

WEG-Verwaltung

Aktueller Stand der Rechtsprechung: Vorgehen im Rahmen der Veräußerung eines Sondereigentums, insbesondere der Kostentragung in diesem Fall

Schuldner der Vorschüsse zur Kostentragung und zur Erhaltungsrücklage (Hausgeldschuldner)

„Für die Person des jeweiligen Hausgeldschuldners kommt es nach ganz hM darauf an, wer bei Fälligkeit der aus einem Beschluss nach §28 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 WEG begründeten Ansprüche aktuell Eigentümer oder Miteigentümer eines Wohnungseigentums ist (BGH NZM 2020, 755 Rn. 24; NJW 2018, 2044 Rn. 8; NJW-RR 2012 Rn. 9; NJW 2008, 2639 Rn. 7; LG München 1 ZMR 2018, 797). Dies ist in der Regel, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und als „Wohnungeigentümer“ anzusehen ist. [...] Der noch nicht in das Grundbuch eingetragene Erwerber, der „seine“ Wohnung bereits nutzt, also faktisch in die Wohnungseigentümergeinschaft eingegliedert ist, schuldet [...] kein Hausgeld (BGH NJW 2008, 2639 Rn. 7)“¹

Grundsatz: Abrechnungen sind Sondereigentumsbezogen und nicht Eigentümerbezogen

Auch im Falle der Veräußerung eines Sondereigentums in einem Wirtschaftsjahr kommt es nicht in Betracht, für diesen Zeitraum getrennte Jahresabrechnungen aufzustellen. Es kann daher auch in diesem Fall nur eine Jahresabrechnung je Sondereigentum geben. Denn: „Die Einzelabrechnungen sind einheits- bzw. objektbezogen (=bezogen auf ein Wohnungseigentumsrecht) und nicht wohnungeigentümerbezogen (= der Eigentümer ist von nachrangigem Interesse).“²

Die Rechtsprechung beschreibt diese sachenrechtliche Umsetzung der Hausgeldverpflichtung der Sache nach zutreffend damit, der Beschluss nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG sei „einheits“-, nicht personenbezogen (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 2; LG Köln ZMR 2011, 827) – wobei der Begriff „Einheit“ verkürzend das Sondereigentum eines Wohnungseigentums meint (besser ist der Begriff „wohnungseigentumsbezogen“)³

Zur Begründung des Verharrens der Rechtsprechung an dieser Vorgehensweise ist auf die untenstehende Ausführung bezüglich der Unzulässigkeit von Beschlüssen als Gesamtakt zu Lasten Dritter verwiesen.

¹ Hügel / Elzer: WEG, 3. Aufl., §28 Rn. 255.

² Hügel / Elzer: WEG, 3. Aufl., §28 Rn. 123.

³ Hügel / Elzer: WEG, 3. Aufl., §28 Rn. 253.

Schuldner der Abrechnungsergebnisse

„Nach ganz herrschender Auffassung ist im Falle der Wohnungsveräußerung der Übergang der Lasten nach dem Fälligkeitszeitpunkt zu bestimmen. Der Eigentümer hat nur das zu zahlen, was während seiner Zugehörigkeit zur Eigentümergemeinschaft wirksam beschlossen und fällig wurde, sog. Fälligkeitstheorie. Die Fälligkeitstheorie bewirkt hinsichtlich der Nachschusspflicht, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur gegenüber demjenigen Nachschüsse erheben darf, der zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit im Grundbuch eingetragen ist. Lediglich das Datum der Eigentumsumschreibung und nicht der Lasten- und Kostenübergang laut Kaufvertrag ist entscheidend. Nur ausnahmsweise bleibt der Veräußerer zahlungsverpflichtet, wenn die Auflassung (KG v. 28.2.2001 – 24 W 6976/00) oder der Kaufvertrag nichtig ist (KG v. 23.9.2002 – 24W 230/01). Selbst wenn es zu einer verzögerten Grundbucheintragung kommt, die der Erwerber nicht zu vertreten hat, bleibt das Eintragsdatum maßgebend (OLG Celle 4.8.2008 – 4W 32/08). [...] Zur Begründung wird im Wesentlichen darauf abgestellt, dass nur derjenige zahlen müsse, der auch an der Beschlussfassung mitwirken kann. Würde beim Beschluss über die Nachschüsse nach dem Eigentumswechsel noch der Veräußerer verpflichtet, würde es sich um einen unzulässigen „Gesamtakt zu Lasten Dritter“ handeln (BGH v. 21.4.1988 – VZB 10/87), was selbst dann noch angenommen werden müsse, wenn der Veräußerer hinsichtlich anderer Wohnungen noch Miteigentümer sei (OLG Hamburg v. 18.6.2001 – 2 Wx 72/97).“⁴

Im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber kann freilich Anderes gelten. Maßgeblich sind Kostentragungsklauseln in dem vom Notar aufgesetzten Kaufvertrag. Bei einer fehlenden Klausel kann sich die Beteiligungspflicht des Veräußerers am Nachschuss aus §446 S. 2 BGB ergeben. Da jene Vereinbarungen rein schuldrechtlicher Natur im Verhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber sind, obliegt die Erfüllung dieser Vereinbarungen nicht im Aufgabenbereich einer WEG-Verwaltung.

Durch die Modifikation des WEG im Rahmen des WEMoG erfährt die starre Anwendung der o.g. Fälligkeitstheorie durch den §28 Abs. 2 nF einen Abbruch:

„Nach der bis zum Inkrafttreten des WEMoG geltenden Rechtslage führte die Fälligkeitstheorie bei konsequenter Anwendung dazu, dass dem Erwerber sowohl die negative als auch die positive Abrechnungsspitze zustand. Zahlte der Veräußerer das Wohngeld ordnungsgemäß, hatte der Erwerber einen etwaigen Nachzahlungsbetrag zu leisten und ihm stand auch das Guthaben zu, sofern der Beschluss über die Jahresabrechnung nach dem Eigentumswechsel gefasst wurde. Dabei haftete der Erwerber auch nach alter Rechtslage nicht für Wohngeldrückstände des Veräußerers. [...] Indem es in §28 Abs. 2 S. 1 heißt, dass die Wohnungseigentümer die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen, wird deutlich, dass die positive Abrechnungsspitze gegen das Wohngeld zu rechnen ist und damit die Sollstellungen reduziert. Dadurch entsteht aber eine neue Unbilligkeit. Die Guthaben werden dem Veräußerer angerechnet, während die Nachschüsse vom Erwerber zu entrichten sind. Dogmatisch begründen lässt sich dies dadurch, dass der Beschluss über die Nachschüsse eine neue Schuld begründet, während der Beschluss über die Anpassung der Vorschüsse die alte Schuld korrigiert. Rückwirkend den Veräußerer auch mit Nachschüssen zu belasten, würde als unzulässiger Beschluss zulasten Dritter angesehen, während die Anpassung der Vorschüsse ein zulässiger Beschluss zugunsten Dritter ist.“⁵

„Erfolgt [...] der Eigentumswechsel im Abrechnungsjahr selbst, macht der Gesetzeswortlaut nicht deutlich, wem nun gegenüber die Vorschüsse anzupassen sind. Dies hat nach hier vertretener

⁴ Jennißen in Jennißen (Hrsg.): WEG, 7. Aufl., §28 Rz. 263ff.

⁵ Jennißen in Jennißen (Hrsg.): WEG, 7. Aufl., §28 Rz. 266f.

Auffassung *pro rata temporis* zu geschehen, indem das Guthaben auf zwölf Monate gleichmäßig verteilt wird. Deshalb wird der Beschluss über die Anpassung der Vorschüsse auch als Korrekturbeschluss bezeichnet.“⁶

⁶ Jennißen in Jennißen (Hrsg.): WEG, 7. Aufl., §28 Rz. 268.