



WEIHER
HAUSVERWALTUNG

40 JAHRE



HV Weiher Aktuell

Ausgabe April 2021

Die Hausverwaltung informiert zum Thema:

Die Fälligkeitstheorie zu den Rechten und Pflichten aus Abrechnungsspitzen bei unterjährigem Eigentümerwechsel. Kurz: Wer kassiert, wer zahlt nach?



www.hausverwaltung-weiher.de

Die Fälligkeitstheorie zu den Rechten und Pflichten aus Abrechnungsspitzen bei unterjährigem Eigentümerwechsel. Kurz: Wer kassiert, wer zahlt nach?



Autor:
RA Burkhard Rüscher

Wird eine Wohnung während eines laufenden Wirtschaftsjahres veräußert, stellt sich die Frage, ab wann der Erwerber gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Zahlung der Vorschüsse gemäß § 28 Abs. 1 WEG schuldet und wer Berechtigter bzw. Verpflichteter aus einer positiven bzw. negativen Abrechnungsspitze im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG ist, die nach Ablauf des Wirtschaftsjahres in einer Eigentümerversammlung durch Beschluss begründet wird.

Die zum „alten“ Recht vorliegende Rechtsprechung hat dies klar und eindeutig geregelt. Bei einer Veräußerung der Wohnung ist mit Ausnahme des Ersterwerbs vom Bauträger/Aufteiler der Zeitpunkt der Eintragung der Auflassung maßgebend, also die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Der Erwerber haftet für rückständige Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 1 WEG und Nachschüsse im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG nur insoweit, als diese nach seinem Eintrag als Eigentümer im Grundbuch fällig geworden sind, selbst wenn sie bereits vor dem Erwerb entstanden sind (BGH NJW 2018, 2044; BGH NJW 1996, 725; OLG Köln NZM 2002, 351).

Dies gilt bei jeder Erwerbsart, wobei zu beachten ist, dass in bestimmten Fällen auch ein Eigentumserwerb außerhalb des Grundbuchs in Betracht kommt (z.B. Zuschlag in der Zwangsversteigerung, Erbfall). Der Veräußerer hingegen haftet auch nach seinem Ausscheiden aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 1 WEG, die während des Zeitraums, als er noch als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen war, fällig geworden, von ihm aber nicht vollständig erbracht worden sind, selbst wenn die Nachschüsse für das betroffene Wirtschaftsjahr im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG erst nach seinem Ausscheiden beschlossen werden (BGH NJW 1996, 725). Der Erwerber haftet auch dann nicht für rückständige Vorschüsse des Veräußerers, selbst wenn er den Beschluss über die Festlegung der Nachschüsse, die fälschlicherweise auch die rückständigen Vorschüsse des Veräußerers enthalten, nicht an-

ficht; die Haftung des Veräußerers für rückständige Vorschüsse entfällt durch deren (rechtswidrige) Aufnahme in die Nachschüsse nicht (vgl. BGH NZM 1999, 1101; BGHZ 131, 228).

Sollten die Eigentümer beschließen, das ein Erwerber auch für Vorschüsse haftet, die vor der Eigentumsumschreibung zur Zahlung fällig geworden sind, wäre solch ein Beschluss nichtig (BGH NJW 1988, 1910; BGH NJW 2000, 3500; OLG Stuttgart NJW-RR 2005, 812); die Eigentümerversammlung hat nicht die Beschlusskompetenz, eine Erwerberhaftung durch Beschluss zu begründen, nicht einmal für einen konkreten Einzelfall (Nachschüsse für ein konkretes Wirtschaftsjahr), weil es sich insoweit um einen Beschluss zu Lasten Dritter handelt.

Eine Erwerberhaftung für Zahlungsrückstände des Veräußerers kann nur durch Gemeinschaftsordnung (ein Eigentümerbeschluss wäre nichtig!) rechtswirksam begründet werden (BGH NJW 1994, 2950); dies gilt jedoch nicht für den Fall des Erwerbs in der Zwangsversteigerung (BGHZ 99, 358). Gemäß § 48 Abs. 3 WEG sind solche Rechtsnachfolgeklauseln bis zum 31.12.2025 in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einzutragen.

Entsprechendes gilt für ein Guthaben, d.h. für „die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG. Stellt sich nach Ablauf des Wirtschaftsjahres heraus, dass die Vorschüsse im Sinne von § 28 Abs. 1 WEG zu hoch waren, da geringere Kosten angefallen sind, als im Wirtschaftsplan kalkuliert und prognostiziert, steht das Guthaben dem Erwerber zu, sofern er zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, denn erst mit der Beschlussfassung entsteht der Anspruch auf das Guthaben.

Die vorstehenden Ausführungen sollen an zwei einfachen Beispielen verdeutlicht werden:

Beispiel 1: Für die Wohnung Nr. 1 waren im Wirtschaftsjahr 2019 monatliche Vorschüsse in Höhe von 100,00 € zu leisten. Die Vorschüsse sind am 03. eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 veräußert diese Wohnung am 10.08.2019. Am 20.09.2019 wird die Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen. Für den Monat September 2019 wird der Vorschuss nicht bezahlt. Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres 2019 wird für die Wohnung Nr. 1 die Einzelabrechnung erstellt.

Auf die Wohnung Nr. 1 entfallen anteilige Kosten in Höhe von 1.500,00 €. Hiervon werden die im Wirtschaftsjahr 2019 geleisteten Vorschüsse von 1.100,00 € in Abzug gebracht, so dass für die Wohnung Nr. 1 ein Fehlbetrag in Höhe von 400,00 € ausgewiesen wird, über den im Jahre 2020 beschlossen wird. Die Frage ist nun, von wem die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Fehlbetrag von 400,00 € verlangen kann. Den Nachschuss von 300,00 € (anteilige Kosten von 1.500,00 € abzüglich Soll-Vorschüsse in Höhe von 1.200,00 € = Abrechnungsspitze) schuldet der Erwerber, da er zu dem Zeitpunkt, als über die Nachschüsse beschlossen worden ist, bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Den rückständigen Vorschuss in Höhe von 100,00 € für den Monat September 2019 schuldet hingegen nach wie vor der Veräußerer, da diese Forderung zu einem Zeitpunkt fällig geworden ist (03.09.2019), als noch der Veräußerer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war.

Beispiel 2: es gilt zunächst der Sachverhalt aus dem Beispiel 1. Allerdings werden nun die Vorschüsse in voller Höhe bezahlt. Die auf die Wohnung Nr. 1 entfallenden anteiligen Kosten belaufen sich nun nicht auf 1.500,00 €, sondern auf 1.100,00 €, d.h. es besteht ein Guthaben in Höhe von 100,00 € (Anpassung der Vorschüsse von 1.200,00 € um die tatsächlichen anteiligen Kosten von 1.100,00 € = Abrechnungsspitze), über das im Jahre 2020 beschlossen wird.

Obwohl die (im Nachhinein zu hohen) Vorschüsse vom Veräußerer geleistet worden sind, hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dieses Guthaben an den Erwerber zu bezahlen, da dieser zum Zeitpunkt der Beschlussfassung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war.

Beispiel 3: es gilt der Sachverhalt aus dem Beispiel 1, d.h. der Vorschuss für September 2019 in Höhe von 100,00 € ist nicht bezahlt worden. Die auf die Wohnung Nr. 1 entfallenden anteiligen Kosten belaufen sich nun auf 900,00 €, d.h. es bestünde eigentlich ein Guthaben in Höhe von 300,00 € (Anpassung der Vorschüsse von 1.200,00 € um die tatsächlichen anteiligen Kosten von 900,00 € = Abrechnungsspitze), über das im Jahre 2020 beschlossen wird. Da gemäß § 28 Abs. 2 WEG aber über „die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ beschlossen wird, erlischt damit der Anspruch auf den rückständigen Vorschuss für September 2019 in Höhe von 100,00 € und die Abrechnungsspitze von 300,00 € wird auf 200,00 € angepasst (anteilige Kosten von 900,00 € abzüglich tatsächlich geleistete Zahlungen von 1.100,00 €).

Dieses Guthaben ist – wie im Beispiel 2 – an den Erwerber zu bezahlen, da dieser zum Zeitpunkt der Beschlussfassung und Fälligkeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Insofern kommt es durch das zum 01.12.2020 novellierte Wohnungseigentumsgesetz zu einer Klarstellung, die zu Rechtssicherheit führt, denn bei der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage wurde vertreten, dass der Veräußerer nach wie vor verpflichtet gewesen wäre, den Rückstand von 100 Euro zu bezahlen, während an den Erwerber 300 Euro auszubezahlen gewesen wären.

Im Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist es unerheblich, was Veräußerer und Erwerber insoweit im Kaufvertrag vereinbaren. Ist im Kaufvertrag – wie häufig – vereinbart, dass Besitz, Nutzen und Lasten mit vollständiger Kaufpreiszahlung auf den Erwerber übergehen, hat dies keine Auswirkungen auf das Außenverhältnis, d.h. auf das Verhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist ausschließlich das Datum der Eigentumsumschreibung im Grundbuch maßgeblich. Hiervon abweichende Regelungen im Kaufvertrag gelten ausschließlich für das Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber.

Demzufolge obliegt es auch ausschließlich den Vertragsparteien, im Kaufvertrag etwaige Stichtagsregelungen zu treffen. Möchte der Veräußerer sicherstellen, dass ihm ein etwaiges Guthaben aus dem abgelaufenen Wirtschaftsjahr zusteht, muss er mit dem Erwerber eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag vereinbaren. Gleiches gilt für den Erwerber, wenn er eine Haftung für die gesamte Abrechnungsspitze vermeiden möchte.

Durch das seit dem 01.12.2020 geltende Wohnungseigentumsgesetz ändert sich an der dargestellten Rechtslage mit Ausnahme beim Beispiel 3 nichts. Es gilt unverändert die Fälligkeitstheorie. Für anteilige Beiträge haftet gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stets derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Eine Ausnahme hiervon besteht nur im Falle des Erwerbs vom Bauträger/Aufteiler; in diesem Ausnahmefall haftet der Ersterwerber gemäß § 8 Abs. 3 WEG bereits dann für die an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu leistende Beiträge, sobald ein Erwerbsvertrag vorliegt, zugunsten des Erwerbers eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und dem Erwerber der Besitz an der von ihm erworbenen Wohnung übergeben worden ist; aber auch dies ist nichts Neues.