



BGH: WEG-Erwerber haftet für nach Eigentumswechsel fällige Sonderumlage

05.06.2018 Fachinformation

Für Sonderumlagen gilt die Fälligkeitstheorie. Daher muss der Erwerber einer Wohnung für eine Sonderumlage aufkommen, die nach dem Eigentumswechsel fällig wird. Das hat der BGH mit Urteil vom 15. Dezember 2017, Az.: V ZR 257/16, entschieden. Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde. Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. In dem Fall, in dem die Beiträge abweichend von § 28 Abs. 2 WEG sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

Sachverhalt

In einer Eigentümerversammlung im August 2014 wurde von den Eigentümern eine Sonderumlage beschlossen. Der Beklagte wurde am 31. Oktober 2014 als Eigentümer eines Miteigentumsanteils an dem Grundstück eingetragen. Mit Schreiben von Dezember 2014 forderte der Verwalter den Beklagten erfolglos zur Zahlung des auf dessen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils der Sonderumlage von 2.400 Euro auf. Der Eigentümer vertritt die Auffassung, nicht zur Zahlung verpflichtet zu sein, weil der Beschluss über die Sonderumlage vor seinem Eigentumserwerb gefasst worden ist.

Erwerber haftet für Sonderumlage

Der BGH hat entschieden, dass der Eigentümer die Sonderumlage zahlen muss. Seiner Zahlungspflicht steht nicht im Wege, dass die Sonderumlage bereits beschlossen wurde, bevor er als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde. Ein Wohnungseigentümer muss die Beitragsvorschüsse leisten, die während seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden.

So haftet der Erwerber einer Eigentumswohnung für Verbindlichkeiten der Eigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG wurzeln, etwa auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern nur der Beschluss, durch den die Nachforderungen begründet wurden, erst nach dem Eigentumserwerb gefasst worden ist. Für Verbindlichkeiten, die noch vor dem Eigentumserwerb begründet und fällig geworden sind, haftet der Erwerber hingegen nicht.

Fälligkeit erst nach Verwalterabruf

Die Sonderumlage wird auch nicht schon mit dem Beschluss über ihre Erhebung fällig, sondern erst mit dem Abruf durch den Verwalter und somit im zu entscheidenden Fall, nach dem Eigentumswechsel. Da die Sonderumlage einen Nachtrag zum Jahreswirtschaftsplan der Gemeinschaft darstellt, begründet der Beschluss über die Sonderumlage für die Wohnungseigentümer eine Pflicht zur Vorschusszahlung gemäß § 28 Abs. 2 WEG. Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden danach erst durch Abruf durch den Verwalter fällig.

Es besteht kein Anlass, eine sofortige Fälligkeit der Sonderumlage mit Beschlussfassung

anzunehmen. Es entspricht dem Interesse der Eigentümer erst nach Abruf durch den Verwalter zu zahlen, im Regelfall auch dann, wenn es sich um eine dringende Maßnahme handelt. In aller Regel kann der Verwalter am besten beurteilen, wann das Geld benötigt wird. Allerdings räumt § 28 Abs. 2 WEG dem Verwalter kein alleiniges Recht zur Bestimmung der Fälligkeit ein. Die Eigentümer können die Fälligkeit von Beitragsvorschüssen durch Beschluss abweichend regeln. Eine abweichende Regelung zur Fälligkeit war im zu entscheidenden Fall allerdings nicht beschlossen worden.

Download: BGH-Urteil vom 15. Dezember 2017

Downloads

6-18_weg_sonderumlage_anlage	142.49 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-weg-erwerber-haftet-fuer-nach-eigentumswechsel-faellige-sonderumlage>