

Belasteter Neuanfang: Wohnungseigentümer haften für Altschulden

Das Kölner Oberlandesgericht entschied in einem aktuellen Urteil, dass der neue Eigentümer einer Wohnung die Schulden der Voreigentümerin tragen muss. Der Eigentümer hatte im vorliegenden Fall im Jahr 2001 eine Eigentumswohnung gekauft. Am 02.04.2002 wurde er im Grundbuch eingetragen.

Für die Wohnung hatte die Voreigentümerin im Jahr 2000 jedoch keinerlei Kostenbeiträge, insbesondere keine Hausgeldvorschüsse erbracht. Die Eigentümergemeinschaft genehmigte in ihrer Versammlung vom 28.11.2002 die Jahresabrechnung für das Jahr 2000. Der Hausverwalter machte nun im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft den nachzuzahlenden Kostenbeitrag der Voreigentümerin bei dem neuen Eigentümer geltend. Dieser verweigerte die Zahlung der Fremdschulden.

Doch das Gericht entschied anders. Es argumentierte, dass die Hausgeldforderung der Gemeinschaft mit dem Beschluss der Jahresabrechnung 2000 am 18.11.2002 entstanden und damit erst nach der Eintragung des Käufers als Eigentümer ins Grundbuch fällig geworden war. Der genannte Beschluss begründet die Zahlungspflicht alles zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer. Folglich ist der neue Eigentümer zur Zahlung verpflichtet.