



# Fischen 2017

Abrechnung und **Wechsel** in der  
Verfügmngsmacht

Vortrag von Oliver Elzer

Verhältnis zum Verband... (→ Rn. 154). Für die Frage, welches Hausgeld ein Wohnungseigentümer schuldet, der seine Einheit im Laufe des Wirtschaftsjahrs erwirbt, ist vGw allein die **Fälligkeit** (dazu → Rn. 51, 143) des Hausgelds entscheidend (BGH NJW-RR 2012 Rn. 9; grundlegend BGH NJW 1988, 1910 unter II. 2. c).

53 Unter Zugrundelegung dieser, vom BGH so genannten **Fälligkeitstheorie** (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee) genannten Sichtweise kann ein Beschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG nur die zur Beschlussfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger Verbindlichkeiten begründen, da sonst ein – unzulässiger – Akt zu Lasten Dritter vorliegen würde (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1996, 725 unter III. 2. a); 1988, 1910 unter II. 2. d); OLG München MDR 2007, 648; OLG Zweibrücken ZMR 2007, 398).

4 **b) Hausgeld fällig vor Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** Hausgeld, das bereits vor der Eintragung eines Wohnungseigentümers im Wohnungsgrundbuch fällig geworden ist (= Altverbindlichkeiten), schuldet ein Wohnungseigentümer nach Erlangung seines „Status“ als Wohnungseigentümer vGw wegen grundsätzlich nicht (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1994, 2950 unter III. 3; 1987, 1638 unter 2). Ein gegen diesen Grundsatz verstoßender Beschluss ist **nichtig** (BGH NJW 2012, 2796 Rn. 11; 1999, 3713). Ein Beschluss kann Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst läge insoweit ein – unzulässiger – Gesamtakt zu Lasten Dritter vor (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Das erworbene Wohnungseigentum **haftet** auch **nicht** für die Hausgeldschulden des Rechtsvorgängers des Erwerbers (BGH NJW 2013, 1515 Rn. 8; dazu *Schneider* ZWE 2014, 61 ff.).

Es kann allerdings nach §§ 10 Abs. 2 Satz 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG **verbindbart** werden, dass der rechtsgeschäftliche Erwerber für in der Person seines Rechtsvorgängers bereits entstandene und fällige Zahlungsrückstände **gesamtschuldnerisch** schuldet („Haftungsklausel“).

für Haus... den Rechtsvorgänger auf... (§§ 10 Abs. 2 Satz 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG) umgeschrieben werden (*Becker* MietRB 2014, 282 ff.).

c) **Hausgeld fällig nach Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** aa) **Überblick.** Soweit Hausgeld fällig wird, nachdem ein Sondernachfolger Wohnungseigentümer geworden ist, schuldet er das Hausgeld grundsätzlich wie jeder andere Wohnungseigentümer (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Im Einzelnen ist allerdings zu unterscheiden.

bb) **Wirtschaftsplan.** Ein Sondernachfolger ist nach § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG an den Beschluss über den Wirtschaftsplan gebunden. Soweit die aus dem Wirtschaftsplan geschuldeten Beiträge **nach** der Eigentumsumschreibung im Wohnungsgrundbuch fällig werden schuldet der Rechtsvorgänger das im Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wohnungseigentum festgesetzte Hausgeld (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee). Der Wirtschaftsplan wird der Höhe nach allerdings durch eine nachfolgende Abrechnung **begrenzt** (BayObLG ZMR 2000, 780 (782)). Ergibt sich aus der Abrechnung ein **geringerer** Schuldsaldo, begrenzt dieser Saldo Forderungen auf Grund des Wirtschaftsplans (OLG Zweibrücken ZMR 2003, 135 (136); BayObLG ZMR 2000, 780 (782); LG Dortmund BeckRS 2014, 14490; *Wenzel* WE 1997, 124 (128)). Sowohl der Sondernachfolger (*Demharter* ZWE 2002, 29 (295)) als auch der Alteigentümer schulden daher nicht aus eigentlich offenen, durch den Wirtschaftsplan begründeten Ansprüchen, soweit eine Abrechnung keine Nachforderungen oder sogar Guthaben ausweist.

cc) **Abrechnung.** Der Sondernachfolger schuldet aus dem Beschluss über eine Gesamt- und Einzelabrechnung die etwaige Abrechnungsspitze (OLG Frankfurt a. M. NZM 2006, 519; ZMR 2005, 145; LG München I ZW 2011, 233) – sofern die weiteren Beträge gegen den Rechtsvorgänger bereits über einen Wirtschaftsplan oder eine Abrechnung fällig gestellt worden waren. Fehlt es hieran, schuldet auch der Erwerber in voller Höhe (OLG Köln ZMR 2008, 478 (480)). Der Erwerber schuldet ferner auf die Abrechnungsspitzen früherer Jahre, sofern der Abrechnungsbeschluss **nach** d...

## Gegenstand des Abrechnungsbeschlusses in Bezug auf eine Einzelabrechnung

# Gegenstand des Abrechnungsbeschlusses: Die Abrechnungsspitze

- Gegenstand des Genehmigungsbeschlusses in Bezug auf die Einzelabrechnung sind die mit dieser zu begründenden Forderungen des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Wohnungseigentümer (die Guthaben) – und damit die **Abrechnungsspitzen**.
- Warum vor allem?
  - Die Forderungen müssen von den **Wohnungseigentümern** durch **Beschluss** bestimmt benannt werden.
  - Hieran fehlte es aber, wenn von der Beschlussfassung lediglich die Summen der auf den einzelnen Eigentümer entfallenden Ausgaben erfasst wären.
  - §16 Abs. 2 WEG begründet keine Pflicht, ein konkretes Hausgeld zu zahlen. Die Pflicht folgt allein aus einem Beschluss, der bestimmt ist.

Verhältnis zum Verband... (→ Rn. 154). Für die Frage, welches Hausgeld ein Wohnungseigentümer schuldet, der seine Einheit im Laufe des Wirtschaftsjahrs erwirbt, ist vGw allein die **Fälligkeit** (dazu → Rn. 51, 143) des Hausgelds entscheidend (BGH NJW-RR 2012 Rn. 9; grundlegend BGH NJW 1988, 1910 unter II. 2. c).

53 Unter Zugrundelegung dieser, vom BGH so genannten **Fälligkeitstheorie** (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee) genannten Sichtweise kann ein Beschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG nur die zur Beschlussfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger Verbindlichkeiten begründen, da sonst ein – unzulässiger – Akt zu Lasten Dritter vorliegen würde (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1996, 725 unter III. 2. a); 1988, 1910 unter II. 2. d); OLG München MDR 2007, 648; OLG Zweibrücken ZMR 2007, 398).

4 **b) Hausgeld fällig vor Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** Hausgeld, das bereits vor der Eintragung eines Wohnungseigentümers im Wohnungsgrundbuch fällig geworden ist (= Altverbindlichkeiten), schuldet ein Wohnungseigentümer nach Erlangung seines „Status“ als Wohnungseigentümer vGw wegen grundsätzlich nicht (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1994, 2950 unter III. 3; 1987, 1638 unter 2). Ein gegen diesen Grundsatz verstoßender Beschluss ist **nichtig** (BGH NJW 2012, 2796 Rn. 11; 1999, 3713). Ein Beschluss kann Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst läge insoweit ein – unzulässiger – Gesamtakt zu Lasten Dritter vor (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Das erworbene Wohnungseigentum **haftet** auch **nicht** für die Hausgeldschulden des Rechtsvorgängers des Erwerbers (BGH NJW 2013, 1515 Rn. 8; dazu *Schneider* ZWE 2014, 61 ff.).

Es kann allerdings nach §§ 10 Abs. 2 Satz 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG **verbindbart** werden, dass der rechtsgeschäftliche Erwerber für in der Person eines Rechtsvorgängers bereits entstandene und fällige Zahlungsrückstände **gesamtschuldnerisch** schuldet („Haftungsklausel“).

für Haus... den Rechtsvorgänger auf... (§§ 22, 127 ZPO) umgeschrieben werden (Becker MietRB 2014, 282 ff.).

c) **Hausgeld fällig nach Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** aa) **Überblick.** Soweit Hausgeld fällig wird, nachdem ein Sondernachfolger Wohnungseigentümer geworden ist, schuldet er das Hausgeld grundsätzlich wie jeder andere Wohnungseigentümer (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Im Einzelnen ist allerdings zu unterscheiden.

bb) **Wirtschaftsplan.** Ein Sondernachfolger ist nach § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG an den Beschluss über den Wirtschaftsplan gebunden. Soweit die aus dem Wirtschaftsplan geschuldeten Beiträge **nach** der Eigentumsumschreibung im Wohnungsgrundbuch fällig werden schuldet der Rechtsvorgänger das im Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wohnungseigentum festgesetzte Hausgeld (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee). Der Wirtschaftsplan wird der Höhe nach allerdings durch eine nachfolgende Abrechnung **begrenzt** (BayObLG ZMR 2000, 780 (782)). Ergibt sich aus der Abrechnung ein **geringerer** Schuldsaldo, begrenzt dieser Saldo Forderungen auf Grund des Wirtschaftsplans (OLG Zweibrücken ZMR 2003, 135 (136); BayObLG ZMR 2000, 780 (782); LG Dortmund BeckRS 2014, 14490; *Wenzel* WE 1997, 124 (128)). Sowohl der Sondernachfolger (*Demharter* ZWE 2002, 29 (295)) als auch der Alteigentümer schulden daher nicht aus eigentlich offenen, durch den Wirtschaftsplan begründeten Ansprüchen, soweit eine Abrechnung keine Nachforderungen oder sogar Guthaben ausweist.

cc) **Abrechnung.** Der Sondernachfolger schuldet aus dem Beschluss über eine Gesamt- und Einzelabrechnung die etwaige Abrechnungsspitze (OLG Frankfurt a. M. NZM 2006, 519; ZMR 2005, 145; LG München I ZW 2011, 233) – sofern die weiteren Beträge gegen den Rechtsvorgänger bereits über einen Wirtschaftsplan oder eine Abrechnung fällig gestellt worden waren. Fehlt es hieran, schuldet auch der Erwerber in voller Höhe (OLG Köln ZMR 2008, 478 (480)). Der Erwerber schuldet ferner auf die Abrechnungsspitzen früherer Jahre, sofern der Abrechnungsbeschluss **nach** d...

## Schuldner der Abrechnungsspitze (Hausgeldschuldner)

# Überblick

- Die Wohnungseigentümer haben keine Beschlusskompetenz, **irgendeine** Person als Hausgeldschuldner zu bestimmen. Ein entsprechender Beschluss wäre nichtig.
- Die Wohnungseigentümer können in Bezug auf den Hausgeldschuldner nur **zwei** Anordnungen treffen:
  - sie können die Höhe des gesamten Hausgelds bestimmen
  - die Höhe des Hausgelds, das nach den geltenden Umlageschlüsseln auf ein **ganz bestimmtes Wohnungseigentum** entfällt, und
- Welche Person dann dieses so näher beschriebene Hausgeld schuldet, bestimmen nicht die Wohnungseigentümer, sondern das **Sachenrecht** – oder?

# Die dritte Bestimmung?

## Die Fälligkeit „Fälligkeitstheorie“

- Für die jeweilige Person des jeweiligen Hausgeldschuldners kommt es nach h.M. darauf an, wer bei **Fälligkeit** der aus einem Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG begründeten Ansprüche aktuell Eigentümer oder Miteigentümer eines Wohnungseigentums ist.
  - Dies ist in der Regel, wer als (Mit-)Eigentümer im Grundbuch eingetragen und als „Wohnungseigentümer“ anzusehen ist
  - Der noch nicht in das Grundbuch eingetragene Erwerber, der „seine“ Wohnung (= das Sondereigentum) bereits nutzt, also faktisch in die Wohnungseigentümergeinschaft eingegliedert ist, schuldet kein Hausgeld.

# „Werdender“ Wohnungseigentümer

- Der „werdende“ Wohnungseigentümer ist nach h.M. Hausgeldschuldner und schuldet das Hausgeld, das nach Begründung seiner Stellung als „werdender“ Wohnungseigentümer begründet und fällig geworden ist.
- Dies überzeugt **nicht**.
  - Der „werdende“ Wohnungseigentümer ist kein Wohnungseigentümer. Schuldner ist der „echte“ Wohnungseigentümer.
  - Das Problem „Wechsel des Besitzes“ müssen die Parteien des Bauträgervertrages lösen – und tun es in der Regel auch.

# Bucheigentümer

- Der bloße Bucheigentümer kann **nicht** als Wohnungseigentümer verstanden werden. Die faktische Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft vermag die fehlende Rechtsstellung nicht zu ersetzen.
- Der Bucheigentümer schuldet daher kein Hausgeld.
- Auch dies spricht für die hier vertretene Sichtweise zum „werdenden“ Wohnungseigentümer.

Verhältnis zum Verband... gesehen (→ Rn. 154). Für die Frage, welches Hausgeld ein Wohnungseigentümer schuldet, der seine Einheit im Laufe des Wirtschaftsjahrs erwirbt, ist vGw allein die **Fälligkeit** (dazu → Rn. 51, 143) des Hausgelds entscheidend (BGH NJW-RR 2012 Rn. 9; grundlegend BGH NJW 1988, 1910 unter II. 2. c).

53 Unter Zugrundelegung dieser, vom BGH so genannten **Fälligkeitstheorie** (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee) genannten Sichtweise kann ein Beschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG nur die zur Beschlussfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger Verbindlichkeiten begründen, da sonst ein – unzulässiger – Akt zu Lasten Dritter vorliegen würde (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1996, 725 unter III. 2. a); 1988, 1910 unter II. 2. d); OLG München MDR 2007, 648; OLG Zweibrücken ZMR 2007, 398).

4 **b) Hausgeld fällig vor Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** Hausgeld, das bereits vor der Eintragung eines Wohnungseigentümers im Wohnungsgrundbuch fällig geworden ist (= Altverbindlichkeiten), schuldet ein Wohnungseigentümer nach Erlangung seines „Status“ als Wohnungseigentümer vGw wegen grundsätzlich nicht (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1994, 2950 unter III. 3; 1987, 1638 unter 2). Ein gegen diesen Grundsatz verstoßender Beschluss ist **nichtig** (BGH NJW 2012, 2796 Rn. 11; 1999, 3713). Ein Beschluss kann Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst läge insoweit ein – unzulässiger – Gesamtakt zu Lasten Dritter vor (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Das erworbene Wohnungseigentum **haftet** auch **nicht** für die Hausgeldschulden des Rechtsvorgängers des Erwerbers (BGH NJW 2013, 1515 Rn. 8; dazu *Schneider* ZWE 2014, 61 ff.).

Es kann allerdings nach §§ 10 Abs. 2 Satz 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG **verbindbar** werden, dass der rechtsgeschäftliche Erwerber für in der Person eines Rechtsvorgängers bereits entstandene und fällige Zahlungsrückstände **gesamtschuldnerisch** schuldet („Haftungsklausel“).

für Hausgeld... den Rechtsvorgänger auf dem gem. § 8 22, 127 ZPO umgeschrieben werden (*Becker* MietRB 2014, 282 ff.).

c) **Hausgeld fällig nach Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** aa) **Überblick.** Soweit Hausgeld fällig wird, nachdem ein Sondernachfolger Wohnungseigentümer geworden ist, schuldet er das Hausgeld grundsätzlich wie jeder andere Wohnungseigentümer (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Im Einzelnen ist allerdings zu unterscheiden.

bb) **Wirtschaftsplan.** Ein Sondernachfolger ist nach § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG an den Beschluss über den Wirtschaftsplan gebunden. Soweit die aus dem Wirtschaftsplan geschuldeten Beiträge **nach** der Eigentumsumschreibung im Wohnungsgrundbuch fällig werden schuldet der Rechtsvorgänger das im Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wohnungseigentum festgesetzte Hausgeld (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee). Der Wirtschaftsplan wird der Höhe nach allerdings durch eine nachfolgende Abrechnung **begrenzt** (BayObLG ZMR 2000, 780 (782)). Ergibt sich aus der Abrechnung ein **geringerer** Schuldsaldo, begrenzt dieser Saldo Forderungen auf Grund des Wirtschaftsplans (OLG Zweibrücken ZMR 2003, 135 (136); BayObLG ZMR 2000, 780 (782); LG Dortmund BeckRS 2014, 14490; *Wenzel* WE 1997, 124 (128)). Sowohl der Sondernachfolger (*Demharter* ZWE 2002, 29 (295)) als auch der Alteigentümer schulden daher nicht aus eigentlich offenen, durch den Wirtschaftsplan begründeten Ansprüchen, soweit eine Abrechnung keine Nachforderungen oder sogar Guthaben ausweist.

cc) **Abrechnung.** Der Sondernachfolger schuldet aus dem Beschluss über eine Gesamt- und Einzelabrechnung die etwaige Abrechnungsspitze (OLG Frankfurt a. M. NZM 2006, 519; ZMR 2005, 145; LG München I ZW 2011, 233) – sofern die weiteren Beträge gegen den Rechtsvorgänger bereits über einen Wirtschaftsplan oder eine Abrechnung fällig gestellt worden waren. Fehlt es hieran, schuldet auch der Erwerber in voller Höhe (OLG Köln ZMR 2008, 478 (480)). Der Erwerber schuldet ferner auf die Abrechnungsspitzen früherer Jahre, sofern der Abrechnungsbeschluss **nach** d

# Veräußerung

# Fragestellung

- Gab es im Laufe eines Abrechnungsjahrs **zwei** Eigentümer eines Wohnungseigentums, kann man fragen, ob dies Auswirkungen auf die Einzelabrechnung und ihren Schuldner hat. Es ist vorstellbar, für die die Beantwortung wenigstens an vier Zeitpunkte anzuknüpfen:
  - Wie auch im Übrigen an die **Fälligkeit** der Hausgeldschuld.
  - An die **Entstehung** der Hausgeldschuld.
  - An die Frage, wer das Wohnungseigentum **gebraucht** hat, als die umzulegenden Kosten „entstanden“ sind.
  - An die Frage, wer **Eigentümer** des Wohnungseigentums war, als die Kosten entstanden sind.

## Wirtschaftsplan

## Abrechnung

### Entstehung

(Blickpunkt: Entstehung der Hausgeldforderung)

Schuldner ist idR der **Veräußerer** – auch für Monate die den Erwerber betreffen

Schuldner ist idR der **Erwerber** – auch für Monate die Veräußerer betreffen

### Fälligkeit

(Blickpunkt: Fälligkeit der Hausgeldforderung )

Schuldner ist **idR** der, den die Kosten betreffen

Schuldner ist idR der **Erwerber** – auch für Monate die Veräußerer betreffen

### Aufteilung

(Blickpunkt: Lasten- und Nutzerwechsel)

Schuldner ist der, den die Kosten betreffen

Schuldner ist der, den die Kosten betreffen

### Aufteilung

(Blickpunkt: Eigentümer + Lasten- und Nutzerwechsel)

Schuldner ist **idR** der, den die Kosten betreffen

Schuldner ist idR der, den die Kosten betreffen

Blickpunkt  
Verbandsschuld

Blickpunkt  
Aufteilung unter  
Eigentümern

# Einzelabrechnung

„Fälligkeitstheorie“ + „Entstehungstheorie“

Januar – Dezember



Wohnungseigentümer NEU

## Aufteilung

Besitz

Umschreibung im Grundbuch

**Entstehung von Kosten**

Januar – Mai



**Entstehung von Kosten**

Juni – Dezember



Wohnungseigentümer ALT

Wohnungseigentümer NEU

# „Hauptüberlegung“

- Es geht um die Begründung einer Schuld einer Person (des Verbandes) gegen eine andere Person (den Hausgeldschuldner).
- „Instrument“ hierfür ist der Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG.
- Ein Beschluss kann nur für die zur Beschlussfassung berufenen, aktuellen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren **Rechtsvorgänger** Verbindlichkeiten begründen, da
  - Beschlüsse grundsätzlich nur Wohnungseigentümer binden;
  - sonst ein – unzulässiger – Akt zu Lasten Dritter vorliegen würde.

# Nebenüberlegung

- Es gibt keinen überzeugenden Grund dafür, den „Innenausgleich“ zwischen Veräußerer und Sondernachfolger – der die anderen Wohnungseigentümer nicht interessiert – auf die Ebene der Abrechnung zu verlagern und als „Service“ zwei Abrechnungen vorzulegen.
- Der „Innenausgleich“ kann ebenso gut – und besser – auf der Ebene Veräußerer und Sondernachfolger gelöst werden.

# Sonderfall: Kosten für Wärme und Warmwasser

„Fälligkeitstheorie“

Januar – Dezember

---

Wohnungseigentümer NEU

## Das Gesetz: §§ 6, 9b Heizkostenverordnung

Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

**Entstehung von Kosten**

Januar – Mai

---

Wohnungseigentümer ALT

Umschreibung im Grundbuch

**Entstehung von Kosten**

Juni – Dezember

---

Wohnungseigentümer NEU

# „Entstehungstheorie“?

- Gegen eine Anknüpfung an die Entstehung der Forderung des Verbandes spricht in Bezug auf die **Abrechnung** nichts. Tatsächlich scheint das Entstehungsmodell sogar der Anknüpfung an die Fälligkeit überlegen, kann Missbrauch hindern und überzeugt insolvenzrechtlich und für die Zwangsverwaltung.
- Ein Blick auf die Entstehung ist indes – unter einem „Gerechtigkeitsaspekt“ – nicht widerspruchsfrei für die Ansprüche aus dem Einzelwirtschaftsplan.
- Es dürfte mittlerweile ferner fast „gewöhnheitsrechtlich“ kaum noch vertretbar sein, insoweit das Rad „zurückzudrehen“.

# Folgerungen aus „Fälligkeitstheorie“

- Hausgeld fällig (egal welche Rechtsgrundlage) **vor** Erlangung des Status eines „Wohnungseigentümers“
  - Schuldner ist der **bisherige** Wohnungseigentümer
- Hausgeld fällig **nach** Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“
  - Außenhaftung (§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG)
    - Schuldner ist der **neue** Wohnungseigentümer
  - Forderungen aus Einzelwirtschaftsplan
    - Schuldner ist der **neue** Wohnungseigentümer
  - Forderungen aus Einzelabrechnung
    - Schuldner ist (allein) der neue Wohnungseigentümer
    - **Ausnahme:** Kosten für Wärme und Warmwasser

# Stundungen

- Auch bei Stundungen ist nach einer Abwägung an der „Fälligkeitstheorie“ festzuhalten. Dass die Schuld bereits durch einen Beschluss entstanden ist („Entstehungstheorie“), ist richtig, aber unerheblich:
  - Dies zeigt sich vor allem bei den **Forderungen aus dem Einzelwirtschaftsplan**: Die Forderung ist bereits durch den Beschluss entstanden, dennoch stellen alle bisherigen Ansichten auf die Fälligkeit ab.
  - Es gibt im Ergebnis **keinen überzeugenden Grund**, bei Forderungen aus der Einzelabrechnung anders zu verfahren.
  - Letztlich ist es wieder die Frage, wo „Gerechtigkeit“ stattfindet: auf **Ebene der Parteien des Veräußerungsvertrages** oder auf Ebene der Wohnungseigentümer. Näher liegt meines Erachtens die Ebene der Parteien des Veräußerungsvertrages.

Verhältnis zum Verband... (→ Rn. 154). Für die Frage, welches Hausgeld ein Wohnungseigentümer schuldet, der seine Einheit im Laufe des Wirtschaftsjahrs erwirbt, ist vGw allein die **Fälligkeit** (dazu → Rn. 51, 143) des Hausgelds entscheidend (BGH NJW-RR 2012 Rn. 9; grundlegend BGH NJW 1988, 1910 unter II. 2. c).

53 Unter Zugrundelegung dieser, vom BGH so genannten **Fälligkeitstheorie** (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee) genannten Sichtweise kann ein Beschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG nur die zur Beschlussfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger Verbindlichkeiten begründen, da sonst ein – unzulässiger – Akt zu Lasten Dritter vorliegen würde (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1996, 725 unter III. 2. a); 1988, 1910 unter II. 2. d); OLG München MDR 2007, 648; OLG Zweibrücken ZMR 2007, 398).

4 **b) Hausgeld fällig vor Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** Hausgeld, das bereits vor der Eintragung eines Wohnungseigentümers im Wohnungsgrundbuch fällig geworden ist (= Altverbindlichkeiten), schuldet ein Wohnungseigentümer nach Erlangung seines „Status“ als Wohnungseigentümer vGw wegen grundsätzlich nicht (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1994, 2950 unter III. 3; 1987, 1638 unter 2). Ein gegen diesen Grundsatz verstoßender Beschluss ist **nichtig** (BGH NJW 2012, 2796 Rn. 11; 1999, 3713). Ein Beschluss kann Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst läge insoweit ein – unzulässiger – Gesamtakt zu Lasten Dritter vor (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Das erworbene Wohnungseigentum **haftet** auch **nicht** für die Hausgeldschulden des Rechtsvorgängers des Erwerbers (BGH NJW 2013, 1515 Rn. 8; dazu *Schneider* ZWE 2014, 61 ff.).

Es kann allerdings nach §§ 10 Abs. 2 Satz 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG **verbindbart** werden, dass der rechtsgeschäftliche Erwerber für in der Person eines Rechtsvorgängers bereits entstandene und fällige Zahlungsrückstände **gesamtschuldnerisch** schuldet („Haftungsklausel“).

für Haus... den Rechtsvorgänger auf... (§§ 22, 127 ZPO) umgeschrieben werden (*Becker MietRB* 2014, 282 ff.).

c) **Hausgeld fällig nach Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** aa) **Überblick.** Soweit Hausgeld fällig wird, nachdem ein Sondernachfolger Wohnungseigentümer geworden ist, schuldet er das Hausgeld grundsätzlich wie jeder andere Wohnungseigentümer (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Im Einzelnen ist allerdings zu unterscheiden.

bb) **Wirtschaftsplan.** Ein Sondernachfolger ist nach § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG an den Beschluss über den Wirtschaftsplan gebunden. Soweit die aus dem Wirtschaftsplan geschuldeten Beiträge **nach** der Eigentumsumschreibung im Wohnungsgrundbuch fällig werden schuldet der Rechtsvorgänger das im Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wohnungseigentum festgesetzte Hausgeld (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee). Der Wirtschaftsplan wird der Höhe nach allerdings durch eine nachfolgende Abrechnung **begrenzt** (BayObLG ZMR 2000, 780 (782)). Ergibt sich aus der Abrechnung ein **geringerer** Schuldsaldo, begrenzt dieser Saldo Forderungen auf Grund des Wirtschaftsplans (OLG Zweibrücken ZMR 2003, 135 (136); BayObLG ZMR 2000, 780 (782); LG Dortmund BeckRS 2014, 14490; *Wenzel* WE 1997, 124 (128)). Sowohl der Sondernachfolger (*Demharter* ZWE 2002, 29 (295)) als auch der Alteigentümer schulden daher nicht aus eigentlich offenen, durch den Wirtschaftsplan begründeten Ansprüchen, soweit eine Abrechnung keine Nachforderungen oder sogar Guthaben ausweist.

cc) **Abrechnung.** Der Sondernachfolger schuldet aus dem Beschluss über eine Gesamt- und Einzelabrechnung die etwaige Abrechnungsspitze (OLG Frankfurt a. M. NZM 2006, 519; ZMR 2005, 145; LG München I ZW 2011, 233) – sofern die weiteren Beträge gegen den Rechtsvorgänger bereits über einen Wirtschaftsplan oder eine Abrechnung fällig gestellt worden waren. Fehlt es hieran, schuldet auch der Erwerber in voller Höhe (OLG Köln ZMR 2008, 478 (480)). Der Erwerber schuldet ferner auf die Abrechnungsspitzen früherer Jahre, sofern der Abrechnungsbeschluss **nach** d...

**Wohnungseigentum ist  
zwangsverwaltet**

# Überblick

- fällige Forderungen aus Einzelwirtschaftsplan
- Abrechnungsspitze
- Sonderumlagen
  
- Schuld des Wohnungseigentümers

Verhältnis zum Verband... (→ Rn. 154). Für die Frage, welches Hausgeld ein Wohnungseigentümer schuldet, der seine Einheit im Laufe des Wirtschaftsjahrs erwirbt, ist vGw allein die **Fälligkeit** (dazu → Rn. 51, 143) des Hausgelds entscheidend (BGH NJW-RR 2012 Rn. 9; grundlegend BGH NJW 1988, 1910 unter II. 2. c).

53 Unter Zugrundelegung dieser, vom BGH so genannten **Fälligkeitstheorie** (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee) genannten Sichtweise kann ein Beschluss gem. § 28 Abs. 5 WEG nur die zur Beschlussfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger Verbindlichkeiten begründen, da sonst ein – unzulässiger – Akt zu Lasten Dritter vorliegen würde (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1996, 725 unter III. 2. a); 1988, 1910 unter II. 2. d); OLG München MDR 2007, 648; OLG Zweibrücken ZMR 2007, 398).

4 **b) Hausgeld fällig vor Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** Hausgeld, das bereits vor der Eintragung eines Wohnungseigentümers im Wohnungsgrundbuch fällig geworden ist (= Altverbindlichkeiten), schuldet ein Wohnungseigentümer nach Erlangung seines „Status“ als Wohnungseigentümer vGw wegen grundsätzlich nicht (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9; NJW 1994, 2950 unter III. 3; 1987, 1638 unter 2). Ein gegen diesen Grundsatz verstoßender Beschluss ist **nichtig** (BGH NJW 2012, 2796 Rn. 11; 1999, 3713). Ein Beschluss kann Verbindlichkeiten nur für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen kann, denn sonst läge insoweit ein – unzulässiger – Gesamtakt zu Lasten Dritter vor (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Das erworbene Wohnungseigentum **haftet** auch **nicht** für die Hausgeldschulden des Rechtsvorgängers des Erwerbers (BGH NJW 2013, 1515 Rn. 8; dazu *Schneider* ZWE 2014, 61 ff.).

Es kann allerdings nach §§ 10 Abs. 2 Satz 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG **verbindbar** werden, dass der rechtsgeschäftliche Erwerber für in der Person seines Rechtsvorgängers bereits entstandene und fällige Zahlungsrückstände **gesamtschuldnerisch** schuldet („Haftungsklausel“).

für Haus... den Rechtsvorgänger auf... (§§ 22, 127 ZPO) umgeschrieben werden (Becker MietRB 2014, 282 ff.).

c) **Hausgeld fällig nach Erlangung des Status „Wohnungseigentümer“.** aa) **Überblick.** Soweit Hausgeld fällig wird, nachdem ein Sondernachfolger Wohnungseigentümer geworden ist, schuldet er das Hausgeld grundsätzlich wie jeder andere Wohnungseigentümer (BGH NJW-RR 2012, 217 Rn. 9). Im Einzelnen ist allerdings zu unterscheiden.

bb) **Wirtschaftsplan.** Ein Sondernachfolger ist nach § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG an den Beschluss über den Wirtschaftsplan gebunden. Soweit die aus dem Wirtschaftsplan geschuldeten Beiträge **nach** der Eigentumsumschreibung im Wohnungsgrundbuch fällig werden schuldet der Rechtsvorgänger das im Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Wohnungseigentum festgesetzte Hausgeld (BGH NJW 1999, 3713 unter III. 4. c) ee). Der Wirtschaftsplan wird der Höhe nach allerdings durch eine nachfolgende Abrechnung **begrenzt** (BayObLG ZMR 2000, 780 (782)). Ergibt sich aus der Abrechnung ein **geringerer** Schuldsaldo, begrenzt dieser Saldo Forderungen auf Grund des Wirtschaftsplans (OLG Zweibrücken ZMR 2003, 135 (136); BayObLG ZMR 2000, 780 (782); LG Dortmund BeckRS 2014, 14490; *Wenzel* WE 1997, 124 (128)). Sowohl der Sondernachfolger (*Demharter* ZWE 2002, 29 (295)) als auch der Alteigentümer schulden daher nicht aus eigentlich offenen, durch den Wirtschaftsplan begründeten Ansprüchen, soweit eine Abrechnung keine Nachforderungen oder sogar Guthaben ausweist.

cc) **Abrechnung.** Der Sondernachfolger schuldet aus dem Beschluss über eine Gesamt- und Einzelabrechnung die etwaige Abrechnungsspitze (OLG Frankfurt a. M. NZM 2006, 519; ZMR 2005, 145; LG München I ZW 2011, 233) – sofern die weiteren Beträge gegen den Rechtsvorgänger bereits über einen Wirtschaftsplan oder eine Abrechnung fällig gestellt worden waren. Fehlt es hieran, schuldet auch der Erwerber in voller Höhe (OLG Köln ZMR 2008, 478 (480)). Der Erwerber schuldet ferner auf die Abrechnungsspitzen früherer Jahre, sofern der Abrechnungsbeschluss **nach** d...

## Wohnungseigentum wird vom Insolvenzverwalter verwaltet

# Überblick

- Allgemeines
- Hausgeld
  - **bis** zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründete Hausgeldforderungen
  - **nach** Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründete Hausgeldforderungen (egal welche Rechtsgrundlage)



**Fischen 2017**  
**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**