

Wohnungseigentumsrecht:

Haftung für Beitragsschulden bei Rechtsnachfolge



1.

– Thema –

In Zeiten enger Märkte häufen sich die Fälle, in denen notleidende Immobilien aus der Zwangsversteigerung oder bei laufender Zwangsverwaltung verkauft oder verwertet werden. Der vorliegende Beitrag befasst sich mit der Frage, wie in solchen Fällen Beitragsschulden im Wohnungseigentum zwischen Alteigentümer und Erwerber abzugrenzen sind.

2.

– Veräußerung –

Der Erwerber haftet grundsätzlich nicht für die Beitragsschulden des Voreigentümers, insb. nicht für Wohngeld und fällige

Abrechnungen früherer Jahre. Auch haftet der Verkäufer nicht mehr für nach dem Eigentumsverlust fällig werdende Beitragsschulden. Der Erwerber kann als „werdender“ Eigentümer aber schon auf das auf ihn entfallende Wohngeld haften.

Für Nachforderungen aus der Jahresabrechnung haftet der Erwerber erst und nur dann, wenn diese nach seinem Eintritt in die Gemeinschaft erstellt bzw. genehmigt wurde. Der Voreigentümer haftet in diesem Fall lediglich noch für fehlende Vorauszahlungen aus der Zeit vor dem Eigentumswechsel, nicht aber auf das Ergebnis der nach dem Eigentumswechsel beschlossenen Abrechnung.

Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind für den Verkaufsfall zulässig. Hiernach kann die Haftung des Erwerbers auch auf Beitragsschulden erstreckt sein, die vor dem Eintritt in die Gemeinschaft entstanden sind. Ein Blick in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung „lohnt“ sich also.

3.

– Zwangsverwaltung –

Oft wird übersehen, dass der Zwangsverwalter neben dem Wohnungseigentümer für Wohngeldansprüche haftet. Für den Zwangsverwalter sind die Lasten nach § 16 Abs. 2 WEG hierbei Ausgaben der Zwangsverwaltung. Werden Mieten in der Zwangsverwaltung nicht erzielt, muss der betreibende Gläubiger im Zweifel

vorschießen. Die Haftung des Eigentümers besteht unabhängig hiervon.

4.

– Insolvenz –


Das zur Zwangsverwaltung Gesagte gilt in den Fällen der Insolvenz entsprechend. Vor der Eröffnung einer Insolvenz begründete und fällige Beitragsschulden sind einfache Insolvenzforderungen.

Nach der Eröffnung der Insolvenz begründete und fällig werdende Verbindlichkeiten sind sog. Masseschulden. Von der Haftung dafür wird der In-

solvenzverwalter nur befreit, wenn er das Wohnungseigentum freigibt.

5.

– Verjährung –

Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Zahlung von Rückständen aus Beschlüssen über Umlagen und Abrechnungen unterliegen der regelmäßigen Verjährung von 3 Jahren nach § 195 BGB. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und die Gemeinschaft von dem Anspruch und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat. Die Kenntnis des Verwalters wird den Wohnungseigentümern zugerechnet. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei ENSENBACH Rechtsanwälte – Büro Bremerhaven – Tel. 04 71/9 46 94-0, www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

 **ENSENBACH**
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe- raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial- immobilien

Bussestr. 15 a / Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

Termine nach Vereinbarung.