

V ZR 209/12 - Erwerber von Wohnung haftet nicht für Hausgeldrückstände des Voreigentümers

Der BGH hat entschieden, 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.

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. Juni 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 ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen. Er hat entgegen einer in Rechtsprechung und Rechtsliteratur verbreiteten Auffassung entschieden, dass die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG kein [dingliches Recht](#) der klagenden Wohnungseigentümer-gemeinschaft begründet. Der zum 1. Juli 2007 [neu](#) gefasste § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG enthält lediglich eine Privilegierung der dort aufgeführten schuldrechtlichen Ansprüche sowohl im Zwangsversteigerungs- als auch im Insolvenzverfahren. Der Gesetzgeber wollte zwar eine begrenzte bevorrechtigte Beteiligung der [Wohnungseigentümergeinschaft](#) an dem Veräußerungserlös in der Zwangsversteigerung erreichen, 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](#) kann 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.

Urteil vom 13. September 2013 - [V ZR 209/12](#) - [BGH PM 148/2013](#)