

ERWERBERHAFTUNG

Zusammenfassung

Im Fall eines Eigentümerwechsels stellt sich für die Verwaltung bzw. die Eigentümergemeinschaft häufig die Frage, für welche Hausgeldverbindlichkeiten der Erwerber haftet. Trifft ihn nur die Haftung für Hausgeldverbindlichkeiten, welche nach seinem Eintritt in die Gemeinschaft entstehen? Können ihm Hausgeldforderungen, die vor seinem Eintritt in die Gemeinschaft begründet wurden, welche aber erst nach diesem Zeitpunkt fällig wurden, in Rechnung gestellt werden? Ist er haftbar für Hausgeldschulden seines Rechtsvorgängers?

Der Umfang der Erwerberhaftung hängt regelmäßig davon ab, auf welche Art der Erwerber sein Sondereigentum erlangt hat (s. "Eigentümerwechsel").

Die häufigsten Fallen

1. Haftung nur für "Abrechnungsspitze"

Auch wenn die Jahresabrechnung erst nach dem Eigentümerwechsel durch Mehrheitsbeschluss genehmigt wird, haftet der Erwerber nur in Höhe der Abrechnungsspitze für Hausgeldrückstände des Veräußerers. Lediglich durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer kann eine erweiterte Haftung des Erwerbers begründet werden.

2. Keine Haftungserweiterung gegen Ersteher in der Zwangsversteigerung möglich

Die Wohnungseigentümer können eine entsprechende Haftungserweiterung jedoch nicht gegenüber dem Ersteher in der Zwangsversteigerung vereinbaren. Eine entsprechende Vereinbarung wäre wegen eines Verstoßes gegen § 56 Satz 2 ZVG nichtig.

3. Erbe haftet unbeschränkt

Da etwaige Hausgeldrückstände des Erblassers Nachlassverbindlichkeiten i. S. v. § 1967 Abs. 1 BGB darstellen, haftet der Erbe für die Hausgeldrückstände seines Rechtsvorgängers in vollem Umfang.

4. Zwischen Abrechnungsspitze und rückständigen Hausgeldern in der Jahresabrechnung differenzieren

Zwecks Transparenz und zur erleichterten Anspruchsverfolgung gegen den Erwerber bezüglich der Abrechnungsspitze sollte diese beim Eigentumswechsel aufgrund Verkaufs stets ausdrücklich ausgewiesen werden.

5. Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft

Gemäß § 10 Abs. 8 WEG haften die Wohnungseigentümer anteilig begrenzt in Höhe ihres jeweiligen Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während ihrer Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft fällig geworden sind, mag die entsprechende Verbindlichkeit auch vor ihrer Zugehörigkeit entstanden sein. Rechtsvorgänger und Rechtsnachfolger haften hier als Gesamtschuldner. Im Rahmen des Gesamtschuldnerausgleichs ist dann zu prüfen, wem die der Verbindlichkeit zu Grunde liegende Leistung zugute gekommen ist.

1 Erwerb durch Rechtsgeschäft

Im Fall des Eigentümerwechsels durch Rechtsgeschäft, also durch Kaufvertrag oder Schenkung, tritt der Erwerber mit seiner Eintragung in das Grundbuch in die Gemeinschaft ein.

1.1 Neue Verbindlichkeiten

Der Erwerber haftet dem Gemeinschaftsvermögen gegenüber für alle anteiligen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, die nach seinem Eintritt in die Eigentümergemeinschaft durch

Beschluss begründet und fällig gestellt werden.

Fall-Beispiel

Zahlungsverpflichtung des Erwerbers Die Eigentümergeinschaft beschließt nach Eintritt des Erwerbers in die Gemeinschaft durch Grundbuchumschreibung eine Sonderumlage. Dieser Beschluss begründet allein eine Zahlungsverpflichtung zulasten des Erwerbers. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Grundbucheintragung den Beteiligten bei der Beschlussfassung bekannt war. Der Beschluss wirkt nämlich ausschließlich objektbezogen. Hat der Erwerber keine Einladung zur Eigentümerversammlung erhalten, so begründet dies allenfalls das Recht des Erwerbers, den Beschluss zur Sonderumlage gerichtlich anzufechten. Nichtig ist der Beschluss jedoch nicht (vgl. KG Berlin, Beschluss v. 18.11.1998, 24 W 5437/98, DWE 1999, 86).

1.2 Verbindlichkeiten, die vor dem Eigentümerwechsel begründet, jedoch nach diesem Zeitpunkt fällig werden

Der Erwerber haftet dem Gemeinschaftsvermögen gegenüber auch für solche Verbindlichkeiten, deren zu Grunde liegenden Beschlüsse vor dem für den Eigentümerwechsel maßgeblichen Zeitpunkt gefasst wurden, jedoch erst nach diesem Zeitpunkt fällig wurden.

Beispiel

Erhebung einer Sonderumlage Die Eigentümergeinschaft beschließt am 1.5.2007 die Erhebung einer Sonderumlage, die am 1.9.2007 fällig werden soll. A verkauft seine Wohnung an B. Die Eigentumsumschreibung erfolgt am 31.8.2007. In diesem Fall schuldet B die Sonderumlage, da sie zu einem Zeitpunkt fällig wurde, in dem das Grundbuch bereits umgeschrieben war.

Beispiel

Hausgeldvorauszahlungen Sachverhalt wie im vorigen Beispiel. In der Versammlung vom 1.5.2007 hat die Gemeinschaft außerdem den Wirtschaftsplan für das Jahr 2007 genehmigt, welcher monatliche Hausgeldvorauszahlungen für die Wohnung des A von 255,65 EUR vorsieht. B schuldet in diesem Fall die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan ab dem 1.9.2007, denn sie werden nach erfolgtem Eigentümerwechsel fällig (KG Berlin, Beschluss v. 6.9.1993, 24 W 4142/92, DWE 1994, 85).

Entsprechende Grundsätze gelten hinsichtlich der Begründung von Verbindlichkeiten durch die teilrechtsfähige Gemeinschaft. Eine Teilhaftung der Wohnungseigentümer anteilig begrenzt in Höhe ihrer Miteigentumsanteile ordnet hier § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG an. Die Wohnungseigentümer haften demnach Gläubigern der Gemeinschaft unmittelbar für Verbindlichkeiten, die während ihrer Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder aber fällig geworden sind. Dass nun der Erwerber für Verbindlichkeiten haftet, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden sind, ist nur sachlogisch. Eine Haftung trifft ihn jedoch auch für Verbindlichkeiten, die zwar vor seiner Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft entstanden, jedoch während seiner Gemeinschaftszugehörigkeit fällig werden. Veräußerer und Erwerber haften hier als Gesamtschuldner. Im Rahmen des Gesamtschuldnerausgleichs ist dann zu prüfen, wem die Leistung für die Gemeinschaft zugute gekommen ist, sollte einer von beiden von einem Gläubiger der Gemeinschaft direkt anteilig in der Höhe begrenzt auf seinen Miteigentumsanteil in Anspruch genommen worden sein.

1.3 Haftung aus der Abrechnung für das Vorjahr

Wird die Abrechnung für das Vorjahr zu einem Zeitpunkt genehmigt, in dem der Eigentümerwechsel erfolgt ist, so kann der Beschluss nur Wirksamkeit gegenüber dem Erwerber entfalten (s. "Ausgeschiedener Eigentümer"). Grundsätzlich hat deshalb der Erwerber für den sich aus der Abrechnung des Vorjahres ergebenden Fehlbetrag in Höhe der Abrechnungsspitze einzustehen. Unerheblich ist, dass er erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums in die Eigentümergeinschaft eingetreten ist.

Seit der Entscheidung des BGH (BGH, Beschluss v. 23.9.1999, V ZB 17/99, WE 2000, 8 und WuM 2000, 28, 30) ist jedoch genau zu prüfen, in welchem Umfang der Genehmigungsbeschluss sich auf den in der Abrechnung ausgewiesenen Fehlbetrag bezieht.

Hinweis

Abrechnungsspitze Nach der vorgenannten Entscheidung des BGH begründet der Genehmigungsbeschluss über die Jahresabrechnung eine Schuld des Erwerbers nur in Höhe der so genannten "Abrechnungsspitze". Hierbei handelt es sich um den Betrag, der sich daraus errechnet, dass die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Kosten die im Wirtschaftsplan veranschlagten Hausgeldvorauszahlungen übersteigen. Der Genehmigungsbeschluss begründet danach keine Schuld zulasten des Erwerbers, soweit der Fehlbetrag neben der Abrechnungsspitze rückständige Hausgeldvorschüsse des Voreigentümers ausweist.

Praxis-Tipp

Abrechnung in der Praxis Die meisten Abrechnungen errechnen die Fehlbeträge zulasten einer Wohnung, ohne zwischen der Abrechnungsspitze und rückständigen Hausgeldvorschüssen zu differenzieren. Die Abrechnung, welche sich an einen Eigentümer richtet, der seine Wohnung nach dem Abrechnungszeitraum erworben hat, sollte stets die Abrechnungsspitze und rückständige Hausgeldvorschüsse des Rechtsvorgängers getrennt ausweisen. Die Errechnung der Abrechnungsspitze setzt voraus, dass die gegenüber dem Vorgänger fällig gewordenen Hausgeldvorschüsse laut Wirtschaftsplan unabhängig von ihrer tatsächlichen Zahlung dem auf die Wohnung entfallenden Kostenanteil gegenübergestellt werden und die sich hieraus ergebende Differenz als Abrechnungsspitze errechnet wird (BGH, Urteil v. 10.3.1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866 f. und Wenzel FS Seuß 1997, 313 f.). Die Abrechnung müsste danach bei einem Erwerberwechsel nach dem Abrechnungsjahr beispielsweise folgende Informationen enthalten:

Abrechnung bei Erwerberwechsel

| | |
|--|--------------|
| Berechnung der von Ihnen zu zahlenden Abrechnungsspitze: | |
| Summe der auf Ihre Wohnung entfallenden Kosten | 3.067,75 EUR |
| Abzüglich Hausgeldvorschüsse nach Wirtschaftsplan | 2.556,46 EUR |
| Von Ihnen zu zahlende Abrechnungsspitze | 511,29 EUR |
| Hausgeldrückstand Ihres Rechtsvorgängers | |
| Hausgeldvorschüsse nach Wirtschaftsplan | 2.556,46 EUR |
| hierauf wurden gezahlt | 2.300,81 EUR |
| Hausgeldrückstand zulasten Ihres Rechtsvorgängers | 255,65 EUR |

(Beispiel für einen Abrechnungstext nach Erwerberwechsel)

Die Berechnung des Hausgeldrückstands gegen den Rechtsvorgänger dient ausschließlich der Information.

1.4 Haftung für Rückstände aufgrund einer Vereinbarung oder aufgrund eines Beschlusses

Beispiel

Haftungsregelung in der Gemeinschaftsordnung Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Bestimmung, wonach der Erwerber einer Eigentumswohnung für Wohngeldrückstände des Vorgängers haftet, so ist diese Regelung grundsätzlich wirksam (BGH, Beschluss v. 24.2.1994, V ZB 43/93, DWE 1994, 72 = WE 1994, 207 = WuM 1994, 343).

Beispiel

Was zählt zu den Wohngeldrückständen? Zu den Wohngeldrückständen gehören nicht nur rückständige Hausgeldvorschüsse nach Wirtschaftsplan, sondern auch rückständige Beiträge auf eine fällige Sonderumlage (BayObLG, Beschluss v. 13.6.1996, 22 BR 49/96, ZMR 1996, 619).

Beispiel

Dauernde Änderung der Gemeinschaftsordnung durch einen Mehrheitsbeschluss Nach der Rechtsprechung des BGH ist ein entsprechender Mehrheitsbeschluss nichtig (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99).

2 Eigentümerwechsel im Wege der Zwangsversteigerung

Die Ausführungen zum Eigentümerwechsel im Wege des Rechtsgeschäfts gelten für die Erwerberhaftung im Fall der Zwangsversteigerung entsprechend mit folgender Ausnahme:

Achtung

Keine Haftung für Hausgeldrückstände bei Erwerb durch Zwangsversteigerung Eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach der Ersteher in der Zwangsversteigerung für die Hausgeldrückstände seines Rechtsvorgängers haftet, ist nichtig (BGH, Beschluss v. 22.1.1987, V ZB 3/86, WuM 1987, 326 und BGHZ 1999, 358). Eine solche Regelung verstößt nämlich gegen § 56 Satz 2 ZVG und damit gegen zwingendes Recht. Ein entsprechender Mehrheitsbeschluss ist aus dem gleichen Grund nichtig.

3 Eigentümerwechsel im Wege der Erbfolge

Die Hausgeldrückstände des Erblassers stellen Nachlassverbindlichkeiten i. S. v. § 1967 Abs. 1 BGB dar. Der Erbe haftet also für die Hausgeldrückstände seines Rechtsvorgängers in vollem Umfang.