

ZfIR 2013, A 4

BGH: Keine Haftung des Erwerbers für Hausgeldrückstände des Voreigentümers

Der BGH entschied, dass das Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) nicht dazu führt, dass ein Erwerber von Wohnungseigentum für die Hausgeldschulden des Voreigentümers haftet (**BGH, Ur. v. 13.9.2013 – V ZR 209/12**).

In dem zugrunde liegenden Verfahren war der Sohn des Beklagten Eigentümer einer Wohnung, die zu der Anlage der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft gehört. Im April 2010 wurde das Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet. Zu diesem Zeitpunkt hatte er – soweit von Interesse – Hausgelder für die Jahre 2009 und 2010 sowie die Nachzahlung aus der Jahresabrechnung für 2009 in Höhe von insgesamt rund 1 100 € nicht beglichen. Die Klägerin meldete die Forderungen in dem Insolvenzverfahren zur Tabelle an. Mit notariellem Vertrag vom 9.6.2010 erwarb der Beklagte die Wohnung von dem Insolvenzverwalter und wurde kurz darauf in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist der Auffassung, nunmehr hafte der Beklagte mit dem Wohnungseigentum für die Hausgeldrückstände des Voreigentümers. Ihre Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum wegen der offenen Forderungen blieb in den Vorinstanzen erfolglos.

Der V. Zivilsenat wies die Revision der Klägerin zurück. Er entschied entgegen einer in Rechtsprechung und Rechtsliteratur verbreiteten Auffassung, dass die Vor-

ZfIR 2013, A 5

schrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG kein dingliches Recht der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft begründet. Der zum 1.7.2007 neu gefasste § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG enthalte lediglich eine Privilegierung der dort aufgeführten schuldrechtlichen Ansprüche sowohl im Zwangsversteigerungs- als auch im Insolvenzverfahren. Der Gesetzgeber habe zwar eine begrenzte bevorrechtigte Beteiligung der Wohnungseigentümergeinschaft an dem Veräußerungserlös in der Zwangsversteigerung erreichen wollen, die sich gemäß § 49 InsO auch in der Insolvenz des säumigen Wohnungseigentümers auswirkt; er wollte aber keine sachenrechtlich bislang unbekannte private Last einführen. Ein neues dingliches Recht könne nicht im Wege der richterlichen Rechtsfortbildung geschaffen werden, weil eine solche Entscheidung dem Gesetzgeber vorbehalten wäre. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann daher nicht in das Wohnungseigentum des Beklagten vollstrecken.

Vorinstanz: LG Landau, Ur. v. 17.8.2012 – 3 S 11/12, ZfIR 2013, 116 (LS).

Anm. d. Red.: Die Entscheidung wird in einer der nächsten Hefte der ZfIR mit einer Anmerkung von Prof. Dr. *Matthias Becker* veröffentlicht werden.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 148/2013 vom 13.9.2013)