

# WEGnews

Ausgabe Januar 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

## Wohnung verkauft aber weiterhin Hausgeld bezahlt!

„Den Verwalter trifft bei erteilter Einzugs-ermächtigung für die laufenden Hausgel-der keine Verpflichtung, diese Einzugs-ermächtigung nicht mehr auszuführen, wenn ihm vom Verkäufer angezeigt wird, dass die Eigentumswohnung verkauft worden ist. Er ist nicht zur Überwachung der jeweiligen Stadien des Eigentums-übergangs verpflichtet“

AG Bonn, Urteil vom 07.06.2013 – 27 C 43/13

### Das Problem:

Der im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer ist der – gegenüber der Eigentümergemeinschaft verpflichtete – Schuldner der Wohnungsforderung. Wird die Wohnung verkauft, erhält der Verwalter in der Regel eine Kopie des Kaufvertrages bzw. anderweitig eine Information über den erfolgten Notartermin. Alleine aus der Anzeige des Wohnungsverkaufes ist für die Hausverwaltung nicht erkennbar, wer ab wann neuer Eigentümer ist. Dem Eigentumsübergang gehen oft privatrechtliche Vereinbarungen voraus, deren Inhalt dem Hausverwalter üblicherweise unbekannt sind bzw. von denen er nur über aufwändige Recherche Kenntnis erlangen könnte. In der Praxis kommt auf die Verwaltungen erheblicher Zusatzaufwand zu, bei jedem Wechsel Information über den Übergang des Eigentums zu ermitteln. Die Kenntnis über den Übergangstermin fußt nicht selten schlicht auf Basis der Aussage eines der beiden Kaufvertragsparteien. Klargestellt ist, dass mit dem vertraglich formulierte Termin des „Überganges der Nutzen und Lasten“ nicht der Eigentumsübergang gemeint ist – dieser wird, meist

einige Monate nach dem Verkauf, durch Grundbuchänderung dem Verkäufer und dem Käufer mitgeteilt.

### Der Fall:

Im vorliegenden Fall wurde dem Immobilienverwalter die Ermächtigung zum Einzug des monatlichen Lastschrift-einzuges „Hausgeld“ nicht entzogen, jedoch per Email angezeigt, dass ein Verkaufstermin stattgefunden hat und Angaben zur Person des Käufers weitergegeben. Der Hausverwalter zog weiterhin – Monat für Monat – das Hausgeld vom Konto des Verkäufers zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft ein. Der in der Folge anwaltlichen Aufforderung, das Wohnungsgeld zu erstatten, hat die Immobilienverwalterin nicht stattgegeben. Sie berief sich darauf, dass Ihr lediglich der Veräußerungstermin, nicht jedoch der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges angezeigt wurde.

### Die Entscheidung des AG Bonn:

Es gehört nicht zu den Sorgfaltspflichten im Rahmen einer Verwaltertätigkeit, jeweils zu überprüfen, ob die Berechtigung für den Einzug von Geldern durch Eigentumswechsel endet. Am ehesten wisse die Verkäuferin, wann der Eigentumsübergang stattgefunden hat. Der bloße Widerruf der erteilten Einzugsermächtigung oder eine Information über den Eigentumsübergang wäre ausreichend gewesen, die Weiterbelastung zu vermeiden. Es kann nicht Verwalteraufgabe sein, zu überprüfen, wann die tatsächliche Umschreibung erfolgt – diese könne sich aufgrund unvorhersehbarer Umstände oft Monate bis Jahre verzögern.

Der Immobilienverwalter handelt also richtig, wenn er – sofern die Einzugs-ermächtigung zum Lastschrift-einzug des monatlichen Hausgeldabschlages nicht widerrufen wurde – weiterhin das Hausgeld zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft beim Verkäufer einzieht.

Ergänzend sei erwähnt, auch der BGH (Urt. v. 5.7.2013 – V ZR 241/12) bestätigt – hier zur Frage der ladungsfähigen Anschrift für die Eigentümerversammlung – die Pflicht des Eigentümers, diese unaufgefordert und richtig dem Verwalter mitzuteilen. Eine Ermittlungspflicht für den Verwalter besteht auch hierfür nicht.

### PraxisTipp:

Mit dem im Kaufvertrag festgelegten Termin der Übergabe der „Nutzen und Lasten“ drücken Verkäufer und Käufer den Wunsch aus, ab wann das Eigentum übergehen soll. Diesen Wunschtermin berücksichtigen die Verwalter gerne – wenn Sie nur Kenntnis hiervon haben und lückenlos über die Möglichkeit des Hausgeldeinzuges (Widerruf Verkäufer und Ermächtigung des neuen Eigentümers zum Lastschrift-einzug liegen vor) zu Gunsten der Eigentümergemeinschaften verfügen. ■

### Fachautor:



**Martin Metzger**

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2013
- Fachreferent