

Die Haftung des Wohnungseigentümers

Von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Ein Gläubiger kann entweder die Eigentümergemeinschaft in Anspruch nehmen und/oder sich **direkt** an die einzelnen Wohnungseigentümer halten.

Die Voraussetzungen für eine Haftung des Wohnungseigentümers sind nach § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG:

a)

Es muss sich um eine Verbindlichkeit gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln.

b)

Die Verbindlichkeit muss während der Zugehörigkeit des Wohnungseigentümers zur Eigentümergemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sein.

Die Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers wird grundsätzlich beschränkt auf dessen aus dem Grundbuch ersichtlichen **Miteigentumsanteil** (nicht auf den unter Umständen hiervon abweichenden internen Kostenverteilungsschlüssel). Die Begrenzung der Haftung soll dann nicht eingreifen, wenn gesetzlich etwas anderes angeordnet wird, wie z.B. im kommunalen Abgabenrecht, welches in der Regel eine gesamtschuldnerische Haftung für Kommunalabgaben anordnet. Allerdings steht hier noch eine endgültige Klärung der Rechtslage aus.

Die Haftung des Wohnungseigentümers besteht **gleichzeitig neben** der Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für deren Verbindlichkeiten. Der Gläubiger kann vom Wohnungseigentümer nicht darauf verwiesen werden, zunächst sein „Glück“ bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu suchen. Er kann sich auch nicht darauf berufen, dass er seine Hausgeld- oder Sonderumlagen (eventuell sogar gerade für diese Verbindlichkeit) an die Gemeinschaft geleistet hat.

Der Wohnungseigentümer haftet auch **nach der Veräußerung** seines Wohnungseigentums weiter, allerdings zeitlich beschränkt auf die Dauer von fünf Jahren (sog. **Nachhaftung** entsprechend § 160 HGB). Die Haftung des Wohnungseigentümers bleibt auch nach einer Veräußerung des Wohnungseigentums bestehen, wenn die Verbindlichkeit während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder fällig geworden ist oder vor Ablauf von 5 Jahren nach dem Ausscheiden fällig und vollstreckbar wird. Hier kann es zu einer Überschneidung mit der **Erwerberhaftung** kommen, da der neue Eigentümer seinerseits für solche (Alt)Verbindlichkeiten haftet, die zwar vor seinem Eintritt bereits entstanden, aber erst nach seinem Eintritt fällig geworden sind. Der Gläubiger kann sich in diesem Fall sowohl an den Veräußerer als auch an den Erwerber halten.

Trotz der gesetzlichen Regelung sollte man sich vergegenwärtigen, dass gerade in einer Gemeinschaft mit wenigen solventen Wohnungseigentümern auf den oder die verbleibenden solventen Wohnungseigentümer in wirtschaftlicher Hinsicht eine unbegrenzte Nachschusspflicht zukommen kann. Dies ist dann der Fall, wenn der Gemeinschaft nicht die notwendigen finanziellen Mittel zur Erfüllung der Verbindlichkeiten zur Verfügung stehen (z.B. weil keine ausreichende Instandhaltungsrücklage gebildet wurde). Dann muss die Gemeinschaft eine Sonderumlage beschließen, mit der die Finanzierungslücke - unter Berücksichtigung der Ausfälle der nicht liquiden Mitglieder der Gemeinschaft - geschlossen werden kann. D.h., dass letztlich die liquiden Eigentümer de facto eine nicht auf ihren Miteigentumsanteil beschränkte Nachschusspflicht trifft.

Martin Spatz
Rechtsanwalt

www.raspatz.com