

## Private Immobilienbesitzer

### 1. Wohnungseigentum: Von wem die Erstattung verauslagter Beträge verlangt werden kann

**Ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft tilgt, kann nur von der Gemeinschaft eine Kostenerstattung verlangen und nicht direkt von anderen Eigentümern. Das gilt auch dann, wenn der Eigentümer aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist oder es sich um eine Zweiergemeinschaft handelt.**

#### Hintergrund

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus 2 Einheiten, einen Verwalter gab es nicht. Beide Eigentümer zahlten immer wieder Schulden der Gemeinschaft und forderten vom jeweils anderen Eigentümer eine Kostenerstattung gemäß dessen Miteigentumsanteil.

Nachdem einer der beiden Miteigentümer seine Einheit verkauft hatte, verlangte der verbliebene Eigentümer mehr als 7.000 EUR. Der ausgeschiedene Eigentümer rechnete mit Erstattungsansprüchen i. H. v. 4.100 EUR auf.

#### Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass dem ausgeschiedenen Miteigentümer kein unmittelbarer Anspruch auf Aufwendungsersatz gegen den verbliebenen Eigentümer zustand. Einem einzelnen Wohnungseigentümer, der eine Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft tilgt, steht nur gegenüber dieser ein Aufwendungsersatzanspruch 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. Das gilt aber nicht für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer, wenn es sich um Ansprüche handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten). Hierzu gehören auch Aufwendungsersatzansprüche 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. Dies gilt auch in einer 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. Der während seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft entstandene Erstattungsanspruch bleibt trotzdem eine Sozialverbindlichkeit.