

Nur Eigentümergemeinschaft haftet für verauslagte Kosten

NEWS 12.05.2022 BGH



Haufe Online Redaktion



Bild: Adobe Systems, Inc

Der BGH hatte zu klären, ob ein ausgeschiedener Miteigentümer direkt vom verbliebenen Eigentümer die teilweise Erstattung der verauslagten Beträge verlangen kann

Hat ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten der Gemeinschaft getilgt, kann er nur von dieser Kostenerstattung verlangen. Er kann sich nicht direkt an die anderen Eigentümer halten; dies selbst dann nicht, wenn er aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist oder es sich um eine Zweiergemeinschaft handelt.

Hintergrund: Wohnungseigentümer legen Geld aus

In einer aus zwei Einheiten bestehenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ohne Verwalter zahlten beide Eigentümer immer wieder Schulden der Gemeinschaft und forderten vom jeweils anderen Kostenerstattung gemäß dessen Miteigentumsanteil. Beide Miteigentümer sind seit längerer Zeit zerstritten.

Einer der beiden Miteigentümer veräußerte schließlich seine Einheit. In einem Prozess, in dem der verbliebene Eigentümer mehr als 7.000 Euro verlangte, rechnete der ausgeschiedene Eigentümer mit Erstattungsansprüchen in Höhe von 4.100 Euro auf.

Der BGH hatte zu klären, ob der ausgeschiedene Miteigentümer direkt vom verbliebenen Eigentümer die teilweise Erstattung der verauslagten Beträge verlangen und mit diesem Anspruch aufrechnen kann.

Entscheidung: Erstattung nur von der Gemeinschaft

Dem ausgeschiedenen Miteigentümer steht kein unmittelbarer Anspruch auf Aufwandungsersatz gegen den verbliebenen Eigentümer zu; er kann einen solchen Anspruch allein gegen die Gemeinschaft erheben.

Einem einzelnen Wohnungseigentümer, der eine Verbindlichkeit der GdWE tilgt, steht nur gegenüber dieser ein Aufwandungsersatzanspruch zu. Da der in Vorlage tretende Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft tätig wird und sie von ihrer Schuld befreit, ergibt sich ein Erstattungsanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer weder aus den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag noch aus Bereicherungsrecht.

Zwar haften einzelne Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft in Höhe ihres Miteigentumsanteils auch persönlich, was sich aus § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG/§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG a. F. ergibt. Das gilt aber nicht für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer, wenn es sich um Ansprüche handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sogenannte Sozialverbindlichkeiten). Hierzu gehören auch Aufwandungsersatzansprüche wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit der Gemeinschaft.

Die alleinige Haftung der Gemeinschaft besteht unabhängig davon, ob eine Befriedigung aus dem Gemeinschaftsvermögen zu erwarten ist oder nicht. Andernfalls würden die im Wohnungseigentumsgesetz für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer getroffenen Rege-

lungen und das im Gesetz vorgesehene Finanzsystem der GdWE unterlaufen. Nichts Anderes gilt in einer (zerstrittenen) Zweiergemeinschaft, in der ein Verwalter nicht bestellt ist und in der wegen des Kopfstimmrechts keine Mehrheitsbeschlüsse möglich sind.

Deshalb kann der ausgeschiedene Eigentümer allein von der Gemeinschaft die anteilige Erstattung seiner Aufwendungen verlangen.

Der verbliebene Eigentümer haftet auch nicht deshalb unmittelbar, weil der ausgeschiedene Eigentümer nicht mehr Mitglied der Gemeinschaft ist. Zwar hat ein ausgeschiedener Wohnungseigentümer nach der Veräußerung seiner Einheit die Stellung eines außenstehenden Dritten. Der während seiner Zugehörigkeit zur GdWE entstandene Erstattungsanspruch bleibt jedoch eine Sozialverbindlichkeit.

(BGH, Urteil v. 25.3.2022, V ZR 92/21)

Das könnte Sie auch interessieren:

BGH-Rechtsprechungsübersicht zum Wohnungseigentumsrecht