

# 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 „Wohnungseigentümer“ 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)“<sup>1</sup>

### **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 wohnungseigentümerbezogen (= der Eigentümer ist von nachrangigem Interesse).“<sup>2</sup>

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“)<sup>3</sup>

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.

---

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

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

<sup>3</sup> 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).“<sup>4</sup>

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.

---

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