WEGNEWS
MAI 2018

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [0163]

Zahlungspflicht der Sonderumlage bei Eigentumswechsel?

a) Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87, BGHZ 104, 197).

b) Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. Sollen die Beiträge abweichend von § 28 Abs. 2 WEG sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

BGH, Urteil vom 15.12.2017
V ZR 257/16

Der Fall:

Für eine umfangreichere Baumaßnahme wurde in der Eigentümerversammlung vom 28.08.2014 eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 60.000 EUR beschlossen.

Der beklagte Wohnungseigentümer wurde am 31.10.2014 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 11.12.2014 forderte der Verwalter den neuen Wohnungseigentümer erfolglos auf, seinen Anteil in Höhe von 2.400 EUR zu bezahlen.

Das Problem:

Dem Fall können zwei Probleme entnommen werden:

1. Welcher Wohnungseigentümer ist für die Zahlung der Sonderumlage zuständig? Der „alte“ oder „neue“ Wohnungseigentümer?
2. Wann wird die Sonderumlage bzw. der von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu zahlende Betrag überhaupt fällig? Der in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss hatte keinen Fälligkeitszeitpunkt benannt.

Die Entscheidung des BGH:

Der „neue“ Wohnungseigentümer wurde verurteilt, die vor seiner Eigentümerstellung beschlossene Sonderumlage zu zahlen.

Zunächst schließt sich der BGH der ohnehin schon herrschenden Meinung in der Literatur an. Nach der seit Jahren anerkannten Fälligkeitstheorie muss der Wohnungseigentümer eine Schuld (z. B. Sonderumlage / Nachzahlung aus Jahresabrechnung) begleichen, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Es kommt also nicht nur darauf an, wer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Wohnungseigentümer ist, sondern ausschlaggebend ist die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch und die Fälligkeit.

Der BGH stellte ebenfalls klar, dass die Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan nicht automatisch am Tage der Beschlussfassung fällig wird, sondern erst mit Abruf durch den Verwalter (§ 28 Abs. 2 WEG).

Allerdings kann die WEG gemäß § 21 Abs. 7 WEG andere Fälligkeitstermine durch einfachen Mehrheitsbeschluss festsetzen. Wovon im vorliegenden Fall allerdings kein Gebrauch gemacht wurde. Folglich war die Sonderumlage erst am 11.12.2014 fällig, also nach der Eigentumsumschreibung auf den neuen Wohnungseigentümer.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH sich letztlich der Fälligkeitstheorie angeschlossen hat, sind die Hinweise, wann eine Beitragsschuld aus dem Wirtschaftsplan oder einer Sonderumlage (als Ergänzung zum Wirtschaftsplan) fällig werden, für die Praxis sehr lehrreich.

Damit es zu keinen Unstimmigkeiten kommt, sollte der Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG immer einen Fälligkeitstag nennen, damit für alle Parteien klar ist, wann der Beitragsvorschuss aus dem Wirtschaftsplan oder die Sonderumlage konkret zur Zahlung fällig sind.

Im Übrigen berührt die BGH-Entscheidung nicht die Vereinbarungen zwischen dem Verkäufer und Käufer im Innenverhältnis. Hier können durchaus andere Regelungen getroffen worden sein, die aber nur die beiden Beteiligten binden und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ