

INFORMATIONSBLATT

zu den Auswirkungen des BGH-Urteils zur WEG-Jahresabrechnung - Nachbelastung ausgeschiedener Wohnungseigentümer?

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Jahresabrechnungen können Nachzahlungsansprüche der WEG nur gegenüber solchen Wohnungseigentümern begründet werden, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen sind. Bei zwischenzeitlicher Veräußerung hat der Alteigentümer weder ein Stimm- noch Teilnahmerecht an der Wohnungseigentümerversammlung, so dass dies sonst ein unwirksamer Beschluss zu Lasten Dritter wäre (RA Dr. Frank Bottenberg, RAe Dr. Hantke & Partner).

Bei Eigentümerwechseln innerhalb eines Kalenderjahres wird zwischen Verkäufer und Erwerber oft ein Stichtag für die Kostenabrechnung vereinbart. Im Gegensatz zur tatsächlichen Umschreibung im Grundbuch erfährt der Verwalter davon häufig im Zuge einer in der Teilungserklärung vereinbarten Zustimmungsverpflichtung seinerseits. Quasi aus Servicegründen teilt er dann nicht selten die Jahres-abrechnung für das Veräußerungsjahr entsprechend auf. Das erleichtert Veräußerer und Erwerber deren interne Abrechnung.

Demgegenüber ist rein juristisch nicht die interne Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber sondern die Grundbuchumschreibung für die Kostentragungsverpflichtung maßgeblich. Das kann unter Umständen erheblich differieren.

Nach festgefügtter Rechtsprechung bleibt bis zur Eigentumsumschreibung der Verkäufer aufgrund des Wirtschaftsplanes zur Zahlung der monatlichen Hausgelder verpflichtet. Selbst wenn das erfolgt ist, können sich aus der Jahresabrechnung Nachzahlungsverpflichtungen ergeben. Für diese ist im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne ausschließlich Derjenige (der Erwerber) verantwortlich, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Er haftet also für die so genannte Abrechnungsspitze. Etwa abweichende kaufvertragliche Vereinbarungen wirken nicht gegenüber der WEG. Ihr gegenüber hat also der (mittlerweile eingetragene) Erwerber für das komplette Abrechnungsjahr zu haften. Etwaige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber dem Veräußerer muss er diesem gegenüber geltend machen.

Mit Urteil vom 02.12.2011 (V ZR 113/11) hat sich der Bundesgerichtshof mit der Frage befasst, ob Letzteres auch dann gilt, wenn der Verwalter aus den erwähnten Servicegründen für ein Abrechnungsjahr die Abrechnung gemäß kaufvertraglichem Stichtag auf Veräußerer und Erwerber aufteilte. Im vorliegenden Fall war jene Abrechnung unangefochten geblieben und bestandskräftig geworden. Der BGH betont, dass die Wohnungseigentümerversammlung nicht gewollt haben kann, eine nach Eigentümerwechsel nichtige Beschlussfassung zu Lasten des Veräußerers vorzunehmen. Auch nur an ihn adressierte zeitanteilige Abrechnungen würden wegen des oben dargelegten Grundsatzes zumindest bezüglich der Abrechnungsspitze den Erwerber betreffen. Dieser muss also im Verhältnis zur WEG auch für Verpflichtungen haften, die gemäß interner Vereinbarung vom Veräußerer eigentlich zu tragen wären. Bei dem kann er Regress nehmen. Unerheblich soll dabei sein, dass zeitanteilige Abrechnungen an den Veräußerer adressiert waren.

Diese Entscheidung zeigt, dass eine im Ansatz durchaus kundenfreundliche Aufteilung der Kosten seitens der WEG-Verwaltung zumindest geeignet ist, weitere rechtliche Auseinandersetzungen zu provozieren. Nochmals betont hat der Bundesgerichtshof den Grundsatz, dass jedenfalls für eine so genannte Abrechnungsspitze (nur) Derjenige haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Sofern Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich gern persönlich an uns.

Mit freundlichen Grüßen

ludwig HAUSVERWALTUNG + IMMOBILIEN GmbH