regenwasserrückhaltung
- TV-Untersuchung
- Kanal-Reinigung
- Sanierung mit Inlinern

TBS-Rinne^{GmbH}

Tiefbau mit Tradition

24-Std. Notdienst • Tel. 030.944 170 70
www.rohrhavarie.de