

# Haftung des Erwerbers für Sonderumlage

---

Mit Umschreibung des Eigentums im Grundbuch tritt der Erwerber einer Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit in die Eigentümergemeinschaft ein. Ab diesem Datum haftet er für Wohngeld und andere Beiträge, die an die Gemeinschaft zu zahlen sind. Im Verhältnis gegenüber der Gemeinschaft und dem Verwalter ist das Datum der Eintragung im Grundbuch entscheidend.

Dies gilt auch, wenn eine Sonderumlage von der Eigentümerversammlung vor Ankauf durch den Erwerber beschlossen wird, die Zahlung aber erst nach dessen grundbuchlicher Eintragung fällig wird.

Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 15.12.2017- V ZR 257/16. Dort hatte die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage beschlossen, ohne das Datum der Zahlung festzulegen. Der Verwalter forderte die Sonderumlage erst nach mehreren Monaten ein, als der Erwerber inzwischen Eigentümer geworden war.

Ist im Umlagebeschluss kein Fälligkeitsdatum festgelegt, wird die Zahlung gemäß § 28 Abs. 2 WEG nämlich erst fällig, wenn der Verwalter sie einfordert. Der Erwerber wurde zur Zahlung verurteilt.

## **PROFITIPP:**

**Zur eindeutigen Abgrenzung der Haftungszeiträume sollten in Sonderumlagebeschlüssen Fälligkeitsregelungen enthalten sein. Käufer und Verkäufer können im Innenverhältnis hiervon abweichend regeln, wer welche Beiträge bezahlen soll. Über noch offene Beiträge sollte der Verkäufer den Käufer dabei unbedingt rechtzeitig in Kenntnis setzen.**

**Bei Fragen rund um dieses Thema stehen wir Ihnen wie immer gern behilflich zur Seite!**