

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 9 – 2. Mai 2018

> Erwerber haftet für nach Eigentumswechsel fällige Sonderumlage

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.12.2017, Az.: V ZR 257/16

Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage. Dies gilt auch, wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde.

Im zugrunde liegenden Fall beschloss eine Eigentümergemeinschaft am 28.08.2014 eine Sonderumlage über EUR 60.000,00 zur Finanzierung bestimmter dringender Baumaßnahmen. Der Beklagte wurde am 31.10.2014 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die Eigentümergemeinschaft verlangte von diesem die Zahlung der anteiligen Sonderumlage i. H. v. EUR 2.400,00, was er mit der Begründung zurückwies, dass der Beschluss vor seinem Eigentumserwerb gefasst wurde.

Zu Unrecht, wie der BGH befand. Entsprechend der Fälligkeitstheorie muss ein Wohnungseigentümer jene Beitragsvorschüsse leisten, die während seiner Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft mittels wirksam beschlossener Wirtschaftspläne oder Sonderumlagen fällig werden. Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. Die Sonderumlage stellt eine Ergänzung des geltenden Wirtschaftsplans dar und kann als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung beschlossen werden, wenn die Ansätze des Wirtschaftsplans unrichtig waren, durch neue Tatsachen überholt werden oder der Plan aus anderen Gründen nicht durchgeführt werden kann. Dass der Erwerber an einen vor Eigentumswechsel gefassten Beschluss gebunden wird, ist hierbei irrelevant, insbesondere da dies die vom Gesetz vorgesehene Regel ist. Hierbei gibt der BGH auch zu bedenken, dass es der Erwerber ist, der von den aus der Sonderumlage finanzierten (Bau-)Maßnahmen profitiert.

Fazit: Eine weitere Haftung des Erwerbers kann u.a. für Nachforderungen aus Abrechnungen früherer Jahre bestehen, sofern der Beschluss, durch den Nachforderun-

gen begründet werden, erst nach dem Eigentumswechsel gefasst wurde. Diese Sachverhalte gilt es beim Ankauf dringend zu erforschen, zu berücksichtigen und – soweit möglich – entsprechend abzusichern.

> Einschränkung durch Kündigungs-sperrfrist bei Wohnungskauf durch Gesellschaft

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.03.2018, Az.: VIII ZR 104/17

Bei dem Verkauf vermieteten Wohnraums an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann diese Eigenbedarf erst nach drei Jahren geltend machen. Dies gilt unabhängig davon, ob eine Umwandlung in Wohnungseigentum beabsichtigt ist.

Nach dem Sachverhalt mietete der heute über 70 Jahre alte Beklagte 1981 eine Vier-Zimmer-Altbauwohnung im Frankfurter Westend. Das 160 Quadratmeter große Apartment bewohnt er mit Frau und Tochter und zahlt dafür knapp EUR 860,00 Monatsmiete. Im Januar 2015 wechselte der Eigentümer der Wohnung. Neue Vermieterin wurde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die GbR kündigte im Mai 2015 das Mietverhältnis und begründete dies mit dem Eigenbedarf eines Gesellschafters. Dieser habe sich von seiner Ehefrau getrennt und benötige als erfolgreicher Immobilienunternehmer repräsentative Wohnräume.

Diese Räumungsklage hatte vor dem BGH keinen Erfolg, denn die Kündigung war nach § 577a Abs. 1a BGB unwirksam. Dieser soll die Umgehung des im Gesetz vorgesehenen Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verhindern. Für die Anwendung des Abs. 1a ist indessen nicht erforderlich, dass die erwerbende Gesellschaft beabsichtigt, den vermieteten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln oder dies gar tatsächlich erfolgt. Denn die Sperrfrist gilt nach der Intention des Gesetzgebers nicht nur für den Fall, dass der Erwerber das Gesetz durch Zuwarten mit der Umwandlung umgehen will, sondern

es genügt jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Personengesellschaft. Denn bereits hierdurch erhöht sich das Verdrängungsrisiko für den Mieter, welcher in diesem Fall schutzwürdig ist.

Fazit: Personengesellschaften, also z.B. die Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder die offene Handelsgesellschaft, können im Gegensatz zu Kapitalgesellschaften (GmbHs und AGs) grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen. Hierbei sind sie jedoch sowohl an Kündigungsfristen als auch an Sperrfristen gebunden.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 2. Mai 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.