

Amtsgericht Brake

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 2 WEG

- 1. Nach der sog. Fälligkeitstheorie ist der Eigentümer zur Zahlung des jeweils beschlossenen Vorschusses verpflichtet, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der eingetragene Eigentümer ist.**
- 2. An dieser Schuldnerstellung der Beklagten auf der Grundlage des Wirtschaftsplans ändert auch der Umstand nichts, dass die Eigentümerversammlung eine Jahresabrechnung über das Jahr 2012 erstellt hat, in dem die Vorschusszahlungen eingestellt und die Abrechnungsspitzen ausgewiesen wurden.**
- 3. Durch die Beschlussfassung der Jahresabrechnung entfällt nicht die Verpflichtung aus dem Wirtschaftsplan zur Zahlung von rückständigen Wohngeldvorschüssen. Denn die Jahresabrechnung ersetzt nicht den Wirtschaftsplan sondern tritt bestätigend oder rechts verstärkend hinzu (vgl. Merle in: Bärman, WEG, 11.A., § 28 Rd. 46).**
- 4. Der BGH hat dazu ausdrücklich in seinen Entscheidungen vom 30.11.1995 (V ZB 16/95) und vom 23.09.1999 (V ZB 17/99) ausgeführt, dass auch der ausgeschiedene Wohnungseigentümer nach einer Beschlussfassung über die Jahresabrechnung weiterhin aus dem Wirtschaftsplan für die Wohngeldvorschüsse haftet, die in seiner Zeit als Wohnungseigentümer fällig geworden sind.**
- 5. Denn es erfolgt durch den Beschluss der Jahresabrechnung gerade keine Schuldumschaffung zu Lasten des Eigentümers zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Eine Novation ist durch den Beschluss der Jahresabrechnung im Hinblick auf den Wirtschaftsplan gerade nicht gewollt.**

AG Brake, Urteil vom 29.10.2014; Az.: 3 C 210/14

Das Amtsgericht Brake hat im Verfahren gem. § 495 a ZPO mit einer Erklärungsfrist bis zum 02.10.2014 am 29.10.2014 durch die Richterin am Amtsgericht Jachmann für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 140,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.11.2012 zu zahlen.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Klägerin steht ein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 140,00 EUR zu. Anspruchsgrundlage ist gemäß § 28 Abs. 2 WEG der von der Eigentümerversammlung am 21.07.2012 durch förmlichen Beschluss beschlossene Wirtschaftsplan für das Jahr 2012.

Danach sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die durch den Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse zu zahlen. Hier hat die Eigentümergemeinschaft in dem Wirtschaftsplan eine monatliche Vorschusspflicht beschlossen. Für die Wohnung Nr. 1 betrug der Vorschuss 140,00 EUR monatlich.

Die Beklagte war unstreitig vom 26.10.2012 bis zum 19.12.2012 eingetragene Eigentümerin der Wohnung Nr. 1.

Durch diesen Wirtschaftsplan konnte die Beklagte auch verpflichtet werden, denn sie war unstreitig zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümerin. Ebenfalls war sie zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Vorschusses für den Monat November 2012 eingetragene Eigentümerin der entsprechenden Wohnung. Nach der sog. Fälligkeitstheorie ist der Eigentümer zur Zahlung des jeweils beschlossenen Vorschusses verpflichtet, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der eingetragene Eigentümer ist (vgl. Merle in: Bärmann, WEG, 11.A., § 28 Rd. 151).

An dieser Schuldnerstellung der Beklagten auf der Grundlage des Wirtschaftsplans ändert auch der Umstand nichts, dass die Eigentümerversammlung eine Jahresabrechnung über das Jahr 2012 erstellt hat, in dem die Vorschusszahlungen eingestellt und die Abrechnungsspitzen ausgewiesen wurden. Rechtlich unstreitig ist das aus diesem Wirtschaftsplan bzgl. der Abrechnungsspitzen nur der Eigentümer verpflichtet werden kann, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eingetragen war. Dies gilt auch dann, wenn sich die Abrechnung auf einen Zeitraum bezieht, in dem dieser Eigentümer noch nicht eingetragen gewesen ist. Da die Beklagte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Jahresabrechnung 2012 nicht als Eigentümerin eingetragen war, kann sie unstreitig auch nicht aus der Jahresabrechnung verpflichtet werden.

Aber entgegen der Ansicht der Beklagten entfällt durch die Beschlussfassung der Jahresabrechnung nicht die Verpflichtung der Beklagten aus dem Wirtschaftsplan zur Zahlung von rückständigen Wohngeldvorschüssen. Denn die Jahresabrechnung ersetzt nicht den Wirtschaftsplan sondern tritt bestätigend oder rechts verstärkend hinzu (vgl. Merle in: Bärmann, WEG, 11.A., § 28 Rd. 46). Der BGH hat dazu ausdrücklich in seinen Entscheidungen vom 30.11.1995 (V ZB 16/95) und vom 23.09.1999 (V ZB 17/99) ausgeführt, dass auch der ausgeschiedene Wohnungseigentümer nach einer Beschlussfassung über die Jahresabrechnung weiterhin aus dem Wirtschaftsplan für die Wohngeldvorschüsse haftet, die in seiner

Zeit als Wohnungseigentümer fällig geworden sind. Denn es erfolgt durch den Beschluss der Jahresabrechnung gerade keine Schuldumschaffung zu Lasten des Eigentümers zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Eine Novation ist durch den Beschluss der Jahresabrechnung im Hinblick auf den Wirtschaftsplan gerade nicht gewollt. Dies würde dem Interesse der Eigentümergemeinschaft zu widerlaufen, weil der frühere Eigentümer aus seiner Schuld entlassen werden würde. Auch würde eine solche "Umschuldung" durch Beschluss dazu führen, dass der Erwerber einer Wohnung die Altschulden des Veräußerers übernehmen müsste und dieser davon befreit werden würde. Eine solche schuldbefreiende Übernahme von Altschulden kann aber nicht durch einen Beschluss einer Eigentümergemeinschaft erfolgen, sondern könnte höchstens durch individuelles Rechtsgeschäft von den beiden beteiligten Parteien vereinbart werden (vgl. BGH vom 23.09.1999, V ZB 17/99). In dieser Entscheidung stellt der BGH auch ausdrücklich klar, dass an dieser Rechtsprechung festgehalten werden soll. So ist weiterhin in der Rechtsprechung gefestigt, dass der durch beschlossenen Wirtschaftsplan entstandene Anspruch der Eigentümergemeinschaft gegen einen einzelnen Eigentümer nicht durch die später beschlossene Abrechnung erlischt (vgl. u.a. OLG Hamm vom 03.03.2009, I-15 Wx 96/08 und 15 Wx 96/08).

Die insoweit von der Beklagten zitierte Rechtsprechung des Bayrischen Oberlandesgerichts enthält keine Gründe von dieser gefestigten Rechtsprechung des BGH abzuweichen. Das Gericht beschäftigt sich dort mit späteren Einwendungen gegen die Höhe der Wohngeldvorschüsse. Diese Entscheidungen betreffen damit andere Rechtsfragen als sie hier zu klären waren und sind somit für die hier zu treffende Entscheidung unerheblich.

Die Zinsentscheidung ergeht nach §§ 281, 286, 288 BGB.

Die Kostenentscheidung ergeht nach § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.