

# Landgericht Bonn

## BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2; 28 Abs. 5 WEG

- 1. Nach der sog. Fälligkeitstheorie 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, 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.**
- 2. Es handelte sich hierbei um Abrechnungsspitzen, die erst durch diesen Beschluss der Wohnungseigentümersammlung begründet wurden. In den Fällen etwaiger Zahlungsrückstände aus dem Wirtschaftsplan des Vorjahres hat der Beschluss der Eigentümersammlung in der Tat nur bestätigende oder verstärkende Wirkung.**
- 3. Originär schuld begründend ist der Beschluss hingegen bzgl. der Abrechnungsspitzen. Für diese wird die Schuld erst mit Beschluss der Eigentümersammlung begründet und damit kann es nur auf das Eigentum zu diesem Zeitpunkt ankommen.**

LG Bonn, Beschluss vom 28.01.2009; Az.: 8 T 33/08

### **Tenor:**

Auf die sofortige Beschwerde des Antragstellers wird der am 29.02.2008 verkündete Beschluss des Amtsgerichts Siegburg, Az.: 3 II 32/07 WEG soweit der Zahlungsantrag abgewiesen wurde, dahingehend abgeändert, dass der Antragsgegner verpflichtet wird, an die Antragstellerin weitere € 3.335,10 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.01.2007 zu zahlen.

Die Gerichtskosten sowie die außergerichtlichen Kosten, deren Erstattung insoweit angeordnet wird, trägt der Antragsgegner.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Der Antragsgegner ist Mitglied der im Rubrum genannten Wohnungseigentümergeinschaft, die ihn im vorliegenden Verfahren auf Zahlung von Wohngeldbeträgen für 2007 sowie Abrechnungsspitzen aus den Kalenderjahren 2004 und 2005 für die von ihm im Laufe des Jahres 2005 erworbenen Wohnungen mit den Ordnungsnummern 10,14,18,20 und 24 in Anspruch nimmt. Die den Nachforderungen für die Jahre 2004 und 2005 zugrundeliegenden Einzel- und Gesamtabrechnungen wurden durch bestandskräftigen Beschluss der

Eigentümerversammlung vom 17.10.2006 genehmigt. Ursprünglich hat die Antragstellerin Zahlung in Höhe von € 19.774,10 begehrt. Aufgrund im Laufe des Rechtsstreits geleisteter Zahlungen hat sie den Rechtsstreit in Höhe von € 16.020,- für erledigt erklärt.

Das Amtsgericht hat insoweit festgestellt, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt hat und hat den Antragsgegner nur noch zur Zahlung von Zinsen auf den Erledigungsbetrag verurteilt. Den weitergehenden Zahlungsantrag hat es abgewiesen.

Zur Begründung hat es im wesentlichen angeführt, der Antragsgegner hafte nicht für Fehlbeträge des Kalenderjahres 2004. Insoweit habe der Eigentümerversammlung am 17.10.2006 der Rechtsbindungswille gefehlt, den Antragsgegner, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen war, im Jahr 2004 die Wohnung aber noch nicht erworben habe, auch für Zahlungsrückstände des Voreigentümers haften lassen zu wollen. Nach der Rechtsprechung des BGH habe der entsprechende Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung hinsichtlich etwaiger Zahlungsrückstände aus dem Wirtschaftsplan regelmäßig nur eine diesen Plan bestätigende oder verstärkende Wirkung. Eine Schuldumschaffung im Sinne einer Novation, d.h. die Auflösung des Beschlusses über den Wirtschaftsplan und vollständige Ersetzung durch den Beschluss über die Jahresabrechnung, sei damit grundsätzlich nicht verbunden.

Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit der sofortigen Beschwerde. Sie ist der Auffassung, der Zahlungsantrag bezüglich der Rückstände für das Jahr 2004 sei rechtsfehlerhaft zurückgewiesen worden. Im übrigen wiederholt und vertieft sie ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Die Antragstellerin beantragt,

den Antragsgegner zu verpflichten, an sie weitere € 3.335,10 zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.01.2007 zu zahlen, und insoweit den erstinstanzlichen Beschluss AG Siegburg 3 II 32/07 WEG vom 29.02.2008 aufzuheben.

Der Antragsgegner beantragt unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die nebst Anlagen zu den Akten gereichten wechselseitigen Schriftsätze und auf den angefochtenen Beschluss (Bl. 118 ff. d. A.) Bezug genommen.

II.

1. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers ist zulässig; sie ist insbesondere fristgerecht eingelegt worden. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

Die Antragstellerin hat gegen den Antragsgegner einen Anspruch auf Zahlung der sich nach einer Verrechnung mit dem aus dem Jahr 2005 bestehenden Guthaben noch verbleibenden rückständigen Beträge für das Jahr 2004 in Höhe von € 3.335,10.

Die zugrundeliegenden Einzel- und Gesamtabrechnungen wurden durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 17.10.2006 bestandskräftig genehmigt.

Nach der sog. Fälligkeitstheorie 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, 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 (vgl. BGH, MDR 1988, 765). Mit dem Beschluss aus dem Jahr 2006 wurden die Nachforderungen für das Jahr 2004 begründet. Es handelte sich hierbei um Abrechnungsspitzen aus dem Jahr 2004, die erst durch diesen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung begründet wurden. Die seitens des Amtsgerichts zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshof vom 23.09.1999 (BGHZ 142, 290) bezieht sich anders als im konkreten Fall auf rückständigen Beitragsvorschüsse. Für diese verbleibt es bei der Haftung des früheren Eigentümers. Insoweit fehlt es der Eigentümerwohnungsgemeinschaft tatsächlich an einem Rechtsbindungswillen. In den Fällen etwaiger Zahlungsrückstände aus dem Wirtschaftsplan des Vorjahres hat der Beschluss der Eigentümerversammlung in der Tat nur bestätigende oder verstärkende Wirkung. Originär schuldbegründend ist der Beschluss hingegen bzgl. der Abrechnungsspitzen (vgl. BGH a.a.O.). Für diese wird die Schuld erst mit Beschluss der Eigentümerversammlung begründet und damit kann es nur auf das Eigentum zu diesem Zeitpunkt ankommen (vgl. Jennißen, WEG, 2008, Rdnr. 16; Pick, WEG, 2007, § 28 Rdnr. 9).

Nach dem vom Antragsgegner letztlich nicht bestrittenen Vortrag der Antragstellerin wurden keine Rückstände geltend gemacht. Auch aus dem Wortlaut des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 17.10.2006 ergibt sich unter TOP 3, dass es um Abrechnungsspitzen ging. Aus den vorgelegten einzelnen Abrechnungen ergibt sich nichts Gegenteiliges.

Da der Antragsgegner unstreitig im Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümer der fraglichen Wohnungen war, haftet er aufgrund der bestandskräftigen Genehmigung für die Abrechnungsspitzen, ohne dass es darauf ankäme, dass die Einzelabrechnungen nicht an ihn adressiert waren. Warum dies der Fall war, spielt letztlich keine Rolle, scheint aber verständlich im Hinblick auf den Eigentümerwechsel. Es ist naheliegend, dass noch die ursprünglichen Eigentümer in den Rechnungen benannt sind. Es kann auch dahinstehen, ob die Abrechnungen dem Antragsteller im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorlagen. Denn selbst wenn dies nicht der Fall gewesen sein sollte, hat die Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt ihres schuldbegründenden Beschlusses am 17.10.2006 die damaligen Eigentümer wirksam verpflichtet. Wenn dem Antragsgegner tatsächlich nicht bewusst war, dass es um eine Haftung seiner Person ging, so handelt es sich um einen unbeachtlichen Motivirrtum. Die Abrechnungen sind bestandskräftig genehmigt. Hieran muss sich der Antragsgegner festhalten lassen.

Insgesamt ergibt sich unter Verrechnung des Guthabens für das Jahr 2005 ein Nachforderungsbetrag in Höhe von € 3.335,10. (€ 3.728,28 - € 403,18). Im einzelnen stellt sich die Abrechnung wie folgt dar:

2004:

Wohnung 10: Nachzahlung 680,23 €

Wohnung 14 Nachzahlung 1.437,28 €

Wohnung 18 Nachzahlung 592,53 €

Wohnung 20 Nachzahlung 956,28 € (411,45 € + 544,83 €)

Wohnung 24 Nachzahlung 71,96 €

Gesamt: Nachzahlung 3.738,28 €

2005 :

Wohnung 10 Guthaben + 132,12 €

Wohnung 14 Nachzahlung - 261,08 €

Wohnung 18 Guthaben + 603,09 €

Wohnung 20 Nachzahlung - 120,70 €

Wohnung 24 Guthaben + 49,75 €

Gesamt: Guthaben + 403,18 €

Soweit der Antragsgegner abweichend hiervon mit Schriftsatz vom 21.06.2007 für das Jahr 2005 ein Guthaben in Höhe von € 664,26 ermittelt hat, beruht dies darauf, dass er - irrtümlich - den für die Wohnung Nr. 14 in Ansatz zu bringenden Nachzahlbetrag in Höhe von € 261,08 nicht mit in die Abrechnung eingestellt hat. Dieser Nachzahlbetrag ergibt sich aus der als Anlage K 10 (Bl. 30, 31 d.A.) vorgelegten Abrechnung vom 03.08.2006.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 280, 286, 288 Abs. 1 S. 2 BGB.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG a. F..

Unter Berücksichtigung der Rechtsgedanken der §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 91 a ZPO entsprach es billigem Ermessen, dem Antragsgegner die gesamten Kosten aufzuerlegen und eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten anzuordnen.

Hinsichtlich des im Laufe des erstinstanzlich erledigten Teils wird insofern auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts zu den rückständigen Wohngeldforderungen für 2007 Bezug genommen. Auch hinsichtlich der im Beschwerdeverfahren weiter verfolgten Zahlungsforderung war abweichend vom Grundsatz des § 47 S. 2 WEG a.F. eine Kostenübernahmepflicht anzuordnen. Denn der Antragsgegner hat durch seinen Zahlungsverzug das gerichtliche Verfahren veranlasst. Die klärungsbedürftigen Rechtsfragen waren überschaubar (vgl. allg. zur Kostenübernahme bei Zahlungsklagen: Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8.Aufl. § 47 Rz. 36 m.w.N.)

3. Die Festsetzung des Geschäftswertes folgt aus § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG.

Streitwert:

Beschwerde: € 3.335,10

I. Instanz: bis zum 28.11.2007: € 19.774,10

danach € 3.754,10