

Die Haftung für Wohngelder

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.

In zwei aktuellen Urteilen hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Haftung des Wohnungseigentümers für Wohngelder auseinander gesetzt. Mit einer Entscheidung hat er eine bis dahin noch umstrittene Rechtsfrage höchstrichterlich geklärt. Nach einer Darstellung ihres Inhalts nimmt der folgende Beitrag die Entscheidungen des BGH zum Anlass, um allgemein über ausgewählte Aspekte der Haftung für Wohngelder zu informieren.

1 Die Entscheidungen

Beiden Entscheidungen war gemeinsam, dass der BGH über die Rechtmäßigkeit von Beschlüssen über Jahres- und Einzelabrechnung, Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan zu urteilen hatte.

1.1 Beschluss nach § 16 (3) WEG kann Umlagebefugnis nicht begründen

Mit Urteil vom 01.06.2012 (Aktenzeichen V ZR 225/11) entschied der BGH die bis dahin noch schwelende Streitfrage, ob die Wohnungseigentümer mit einem Mehrheitsbeschluss nach § 16 (3) Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Pflicht zur Kostenbeteiligung begründen könnten.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall sah die Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft vor, dass der Eigentümer des noch nicht ausgebauten Dachraums erst dann Wohngelder und sonstige Kosten der Gemeinschaft zu tragen habe, sobald das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Im Jahre 2007 begannen die Miteigentümer – ohne dass ein Ausbau des Dachgeschosses bis dahin begonnen hatte - durch Beschluss über den Gesamt- und den Einzelwirtschaftsplan, den Eigentümer des Dachbodens an den verbrauchsunabhängigen Kosten zu beteiligen. Konkret ging es dabei um die Kosten der Gebäudeversicherung, der Gebäudehaftpflichtversicherung, Rechtskosten, laufende Instandhaltungskosten, Kontoführungsgebühren und die Instandhaltungsrücklage.

Zu Unrecht, wie der BGH entschied. Nach Auffassung des BGH begründet § 16 (3) WEG nur die Befugnis, im Rahmen einer bereits bestehenden Pflicht zur Kostentragung einen anderen Verteilungsmaßstab zu wählen. § 16 (3) WEG erlaubt es den Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss nicht, einzelne Eigentümer erstmals an einzelnen Kosten zu beteiligen. Ganz im Gegenteil. Wenn - wie in dem zu entscheidenden Fall - durch Vereinbarung einzelne Eigentümer von der Pflicht zur Tragung von Kosten ausgenommen sind, verstößt ein Mehrheitsbeschluss gegen die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer und ist damit nichtig.

Was bis dahin schon einmal vom Amtsgericht Bremen im Jahre 2010 entschieden und seitdem zum Teil kritisiert wurde, ist nunmehr vom BGH bestätigt worden. § 16 (3) WEG ermöglicht nur die Veränderung des Verteilungsschlüssels, er ermöglicht

nicht die Begründung einer Pflicht zur Kostentragung wenn die Teilungserklärung dies nicht eröffnet.

1.2 Fehlerhafte Verteilung einzelner Kostenpositionen schlägt normalerweise nicht auf die gesamte Abrechnung durch

In einer anderen Entscheidung stellte der BGH durch Urteil vom 11.05.2012 (Aktenzeichen V ZR 193/11) fest, dass die fehlerhafte Verteilung einzelner Kostenpositionen ohne das Hinzutreten besonderer Umstände nicht dazu führt, dass Einzel- oder Jahresabrechnung insgesamt für ungültig zu erklären sind.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatten die Wohnungseigentümer über Einzel- und Gesamtabrechnungen bzw. die entsprechenden Wirtschaftspläne entschieden, in denen die Verwalterkosten unzutreffend umgelegt worden waren. Das Gericht hatte nun zu entscheiden, ob nach § 139 BGB die Abrechnungen bzw. Wirtschaftspläne trotz der Fehler bei den Verwalterkosten aufrecht erhalten und als wirksam betrachtet werden könnten.

Grundsätzlich ja, entschied der BGH. Er begründete ausführlich, warum im Normalfall der Wille der Wohnungseigentümer darauf gerichtet sei, trotz Fehlern bei einzelnen Abrechnungspositionen Wirtschaftsplan und Abrechnung im Übrigen aufrechtzuerhalten. Nur wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten, kann eine Teilunwirksamkeit auf die gesamte Abrechnung durchschlagen. Wann dem so ist, ist Frage des Einzelfalls und maßgeblich vom Vortrag der Parteien abhängig. Der BGH musste im vorliegenden Fall die Sache zur weiteren Aufklärung an das Landgericht zurückverweisen. Generell stellte er aber noch klar, dass dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer die Verneinung der Gesamtnirksamkeit allerdings dann nicht entsprechen wird, wenn Mängel vorliegen, die zu einer nicht mehr oder nur noch schwer nachvollziehbaren Restabrechnung führen (BGH a.a.O.).

1.3 Folgen für die Praxis

Aus den beiden Entscheidungen folgt für die Praxis:

Die Wohnungseigentümer sollten in jedem Fall davon absehen, eine Pflicht zur Kostentragung durch Beschluss begründen zu wollen, wenn die Teilungserklärung diese Möglichkeit nicht vorsieht. Der Beschluss ist nichtig und die daraus resultierende Rechtsunsicherheit für die Gemeinschaft gefährlich. Über § 16 (3) WEG kann nur ein bereits bestehender Verteilungsschlüssel geändert, nicht erstmals eine Pflicht zur Kostentragung begründet werden.

Die Wohnungseigentümer können bei einzelnen Fehlern in Wirtschaftsplan oder Abrechnung, ohne das Hinzutreten besonderer Umstände von der Wirksamkeit der Abrechnung im Übrigen ausgehen. Die fehlerhafte Position ist heraus zu rechnen, der verbleibende Teil des Wirtschaftsplans aber umzusetzen, eine eventuelle Abrechnungsspitze weiterhin geschuldet.

2. Die Haftung für Wohngelder

Die Entscheidungen des BGH bieten die Gelegenheit, einige ausgewählte Einzelheiten zur Haftung der Wohnungseigentümer für Wohngelder darzustellen.

2.1 Voraussetzungen für die Einziehung von Wohngeldern

Um Wohngelder - also das Saldo aus einer Einzeljahresabrechnung, Vorauszahlungen aus einem Einzelwirtschaftsplan oder Sonderumlagen - erfolgreich einziehen zu können, ist zunächst ein wirksamer Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich. Bei der Jahresabrechnung müssen die Wohnungseigentümer über die Gesamtabrechnung nebst Einzelabrechnung, beim Wirtschaftsplan über den Gesamtwirtschaftsplan nebst Einzelwirtschaftsplan, bei der Sonderumlage über die Umlage nebst Verteilungsschlüssen beschließen. Nur ein Beschluss über beide Elemente, also z.B. die Gesamt- und die Einzelabrechnung, führt die Fälligkeit der Schuld beim einzelnen Wohnungseigentümer herbei. Der Zahlbetrag, der vom einzelnen Eigentümer zu leisten ist, sollte betragsmäßig ausgewiesen werden.

Inhaber des Anspruchs auf Zahlung von Wohngeld ist der Verband, also die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Zu deren Verwaltungsvermögen nach § 10 (7) 3 WEG gehört der Anspruch auf Wohngeld.

Berufen, das Wohngeld im Namen des Verbandes einzuziehen, ist nach § 27 (3) 1 Nr. i.V.m. § 27 (1) Nr. und 5 WEG der Verwalter. Es ist nicht möglich, diese gesetzlich normierte Vertretungsmacht durch Vereinbarung einzuschränken oder auszuschließen, § 27 (4) WEG.

2.2 Aufrechnung gegen den Anspruch auf Wohngeld

Es entspricht gefestigter Rechtsprechung, dass gegen die Forderung auf Wohngeld nur mit anerkannten oder rechtskräftigen Forderungen sowie mit Ansprüchen aus so genannter Notgeschäftsführung aufgerechnet werden kann. Ein Zurückbehaltungsrecht gegen die Wohngeldforderung soll es darüber hinaus auch nicht geben.

Um die Liquidität der Gemeinschaft sicher zu stellen, kann der Anspruch auf Wohngeld auch dann erfolgreich eingeklagt werden, wenn der Beschluss über die Abrechnung angefochten ist. Voraussetzung ist natürlich, dass bis zum Abschluss des Verfahrens gerichtet auf die Zahlung von Wohngeld noch nicht rechtskräftig über die Wirksamkeit des Beschlusses entschieden worden ist. Wird nachträglich die Unwirksamkeit des Beschlusses festgestellt, muss die Gemeinschaft dem Wohnungseigentümer nicht nur unter Umständen das eingeforderte Wohngeld sondern auch den durch die Geltendmachung des Wohngeldes entstandenen Schaden ersetzen. Ein insbesondere für Verwalter haftungsträchtiger Bereich.

2.3 Haftung bei Eigentumswechsel

Es gibt keine gesetzliche Bestimmung, wonach ein Erwerber von Wohnungseigentum für die Wohngeldrückstände des Veräußerers haftet. Eine solche Haftung muss vereinbart werden. Zu unterscheiden ist in diesem Bereich die

Haftung für Wohngeld im Verhältnis zwischen Erwerber und Veräußerer und die Haftung im Verhältnis zwischen Erwerber und Verband. Nur um letztere soll es nachfolgend gehen.

Der Erwerber haftet jedenfalls dann gegenüber dem Verband für rückständige Wohngelder des Veräußerers, wenn die Gemeinschaftsordnung dies vorsieht. Er kann auch –in der Praxis eher selten vorkommend – mit der Gemeinschaft die Beschränkung seiner Haftung vereinbaren. Einseitig, das bedeutet durch einen Abrechnungsbeschluss, kann die Schuldumschaffung auf den Erwerber (auch Novation genannt) nicht erfolgen.

Allerdings haftet der Erwerber für die Wohngelder laut Wirtschaftsplan spätestens mit dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung. Außerdem kann er durch Beschluss über Jahres- und Einzelabrechnung für das Saldo an Wohngeld haftbar gemacht werden, das entsteht, wenn die tatsächlich entstandenen Kosten die im Wirtschaftsplan kalkulierten übersteigen. Den Wohnungseigentümern bleibt es unbenommen, durch Beschluss von dieser Haftung des Erwerbers für die Abrechnungsspitze abzuweichen. Wer haftet, entscheidet sich allein nach dem Umstand, wer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen war.

Der Rückstand an laufenden Wohngeldzahlungen des Veräußerers darf nicht zu Lasten des Erwerbers in die Jahresabrechnung eingestellt werden. Sind aufgrund des Wirtschaftsplanes noch vom Veräußerer geschuldete Wohngelder uneinbringlich, muss die Verwaltung dafür Sorge tragen, dass diese Kosten durch erhöhte Vorschussleistungen im nächsten Wirtschaftsjahr ausgeglichen werden. Sobald der finanzielle Ausfall endgültig feststeht, ist er unter den noch vorhandenen Eigentümern nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel aufzuteilen.

Die Gemeinschaft kann eine gesamtschuldnerische Haftung von Veräußerer und Erwerber für nicht gezahlte Sonderumlagen durch einen Beschluss begründen. Dieser Beschluss muss ausdrücklich vorsehen, dass Salden aus Vorjahresrechnungen zu übertragen sind.

3 Fazit

Die Entscheidungen des BGH zeigen, dass auch im Bereich der Haftung für Wohngelder noch einige Rechtsfragen im Fluss und viele Kleinigkeiten bei Abrechnung wie Einforderung zu beachten sind. Grund genug für Eigentümer und Verwalter in Zweifelsfällen Rat beim Fachmann zu suchen. Am besten beim Fachmann eines BWE-Verbandes vor Ort.