

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 WEG

1. 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).
2. Der Übergang der Beitragspflicht auf den Erwerber führt auch zu interessengerechten Ergebnissen, da regelmäßig dieser und nicht sein Rechtsvorgänger den Nutzen aus der mit der Sonderumlage finanzierten Baumaßnahme zieht. Dem Risiko des Erwerbers, dass eine Sonderumlage nach Abschluss des Kaufvertrages und vor dem Eigentumswechsel beschlossen, aber erst nach dem Eigentumswechsel fällig wird, kann durch entsprechende kaufvertragliche Regelungen Rechnung getragen werden.
3. Nach der Rechtsprechung des Senats hat der Wohnungseigentümer die Beitragsvorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (sog. „Fälligkeitstheorie“).
4. 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; Az.: V ZR 257/16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Stuttgart - 10. Zivilkammer - vom 12. Oktober 2016 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Tatbestand:

In der Eigentümerversammlung der klagenden Wohnungseigentümergemeinschaft R.-Straße 15 vom 28. August 2014 wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

„TOP 2 Beschluss über die Baumaßnahmen: Die dringenden Baumaßnahmen werden gemäß vorliegenden Unterlagen einstimmig beschlossen. TOP 3 Beschluss einer Sonderumlage von bis zu

70.000 €: Eine Sonderumlage von 60.000 € wurde einstimmig beschlossen.“

Der Beklagte wurde am 31. Oktober 2014 als Eigentümer eines Miteigentumsanteils an dem Grundstück R.-Straße 15 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Garage in das Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2014 forderte der Verwalter den Beklagten erfolglos zur Zahlung des auf dessen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils der Sonderumlage von 2.400 € auf.

Das Amtsgericht hat der Zahlungsklage der Klägerin stattgegeben; die seitens des Beklagten hiergegen eingelegte Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, der Beklagte sei zur Zahlung der anteiligen Sonderumlage verpflichtet. Erwerber von Wohnungseigentum hafteten für Beiträge aus Umlagebeschlüssen, die vor ihrem Eigentumserwerb gefasst worden seien, wenn die Beiträge erst nach dem Eigentumserwerb fällig würden. Die Sonderumlage sei hier gemäß § 28 Abs. 2 WEG erst mit ihrem Abruf durch den Verwalter fällig geworden, mithin nach dem Eigentumserwerb des Beklagten. Zwar könnten Beschlüsse über Sonderumlagen bei dringenden Instandsetzungsmaßnahmen unter Umständen so ausgelegt werden, dass die jeweiligen Anteile sofort zur Zahlung fällig würden. Allein der Umstand, dass die Sonderumlage in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung und zur Finanzierung dringender Baumaßnahmen beschlossen worden sei, genüge hierfür jedoch nicht.

II.

Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Beklagte anteilig die beschlossene Sonderumlage schuldet.

1. Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Die Vorschrift ist auch dann anwendbar, wenn die Verpflichtungen aus einer Sonderumlage resultieren (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Mai 1989 - V ZB 14/88 , BGHZ 107, 285, 287 ; BGH, Beschluss vom 24. März 1983 - VII ZB 28/82 , BGHZ 87, 138, 139 f. ; BayObLG, NZM 1998, 918, 919). Die Klägerin hat daher einen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 WEG) der Sonderumlage.

2. Entgegen der Auffassung der Revision steht dieser Zahlungsverpflichtung nicht entgegen, dass die Sonderumlage vor der Eintragung des Beklagten als Teileigentümer in das Grundbuch beschlossen wurde.

a) Nach der Rechtsprechung des Senats hat der Wohnungseigentümer die Beitragsvorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (sog. „Fälligkeitstheorie“). So haftet der Erwerber einer Eigentumswohnung für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, die in der anteilmäßigen Verpflichtung zum Tragen der Lasten und Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) wurzeln, etwa auch dann, wenn es sich um Nachforderungen aus Abrechnungen für frühere Jahre handelt, sofern nur der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, durch den die Nachforderungen begründet wurden

(§ 28 Abs. 5 WEG), erst nach dem Eigentumserwerb gefasst worden ist (Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87 , BGHZ 104, 197 ; vgl. auch Beschluss vom 30. November 1995 - V ZB 16/95 , BGHZ 131, 228, 230). Für Verbindlichkeiten, die noch vor seinem Eigentumserwerb begründet worden und fällig geworden sind, haftet der Erwerber hingegen nicht (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Mai 1989 - V ZB 14/88 , BGHZ 107, 285, 288 ; Beschluss vom 23. September 1999 - V ZB 17/99 , BGHZ 142, 290, 299).

b) Offen gelassen hat der Senat bislang, ob der Erwerber auch Beitragsleistungen schuldet, die noch vor dem Eigentumswechsel beschlossen, aber erst für einen danach liegenden Zeitpunkt fällig gestellt wurden (vgl. Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87 , BGHZ 104, 197, 204). Diese Frage ist umstritten.

aa) In der Literatur stellen einige Stimmen in dieser Konstellation nicht auf die Fälligkeit der Beitragsleistung, sondern darauf ab, dass diese mit der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer entstehe und erfüllbar sei (vgl. Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 16 WEG Rn. 8c; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 6. Aufl., 6. Teil, Rn. 59 ff.; Becker, ZWE 2000, 162, 165).

bb) Die überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur wendet hingegen die Fälligkeitstheorie auch hier an mit der Folge, dass der Erwerber für die während seiner Mitgliedschaft in der Gemeinschaft fällig gewordenen Beiträge zu einer Sonderumlage unabhängig davon haftet, ob er zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Umlage schon Mitglied der Gemeinschaft war (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1996, 911, 912 [OLG Hamm 07.03.1996 - 15 W 440/95] ; OLG Köln, NZM 2002, 351, 352 [BayObLG 28.12.2001 - 2 Z BR 163/01] ; OLG Karlsruhe, OLGR 2005, 497, 498; LG Saarbrücken, NJW-RR 2009, 1167, 1168 [LG Saarbrücken 27.05.2009 - 5 S 26/08] ; Elzer/Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl., § 16 Rn. 214; MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl., § 16 WEG Rn. 75; BeckOGK/Falkner, [01.07.2017], § 16 WEG Rn. 59; Staudinger/Häublein, [2018], § 28 WEG Rn. 202 ff.; BeckOGK/Hermann, [01.07.2017], § 28 WEG Rn. 71; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 61; Palandt/Wicke, BGB, 76. Aufl., § 16 WEG Rn. 47, § 28 WEG Rn. 19).

cc) Der Senat entscheidet die Streitfrage im Sinne der letztgenannten Ansicht. Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde.

(1) Die Sonderumlage ist eine Ergänzung des geltenden Wirtschaftsplans und kann als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung beschlossen werden, wenn die Ansätze des Wirtschaftsplans unrichtig waren, durch neue Tatsachen überholt werden oder wenn der Plan aus anderen Gründen nicht durchgeführt werden kann (vgl. Senat, Beschluss vom 15. Juni 1989 - V ZB 22/88 , BGHZ 108, 44, 47 ; Urteil vom 13. Januar 2012 - V ZR 129/11 , ZWE 2012, 125, 126). Sie folgt daher den für den Wirtschaftsplan geltenden Regeln (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1996, 911 [OLG Hamm 07.03.1996 - 15 W 440/95] ; OLG Düsseldorf, NZM 2001, 1039 [OLG Düsseldorf 17.08.2001 - 3 Wx 187/01] ; OLG Frankfurt, OLGR 2006, 94, 96 f.; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 24; BeckOK BGB/Hügel, [15.06.2017], § 28 WEG Rn. 9). Dies rechtfertigt es, die Sonderumlage nicht anders zu behandeln als andere nach dem Wirtschaftsplan von den Wohnungseigentümern zu erbringende Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 WEG), namentlich Wohngeldforderungen, für die nach der Fälligkeitstheorie bei einem Eigentumswechsel innerhalb des Wirtschaftsjahres - und somit nach Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan - bis zu dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels der Veräußerer (vgl. Senat, Beschluss vom 30. November 1995 - V ZB 16/95 , BGHZ 131, 228, 231 f.) und ab diesem Zeitpunkt der Erwerber (vgl. Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87 , BGHZ 104, 197, 201) bzw. Ersteher (vgl. BGH, Beschluss vom 27. Juni 1985 - VII ZB 16/84 , BGHZ 95, 118, 121) haftet.

(2) Zwar handelt es sich bei dem Wohngeld regelmäßig um monatlich wiederkehrende Vorschusszahlungen, während Sonderumlagen oftmals als einmalige Beiträge zur Finanzierung einer entstandenen oder absehbaren Deckungslücke beschlossen werden. Dies allein rechtfertigt aber keine unterschiedliche Behandlung, zumal die Wohnungseigentümer auch für Sonderumlagen beschließen können, dass diese als Vorschüsse in monatlichen Raten zu zahlen sind (vgl. etwa LG Saarbrücken, NJW-RR 2009, 1167 [LG Saarbrücken 27.05.2009 - 5 S 26/08]) oder dass eine anstehende bauliche Maßnahme durch eine Kreditaufnahme finanziert werden soll (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 244/14 , BGHZ 207, 99) und die Darlehensraten als Sonderumlage anteilig von den Wohnungseigentümern getragen werden.

(3) Etwas anderes folgt entgegen der Ansicht der Revision auch nicht daraus, dass der Erwerber an einem vor dem Eigentumswechsel gefassten Beschluss über eine Sonderumlage mangels Eigentümerstellung nicht mitwirken konnte, denn die Bindung des Sonderrechtsnachfolgers eines Wohnungseigentümers an Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht die Ausnahme, sondern die in § 10 Abs. 4 WEG angeordnete Regel. Diese Vorschrift stellt zugleich den von der Revision vermissten Rechtsgrund für den Übergang der Beitragspflicht auf den Beklagten als Sonderrechtsnachfolger des bisherigen Eigentümers dar. Der Übergang der Beitragspflicht auf den Erwerber führt auch zu interessengerechten Ergebnissen, da regelmäßig dieser und nicht sein Rechtsvorgänger den Nutzen aus der mit der Sonderumlage finanzierten Baumaßnahme zieht. Dem Risiko des Erwerbers, dass eine Sonderumlage nach Abschluss des Kaufvertrages und vor dem Eigentumswechsel beschlossen, aber erst nach dem Eigentumswechsel fällig wird, kann durch entsprechende kaufvertragliche Regelungen Rechnung getragen werden.

2. Zutreffend geht das Berufungsgericht auch davon aus, dass die Sonderumlage hier nicht schon mit dem Beschluss über ihre Erhebung, sondern erst mit dem Abruf durch den Verwalter und somit nach dem Eigentumswechsel fällig wurde.

a) In der Literatur ist allerdings umstritten, wann anteilig von den Wohnungseigentümern geschuldete Zahlungen auf beschlossene Sonderumlagen fällig werden.

aa) Nach einer Ansicht werden Sonderumlagen gemäß § 271 Abs. 1 BGB sofort fällig, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer keine andere Fälligkeitsregelung enthält (Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 61; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 28; Palandt/Wicke, BGB, 76. Aufl., § 28 WEG Rn. 19; BeckOGK/Falkner, [01.07.2017], § 16 WEG Rn. 57.1; NK-BGB/Schultzky, 4. Aufl., § 16 WEG Rn. 43).

bb) Die Gegenansicht wendet auf Sonderumlagen § 28 Abs. 2 WEG an, wonach die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 48; MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl., § 28 WEG Rn. 19; BeckOGK/Hermann, [01.07.2017], § 28 WEG Rn. 71; Reichel-Scherer in: jurisPK-BGB, 8. Aufl., § 28 WEG Rn. 57, 74, 77; Lemke/Müller, Immobilienrecht, 2. Aufl., § 28 WEG Rn. 8; wohl auch Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 171).

cc) Die letztgenannte Auffassung ist richtig. 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 (Senat, Beschluss vom 15. Juni 1989 - V ZB 22/88 , BGHZ 108, 44, 47). Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden danach erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. § 28 Abs. 2 WEG geht als spezielle Regelung

für die nach dem Wirtschaftsplan zu erbringenden Vorschusszahlungen der Wohnungseigentümer der allgemeinen Regelung über die Leistungszeit in § 271 Abs. 1 BGB vor. Es besteht auch kein Anlass, abweichend von dieser Systematik eine sofortige Fälligkeit von Sonderumlagen anzunehmen. Dass die Wohnungseigentümer erst nach Abruf durch den Verwalter verpflichtet sind, die dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten, entspricht nämlich im Regelfall auch dann ihren Interessen, wenn es sich um eine dringliche Maßnahme handelt. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, erfordert nicht jede Dringlichkeit die sofortige Fälligkeit der Sonderumlage. Die Wohnungseigentümer haben vielmehr ein generelles Interesse daran, ihre anteiligen Beiträge zu der Sonderumlage erst leisten zu müssen, wenn die beschlossenen Beiträge für die Finanzierung der anstehenden, aber noch nicht beauftragten Maßnahme tatsächlich benötigt werden. Da der Verwalter sowohl die finanzielle Lage der Wohnungseigentümergeinschaft kennt als auch die anstehenden Maßnahmen in deren Namen zu beauftragen hat, kann er im Regelfall am besten einschätzen, wann letzteres der Fall ist.

b) Allerdings räumt § 28 Abs. 2 WEG dem Verwalter kein alleiniges, die Entscheidungsmacht der Wohnungseigentümer begrenzendes Recht zur Fälligkeitsbestimmung ein; diese können durch Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG die Fälligkeit von Beitragsvorschüssen abweichend regeln (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Oktober 2003 - V ZB 34/03 , BGHZ 156, 279, 289), folglich auch die sofortige Fälligkeit einer Sonderumlage beschließen. Der angefochtene Beschluss, den der Senat in vollem Umfang ohne Bindung an die Auslegung durch das Berufungsgericht selbst auslegen kann, wobei die Auslegung „aus sich heraus“ objektiv und normativ zu erfolgen hat (Senat, Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 163/14 , ZWE 2015, 328 Rn. 16), enthält eine solche Fälligkeitsregelung aber nicht. Dass die Sonderumlage der Finanzierung einer dringenden Baumaßnahme dienen sollte, reicht hierfür nicht aus. Nach dem oben Gesagten rechtfertigt es die Interessenlage der Wohnungseigentümer nicht, Beschlüsse über Sonderumlagen zur Finanzierung dringender Reparaturmaßnahmen generell dahin auszulegen, dass die anteiligen Beiträge zu der Umlage sofort fällig sein sollen. Sollen die Beiträge abweichend von § 28 Abs. 2 WEG sofort fällig werden, bedarf es vielmehr einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage. Eine solche Regelung enthält der angegriffene Beschluss nicht.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO .