

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0215]

Keine quotale Haftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten des Verbands?

Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG für Verbindlichkeiten des Verbands scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten). Hierzu gehören Aufwendungsersatzansprüche, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands zustehen, und zwar auch dann, wenn die Tilgung eine Notgeschäftsführungsmaßnahme i.S.d. § 21 Abs. 2 WEG ist; dies gilt unabhängig davon, ob eine Befriedigung aus dem Gemeinschaftsvermögen zu erwarten ist oder nicht.

BGH, Urteil vom 26.10.2018
Az. V ZR 279/17

Der Fall:

Der klagende Wohnungseigentümer und die M-Gesellschaft bilden eine WEG. Der Kläger ist Inhaber eines Miteigentumsanteils (MEA) von 8/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der Dachgeschosswohnung. Eigentümerin der weiteren Teil- und Wohneigentumseinheiten ist die M-GbR, deren Gesellschafter auf Zahlung in Anspruch genommen werden.

Die WEG verfügte ursprünglich nicht über ein eigenes Konto. Die laufenden Kosten wurden im Wesentlichen von dem Geschäftskonto der M-GbR beglichen.

In der Zeit vom 1. Januar 2009 bis Anfang 2012 gab es keinen Verwalter. Es wurden weder Wohnungseigentümerversammlungen abgehalten noch Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen erstellt. Im Herbst 2009 wurde eine fällige und angemahnte Versicherungsprämie für eine

von der WEG unterhaltene Gebäudeversicherung nicht gezahlt. Der Versicherungsschutz erlosch am 3.12. 2009; der Gebäudeversicherer kündigte den Versicherungsvertrag mit Schreiben vom 8.1.2010 fristlos. Der Kläger zahlte die ausstehende Prämie von 3.703,92 €.

Hierdurch wurde die Kündigung wirkungslos, und der Versicherungsschutz lebte zum 12.1.2010 wieder auf. Am 27.5.2010 beglich er die Prämie für die Gebäudehaftpflichtversicherung in Höhe von 177,36 €. Auf einem für die WEG geführten Konto befand sich am 4.1.2015 ein Guthaben in Höhe von 161,28 €.

Das Problem:

Müssen die Gesellschafter der M-GbR nach dem Verhältnis des Miteigentumsanteils der GbR 92/100stel der getätigten Aufwendungen erstatten?

Die Entscheidung des BGH:

Für die von dem Kläger gegen die Beklagten geltend gemachten Zahlungsansprüche fehlt es an einer Anspruchsgrundlage.

Zu verneinen sind insbesondere die Voraussetzungen des § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) haftet, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG für

Verbindlichkeiten der WEG als Verband scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten). Hierzu gehören Aufwendungsersatzansprüche, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands zustehen, und zwar auch dann, wenn die Tilgung eine Notgeschäftsführungsmaßnahme i.S.d. § 21 Abs. 2 WEG ist; dies gilt unabhängig davon, ob eine Befriedigung aus dem Gemeinschaftsvermögen zu erwarten ist oder nicht.

Mit der auf das Außenverhältnis bezogenen gesetzgeberischen Zielsetzung ist es nicht zu vereinbaren, die Vorschrift auf die Haftung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis anzuwenden.

Praxis-Tipp:

Wer für die zahlungsschwache WEG in Vorlage tritt, der muss den Umweg über die Klage gegen die WEG nebst Pfändung der Ansprüche der WEG z.B. auf Hausgeld gehen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht