



Haftung der Erwerber einer Wohnung für rückständiges Hausgeld?

BGH-Urteil: Käufer muss Altschulden nicht begleichen

Jeder Wohnungseigentümer in einem Mehrfamilienhaus ist nach § 16 Abs. 2 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) den anderen Wohnungseigentümern gegenüber dazu verpflichtet, "die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen". Wird ein Eigentümer von Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus zahlungsunfähig, kommt es häufig zur Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung.

Seit dem 13. September 2013 gilt: Der neue Erwerber von Wohnungseigentum haftet schuldrechtlich nicht für Hausgeldrückstände des Voreigentümers - so hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az.: V ZR 209/12). Der Erwerber hat nämlich in der Regel keinen Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geschlossen, noch verpflichtet ihn das Gesetz zu einer solchen Haftung.

Das Urteil bezieht sich auf die Klage einer WEG aus dem Jahr 2010. Ein insolventer Eigentümer hatte Hausgelder für die vorangegangenen zwei Jahre nicht beglichen. Die WEG argumentierte, dass ihr § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ein Vorrecht bzw. dingliches Recht an dem Wohnungseigentum gibt. Dieses sei insolvenzsicher und würde auch gegenüber dem neuen Erwerber gelten. Dieser müsse zwar nicht direkt zahlen, aber die Vollstreckung in die erworbene Wohnung dulden. Als dingliche Rechte bezeichnet man Rechte, die gegenüber jedermann wirken, also auch gegen den neuen Wohneigentümer.

Da das BGH-Urteil zugunsten des neuen Eigentümers ausfiel, hatte die WEG ihre Forderungen aus der Insolvenzmasse zu befriedigen. Sie konnte nicht in das Wohnungseigentum des neuen Käufers vollstrecken.

Hauseigentümergeinschaften sind daher gut beraten, erst gar keine größeren Rückstände beim Hausgeld auflaufen zu lassen und rechtzeitig mithilfe eines spezialisierten Anwaltes Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Das kann z. B. ein konsequentes Einklagen und Vollstrecken der offenen Forderungen sein.

Weitere Informationen zu [Appartement vermieten München](#), [Wohnung zu vermieten München](#), [Mietpreisbremse München](#) sowie vielen anderen Themen gibt es auf <https://www.mietwohnungsbörse.de> zu lesen.

Pressekontakt

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer
Ruffinistraße 26
80637 München

<https://aigner-immobilien.de>
presse@aigner-immobilien.de

Firmenkontakt

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer
Ruffinistraße 26
80637 München

<https://aigner-immobilien.de>
presse@aigner-immobilien.de

Die inhabergeführte, mehrfach ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH gehört mit 25 Jahren Markterfahrung und einem durchschnittlichen Objektvolumen von über 300 Mio. Euro im Jahr zu den TOP 5 der Maklerunternehmen im Großraum München. An sieben Standorten in München, Starnberg und Frankfurt am Main konzentrieren sich mehr als 100 Mitarbeiter auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Dienstleistungsspektrum reicht von der klassischen Wohnimmobilienvermittlung über die Vermarktung von Investmentprojekten bis hin zum Vertrieb von Bauträgermaßnahmen, die durch eine unternehmenseigene Marketingabteilung begleitet werden. Die Mitarbeiter zeichnen eine fachlich hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche aus. Als Berater und Vermittler begleiten sie Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und im gewerblichen Bereich. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine marktorientierte Wertermittlung durch firmeneigene Architekten und Gutachter. Abgerundet wird das Leistungsspektrum durch eine bankenunabhängige Finanzierungsberatung. Die Aigner Immobilien GmbH ist Mitglied von "DIP - Deutsche Immobilien-Partner", dem zu den Branchenführern zählenden, 1988 gegründeten Verbund unabhängiger Immobiliendienstleister mit 14 Partnern an bundesweit mehr als 25 Standorten und vier weiteren Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als "preferred partners" mit insgesamt über 800 Experten und einem jährlichen Transaktionsvolumen von rd. EUR 1,5 Mrd. aus vermittelten Immobilienverkäufen sowie mehr als 260.000 Quadratmetern vermittelter gewerblicher Mietfläche (2015).