



10. Cornelia Hopf Immobilienseminar

Grüße aus dem Jenseits

Was Eigentümer und Beiräte
zum Vererben wissen sollten

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Abhärtung

Der alleinstehende Wohnungseigentümer W erleidet auf dem Weg vom Kühlschrank zum Fernsehsessel einen mortalen Schwächeanfall.

Da es sich um eine anonyme Großanlage handelt, bleibt das Ableben des W wochenlang unbemerkt. Erst etliche Wochen später beschwert sich der in der darunterliegenden Wohnung lebende E über einen dunklen Fleck an seiner Wohnzimmerdecke, von dem eine übelriechende Flüssigkeit herabtropft.

Es fallen Sanierungskosten am Gemeinschaftseigentum sowie am Sondereigentum des E i.H.v. rd. 15.000,00 EUR an.

Haftet R, der Alleinerbe des W?

Erbrecht und Wohnungseigentum

BayObLG v. 24.10.2002 – 2Z BR 120/10, ZMR 2002, 286

Verletzt der Eigentümer seine Pflicht zum ordnungsmäßigen Gebrauch seines Wohnungseigentums gem. § 13 Abs. 1 WEG, macht er sich gem. §§ 280 I, 276 BGB schadensersatzpflichtig.

§ 1967 BGB

Der Erbe haftet für die Nachlassverbindlichkeiten.

Erbrecht und Wohnungseigentum

AG Bad Schwartau v. 5.1.2001 – 3 C 1214/99, NZM 2002, 215

Das unvorhergesehene Versterben in der eigenen Miet- oder Eigentumswohnung gehört zum ordnungsmäßigen Gebrauch des Sondereigentums bzw. zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Werden hierdurch Beeinträchtigungen bzw. Substanzverletzungen der Wohnung oder fremden Sonder- bzw. dar, Gemeinschaftseigentums hervorgerufen, kann ein Schadensersatzanspruch hierauf nicht gestützt werden, denn der Verstorbene kann schon sinngemäß nicht mehr schuldhaft handeln. Auch ist niemand gehalten, sich innerhalb der Verwandtschaft ständig nach dem Befinden und Verbleib des anderen zu erkundigen.

Erbrecht und Wohnungseigentum

Postkarte genügt, da E-Mail zu schnell!

Im Falle eines (geplanten) Suizids kann dies durchaus anders zu beurteilen sein!

Aus der mietrechtlichen Obhutspflicht sowie der wohnungseigentumsrechtlichen Treuepflicht folgt, dass der Mieter / Eigentümer dafür zu sorgen hat, eine Information des Vermieters / der WEG sicher zu stellen.

Der glückliche Gewinner

Zur Eigentümerversammlung erscheint der S, Sohn des gerade verstorbenen Eigentümers E, und legt das durch das Amtsgericht eröffnete notarielle Testament des E vor, in dem S zum Alleinerben bestimmt ist.

Die folgende Eigentümerversammlung verläuft harmonisch. V zahlt das aus der beschlossenen Jahresabrechnung resultierende Guthaben an S aus.

Monate später erscheint bei V Frau C, die bis dato unbekannt gebliebene letzte Gespielin des E, und legt einen sie als Erbin ausweisenden Erbschein vor.

Erbrecht und Wohnungseigentum

BGH, Urt. v. 7.6.2005 - XI ZR 311/04, NJW 2005, 2297

Prütting/Deppenkemper, BGB, 10. Aufl. 2015, § 2353 Rn. 6

Riecke/Schmid-Elzer/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 16 Rn. 198

Der Erbschein dient lediglich als Nachweis der Erbenstellung (§ 2353, 2366 BGB), denn der Erbe tritt gem. § 1922 BGB unmittelbar in die Rechtsstellung des Erblassers als Wohnungseigentümer ein.

Der Erteilung eines Erbscheins oder der Berichtigung des Grundbuchs bedarf es eigentlich nicht.

Daher ist der Erbe nicht zwingend verpflichtet, sein Erbrecht ausschließlich durch Vorlage eines Erbscheins nachzuweisen; diesen Nachweis kann er auch durch Vorlage eines eröffneten öffentlichen Testaments erbringen.

Blut ist nicht dicker als Wasser

Als Erben des Wohnungseigentümers Q sind dessen Kinder, A, B, C, und D, zu gleichen Anteilen im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund einer gewissen genetischen Vorbelastung liegen die Erben im Dauerstreit.

In der Eigentümerversammlung erscheint nur der A. Verwalter V fragt sich, ob A abstimmen darf.

Erbrecht und Wohnungseigentum

**OLG Düsseldorf v. 9.7.2003 - 3 Wx 119/03, ZMR 2004, 53
Riecke/Schmid-Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 25 Rn. 54
Jennißen/Schultzky, WEG, 4. Aufl. 2015, § 25 Rn. 31**

Für die Ausübung des der (nicht rechtsfähigen) Erbengemeinschaft zur gesamten Hand zustehenden Stimmrechts gilt gem. §§ 2038, 745 BGB, dass es sämtlichen Miterben nur zur gemeinschaftlichen Ausübung zusteht (Vollmacht sinnvoll). Können sich die Miterben nicht auf eine einheitliche Ausübung des Stimmrechts einigen, entfällt ihr Stimmrecht.

Die interne Willensbildung der Erbengemeinschaft soll aber auch dadurch geschehen können, dass die erschienenen Erben, die die Mehrheit der Erbanteile halten, für eine Maßnahme stimmen, was einen Mehrheitsbeschluss der Erben i.S.d. § 745 BGB ersetzen soll.

Sippenhaft

Als Erben des Wohnungseigentümers Q sind dessen Kinder, A, B, C, und D, zu gleichen Anteilen im Grundbuch eingetragen.

In der Eigentümerversammlung erscheinen alle Miterben.

Als zu TOP 7 der Beschluss über die Entlastung des Beirats ansteht, fragt sich Verwalter V, ob er die JA-Stimme der Erbengemeinschaft werten kann, da Miterbe A Beiratsvorsitzender ist.

Erbrecht und Wohnungseigentum

**Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 25 Rn. 159 f.
Jennißen/Schultzky, WEG, 4. Aufl. 2015, § 25 Rn. 30**

Ob der nur in der Person eines Mitglieds einer Erbengemeinschaft bestehende Stimmrechtsausschluss i.S.d. § 25 Abs. 5 WEG sich dahingehend auswirkt, dass nun sämtliche übrigen Mitberechtigten ebenfalls vom Stimmrecht ausgeschlossen sind, ist umstritten.

Teilweise wird vertreten, dass es darauf ankommen soll, ob der vom Stimmrecht ausgeschlossene Mitberechtigte die (interne) Stimmenmehrheit an der Gemeinschaft hält oder sonst eine beherrschende Position einnimmt.

Da solche Prüfungen den Versammlungsleiter überfordern dürften, ist mit der wohl h.M. davon auszugehen, dass sich das Stimmverbot auf die Gesamtstimmabgabe auswirkt.

Dauerbrenner

Verwalter V stellt die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung fest. Beirat B nimmt Einsicht in die vorliegenden Vollmachten und stellt fest, dass zu Gunsten des V eine „General-Vollmacht“ des gerade verstorbenen Miteigentümers M vorliegt.

Beirat B meint, dass diese Vollmacht ja wohl kaum gewertet werden könne.

Unglücklicherweise hängt davon die Beschlussfähigkeit der Versammlung ab.

Erbrecht und Wohnungseigentum

**BGH, Urt. v. 18.4.1969 - V ZR 179/65, NJW 1969, 1245
Prütting/Frensch, BGB, 10. Aufl. 2015, § 169 Rn. 7**

Der Tod des Vollmachtgebers führt nicht zum Erlöschen des Auftrags und somit nicht zum Erlöschen einer vom Erblasser erteilten Vollmacht.

§ 168 S. 1 BGB

Das Erlöschen der Vollmacht bestimmt sich nach dem ihrer Erteilung zugrunde liegenden Rechtsverhältnis.

§ 672 S. 1 BGB

Der Auftrag erlischt im Zweifel nicht durch den Tod oder den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers.

Transmortale Vollmacht

Verwalter V stellt die Beschlussfähigkeit der Eigentümererversammlung fest. Beirat B nimmt Einsicht in die vorliegenden Vollmachten und stellt fest, dass V zu Gunsten des A eine Vollmacht gewertet hat, die Eigentümer B dem gerade verstorbenen Miteigentümer C erteilt hatte.

Beirat B meint, dass diese Vollmacht ja wohl kaum gewertet werden könne.

A wendet ein, dass er schließlich (was zutrifft) der Alleinerbe des C ist.

Erbrecht und Wohnungseigentum

**OLG Köln v. 10.2.1992 - 2 Wx 50/91, NJW-RR 1992, 1357
Prütting/Frensch, BGB, 10. Aufl. 2015, § 169 Rn. 4**

Der Tod des Vollmachtnehmers führt in der Regel zum Erlöschen des Auftrags und somit zum Erlöschen der vom Erblasser erteilten Vollmacht, es sei denn, mit einem Aufschub wäre Gefahr verbunden.

§ 168 S. 1 BGB

Das Erlöschen der Vollmacht bestimmt sich nach dem ihrer Erteilung zugrunde liegenden Rechtsverhältnis.

§ 673 S. 1 BGB

Der Auftrag erlischt im Zweifel durch den Tod des Beauftragten.

Teilnahmehürde

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Vertretung in der Eigentümerversammlung nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht und nur durch den Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Eigentümer zulässig ist.

Eigentümer E ist kürzlich verstorben und hat T zum Testamentsvollstrecker ernannt.

Eigentümer Q meint, dass T nicht an der Versammlung teilnehmen dürfe.

Erbrecht und Wohnungseigentum

**AG Essen v. 14.7.1995 - 95 II 5/95 WEG, NJW-RR 1996, 76
Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 24 Rn. 80**

Eine vereinbarte Vertretungsbeschränkung erfasst nicht Fälle der gesetzlichen Vertretung, da insoweit den Wohnungseigentümern die Regelungskompetenz fehlt.

Gesetzliche Vertretung liegt u.a. vor, wenn ein Wohnungseigentümer durch einen Dritten kraft Amtes vertreten wird.

Dies trifft insbesondere auf den gesetzlich anstelle des oder der Erben zur Verwaltung des Nachlasses berufenen Nachlassverwalter (§§ 1981, 1985 BGB) oder Testamentsvollstrecker zu (§§ 2197, 2205 BGB); Nachweis durch Anordnungsbeschluss bzw. Testamentsvollstreckerzeugnis.

Daher sind auch der Nachlassverwalter anstelle bzw. der Testamentsvollstrecker neben dem Erben zur Eigentümerversammlung einzuladen.

Vererben mit warmer Hand

Der nicht unvermögende Eigentümer E schenkt seinem Sohn S seine Eigentumswohnung, wobei er sich jedoch den Nießbrauch vorbehält.

E erscheint wie üblich in der nächstfolgenden Eigentümerversammlung.

Miteigentümer Q moniert, dass E gar nicht mehr im Grundbuch eingetragener Eigentümer und daher gar nicht teilnahmeberechtigt sei.

E hält dagegen, dass er schließlich alle Kosten zu tragen habe und daher mit abzustimmen gedenke.

Erbrecht und Wohnungseigentum

BGH, Beschl. v. 7.3.2002 - V ZB 24/01, ZMR 2002, 440

Dass der Nießbraucher in wirtschaftlicher Hinsicht zumindest die laufenden Kosten des Wohnungseigentums zu tragen und daher ein Interesse daran hat, die ihn betreffenden Beschlüsse zu beeinflussen, führt indes nicht dazu, dass er berechtigt wäre, anstelle des tatsächlich im Grundbuch eingetragenen Eigentümers dessen Rechte wahrzunehmen.

Eine Vertretung ist unter Vorlage einer Vollmacht dabei grundsätzlich möglich, wobei allerdings vereinbarte Vertretungsbeschränkungen zu beachten sind.

Neugieriger Verwalter?

Verwalter V möchte zur Eigentümerversammlung einladen.

Dem V ist zugetragen worden, dass Eigentümer E seine Eigentumswohnung an seinen Sohn S aufgelassen hat und sich dabei den Nießbrauch vorbehalten habe.

Da Eigentümer Q nur darauf lauert, den V bei einem Ladungsmangel zu „erwischen“ und sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung anzufechten, spricht V beim Grundbuchamt wegen einer Einsichtnahme in das Grundbuch des E vor.

Als dieser davon erfährt, verklagt er V wegen Verletzung des Datenschutzes.

Erbrecht und Wohnungseigentum

OLG München v. 11.1.2016 – 34 Wx 333/15, IMRRS 2016, 414

OLG Hamm v. 17.6.2015- I-15 W 210/14, ZWE 2015, 361

KG Berlin v. 3.4.2014 – 1 W 83/14, ZWE 2014, 310

Ebenso wie jeder andere Wohnungseigentümer ist der Verwalter im Falle des Vorliegens eines berechtigten Interesses befugt, Einsicht in die Grundbücher zu nehmen.

Regelmäßig erschöpft sich das Einsichtsrecht aber darin, das Bestandsverzeichnis (Abt. I) einzusehen.

Es ist aber denkbar (Streit um Sondernutzungsrecht oder Hausgeldrückstände), dass auch ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme in die Abteilungen II und III des Grundbuchs besteht.

Verwalter in der Zwickmühle

Die Gemeinschaftsordnung regelt die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums. Eigentümer E ist von A, B und C zu gleichen Teilen beerbt worden.

Die Erben einigen sich darauf, dass C die Eigentumswohnung aus dem Nachlass erhalten soll und übertragen ihren jeweiligen Anteil auf den C.

Aufgrund in der Person des C liegenden wichtigen Gründen (die tatsächlich gegeben sind) verlangt Beiratssitzender B von Verwalter V, dass dieser die Zustimmung verweigert.

Erbrecht und Wohnungseigentum

**BayObLG v. 29.3.1976 - BReg. 1 Z 9/76, BayObLGZ 76, 328
LG Dortmund v. 29.9.2008 - 9 T 267/08, MittBayNot 2009, 43**

Zwar stellt der Erwerb durch Erbfall keine Veräußerung (rechtsgeschäftliche Übertragung) dar und wird daher vom Zustimmungserfordernis nicht erfasst.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums zum Zwecke der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ist jedoch zustimmungspflichtig und zwar selbst dann, wenn dies zum Zweck der Erfüllung einer Teilungsanordnung des Erblassers geschieht.

Der Miterbe, ebenso wie der Vermächtnisnehmer, erwirbt das Eigentum nicht durch den Erbfall, sondern durch rechtsgeschäftliche Eigentumsübertragung.

Erbrecht und Wohnungseigentum

**OLG Nürnberg v. 31.8.2015 – 15 W 788/15, ZMR 2016, 55
BayObLG v. 29.1.1982 - BReg 2 Z 50/81, MDR 1982, 496**

Die Veräußerungsbeschränkung umfasst allerdings auch Übertragungsvorgänge innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, d.h. auch die Veräußerung an Personen, die bereits Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft sind.

Auch wenn der Erbe oder Vermächtnisnehmer bereits Mitglied der Gemeinschaft ist, greift der Zustimmungsvorbehalt ein.

Erbrecht und Wohnungseigentum

OLG Celle v. 29.3.2011 - 4 W 23/11, NZM 2011, 755

OLG München v. 12.4.2007 - 32 Wx 64/07, NZM 2007, 520

Vom Zustimmungserfordernis nicht erfasst wird indes ein Erbteilsverkauf bzw. die Übertragung des Miterbenanteils, und zwar selbst dann, wenn der Nachlass nur aus dem Wohnungseigentum besteht.

Hier handelt es sich nicht um die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Wohnungseigentums, sondern um die Verfügung über den Erbanteil in toto.

Verwalter in der Zwickmühle II

Die Gemeinschaftsordnung regelt die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums. Eigentümer E ist von A, B und C zu gleichen Teilen beerbt worden.

Die Erben einigen sich darauf, dass die Wohnung gemeinsam bei A, B und C als Miteigentümern zu je 1/3 Bruchteils-Eigentumsanteil verbleiben soll.

Aufgrund in der Person des C liegenden wichtigen Gründen (die tatsächlich gegeben sind) verlangt Beiratssitzender B von Verwalter V, dass dieser die Zustimmung verweigert.

Erbrecht und Wohnungseigentum

OLG Karlsruhe v. 25.6.2012 – 14 Wx 30/11, ZWE 2012, 490

Der Zweck der Veräußerungszustimmung besteht darin, die Gemeinschaft vor dem Eindringen wirtschaftlich oder persönlich ungeeigneter Erwerber zu schützen.

Bei der Übertragung des Gesamthandseigentums im Wege einer Erbauseinandersetzung handelt es sich zwar um eine Veräußerung unter Lebenden, durch die Umwandlung des Gesamthandseigentums einer Miterbengemeinschaft in Bruchteilseigentum sämtlicher Miterben werden aber die schutzwürdigen Interessen der Eigentümergemeinschaft nicht nachteilig berührt.

Biologische Lösung

Eigentümer Q beendet den jahrzehntelangen Streit mit der Eigentümergemeinschaft, indem er kurzerhand am 8.10.2015 in seiner Wohnung verstirbt. Alleinerbe ist E, der Sohn des Q.

Die Gemeinschaft verlangt nun Anfang 2016 von E den Ausgleich der noch offenen Sollsalden der Jahresabrechnungen 2013 und 2014 sowie den Ausgleich des Nachzahlungsbetrags aus der soeben beschlossenen Jahresabrechnung 2015.

E wendet die Bedürftigkeit des Nachlasses ein.

Erbrecht und Wohnungseigentum

§ 1946 BGB

Der Erbe kann die Erbschaft annehmen oder ausschlagen, sobald der Erbfall eingetreten ist.

§§ 1943, 1944 BGB

Der Erbe kann die Erbschaft nicht mehr ausschlagen, wenn er sie angenommen hat oder wenn die für die Ausschlagung vorgeschriebene Frist verstrichen ist.

Die Ausschlagung kann nur binnen sechs Wochen erfolgen und beginnt in dem Zeitpunkt, in welchem der Erbe Kenntnis vom Anfall und dem Grunde der Berufung erhält.

Erbrecht und Wohnungseigentum

§ 1967 BGB

Der Erbe haftet für die Nachlassverbindlichkeiten.

§ 1990 BGB

Ist die Anordnung der Nachlassverwaltung oder der Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens nicht tunlich, so kann der Erbe die Befriedigung eines Nachlassgläubigers insoweit verweigern, als der Nachlass nicht ausreicht.

Erbrecht und Wohnungseigentum

BGH, Urt. v. 5.7.2013 - V ZR 81/12, ZMR 2014, 231 Nachlassverbindlichkeiten

Bis zum Erbfall entstandene und fällige Forderungen stellen bloße Nachlassverbindlichkeiten dar, für die zwar grundsätzlich der Erbe, allerdings begrenzt auf das Nachlassvermögen, haftet.

Dies gilt insbesondere für nach dem Eintritt des Erbfalls beschlossene und fällig gestellte Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Reicht die Nachlassmasse zur Bedienung der Nachlassverbindlichkeiten nicht aus, so kann die Dürftigkeitseinrede erhoben werden bzw. die Eröffnung des Nachlass-Insolvenzverfahrens beantragt werden.

In diesem Falle handelt es sich um einfache Insolvenzforderungen.

Erbrecht und Wohnungseigentum

BGH, Urt. v. 5.7.2013 - V ZR 81/12, ZMR 2014, 231 Nachlasserschulden

Nach dem Eintritt des Erbfalls entstandene bzw. fällige Verbindlichkeiten können allerdings sog. Nachlasserschulden darstellen, für die der Erbe sowohl mit dem Nachlass als auch seinem Privatvermögen haftet. Dabei ist aber zu beachten, dass solche Verbindlichkeiten vom Erben bei der Verwaltung des Nachlasses begründet worden sein müssen.

Bei in den Nachlass fallenden Eigentumswohnungen besteht allerdings die Besonderheit, dass die Beitragsforderungen in aller Regel ohne Zutun des Erben aufgrund von (Mehrheits-)Beschlüssen der Wohnungseigentümer begründet werden.

Erbrecht und Wohnungseigentum

BGH, Urt. v. 5.7.2013 - V ZR 81/12, ZMR 2014, 231 Nachlasserschulden

Da der Erbe indes regelmäßig die Möglichkeit hat, über die Eigentumswohnung und deren Nutzungen zu verfügen, ist richtigerweise von Verwaltungshandeln des Erben bereits dann auszugehen, wenn der die Erbschaft angenommen hat.

Eine Verwaltung der in den Nachlass fallenden Eigentumswohnung liegt insbesondere nicht erst dann vor, wenn der Erbe eine nach außen wahrnehmbare Tätigkeit entfaltet, etwa indem er Mieten einzieht, Handwerker beauftragt oder an Beschlüssen der Eigentümerversammlung mitwirkt.

Erben macht Spaß!

