

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [361]

Fälligkeit von Sonderumlagen?

1. Sonderumlagen werden grundsätzlich erst durch die Beschlussfassung über die Erhebung der Sonderumlage und den anschließenden Abruf durch den Verwalter fällig.

2. Die Beschlusskompetenz zur abweichenden Fälligkeitsbestimmung durch die Eigentümerversammlung ergab sich im alten Recht aus § 21 Abs. 7 WEG a.F. bzw. ergibt sich im neuen Recht aus § 28 Abs. 3 WEG n.F.

3. Verzug kann ohne Mahnung eintreten, wenn die Fälligkeit der Sonderumlage kalendermäßig bestimmt wird (§ 286 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

LG Karlsruhe, Beschluss vom 01.06.2022 - 11 T 22/22 (nicht rechtskräftig)

Der Fall:

Die Parteien stritten über die Kosten des in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärten Rechtsstreits.

Gegenstand der Klage war die Erhebung einer Sonderumlage i. H. v. 3.240 Euro. Der Beschluss der WEG sah eine Einzahlung bis zum 15.11.2021 vor. Im weiteren Verlauf erhob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen säumigen Eigentümer Klage vor dem zuständigen Amtsgericht. Die Klage wurde dem Eigentümer am 07.12.2021 zugestellt. Der Beklagte glich Klageforderung am 13.12.2021 aus.

Mit Beschluss vom 25.01.2022 hat das zuständige Amtsgericht dem säumigen Eigentümer die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Gegen diese Entscheidung legte der Eigentümer am 02.02.2022 sofortige Beschwerde ein. Das Amtsgericht half der sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 04.02.2022 nicht ab und legte die

Akte dem Landgericht zur Entscheidung vor.

Das Problem:

Das Gericht musste klären, ob sich der säumige Eigentümer schon in Verzug befand bzw. er - durch ein Fehlverhalten - die Kosten des vorausgegangenen Rechtsstreits übernehmen muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ohne Erfolg, der säumige Eigentümer muss die Kosten des Rechtsstreits übernehmen.

Zwar glich der säumige Eigentümer die Zahlung unmittelbar nach der Klageerhebung aus, doch bei fälligen Forderungen ist hierfür ausreichend, dass sich der Schuldner vor Klageerhebung bereits in Verzug befunden hat.

Der Anspruch war - wie von der WEG beschlossen - am 15.11.2021 fällig.

Für die Sonderumlage gilt, dass der Zahlungsanspruch grundsätzlich erst durch die Beschlussfassung über die Erhebung der Sonderumlage und den anschließenden Abruf durch den Verwalter fällig wird.

Sollen die Beiträge sofort fällig werden, bedarf es - wie vorliegend gegeben - einer ausdrücklichen Regelung, insbesondere im Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

Die Beschlusskompetenz der WEG hierzu ergibt sich aus § 28 Abs. 3 WEG. Verzug trat mit Ablauf des 15.11.2022 ein, da die Fälligkeit kalendermäßig durch den Beschluss der Eigentümerversammlung bestimmt war (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Praxis-Tipp:

Im WEG gilt weiterhin die sog. Fälligkeitstheorie, danach muss derjenige eine Schuld begleichen, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit in Abteilung I des Grundbuchs als Eigentümer eingetragen ist. Besser ist daher immer einen genauen Fälligkeitstag festzulegen.

Die Fälligkeit bestimmt sich ausschließlich nach dem Inhalt des Beschlusses. Im Zweifel gilt sofortige Fälligkeit (Tag des Beschlusses).

So auch RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln Werkstattbeitrag IMR 25.07.2022:

„Sofern die Wohnungseigentümer keinen Beschluss nach § 28 Abs. 3 WEG zur Fälligkeit fassen, ist die Sonderumlage meines Erachtens (entgegen der Auffassung des LG Karlsruhe) gem. § 271 Abs. 1 WEG sofort fällig. Ein Abruf durch den Verwalter als Voraussetzung für den Eintritt der Fälligkeit entsprechend § 28 Abs. 2 WEG a.F. (vgl. BGH, NJW 2018, 2044) ist nach Streichung der Regelung nicht mehr erforderlich.“ ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ