

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Wohngeldschulden im Erbfall

Es kommt häufig vor, dass der Erblasser in den letzten Monaten seines Lebens sein Wohngeld nicht mehr bezahlt. Außerdem sind die Erben nach dem Tode des Eigentümers oft noch nicht hinreichend organisiert, um das Wohngeld weiter zu entrichten.

Der Bundesgerichtshof hat sich in einem Urteil vom 05.07.2014 mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Erben die Überschuldung des Nachlasses einwenden können, wenn sie die Wohnung schon einige Monate nach dem Tode des Erblassers besessen haben.

Hierbei ist klar, dass die Wohngeldforderungen bis zum Tode des Eigentümers in dessen Nachlass fallen. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich daher entgegenhalten lassen, falls der Nachlass verschuldet ist.

Für die Zeit danach stellt sich die Frage, ob Schulden noch vom Erblasser herrühren (§ 1967 Abs. 2 BGB) oder bereits auf einem Handeln der Erben basieren. In diesem Falle würden sie für das Wohngeld persönlich haften und nicht einwenden können, dass der Nachlass überschuldet sei.

Letzteres ist der Fall, wenn die Wohngeldschulden durch einen Handeln des Erben bei der Verwaltung des Nachlasses entstanden sind. Entscheidend sei nach dem o.g. Urteil des BGH, ob ein eigenes Verhalten des Erben Haftungsgrundlage sei.

Ein Handeln des Erben ist danach nicht erst dann anzunehmen, wenn der Erbe eine nach außen wahrnehmbare Tätigkeit entfaltet, etwa indem er Mieten einzieht, Handwerker beauftragt, an Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft mitwirkt o.ä.

Vielmehr ist von einem Verwaltungshandeln des Erben schon dann auszugehen, wenn die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist und/oder ihm faktisch die Möglichkeit zusteht, die Wohnung zu nutzen. Ab diesem Zeitpunkt ist es seine Entscheidung, wie er mit der Wohnung verfährt. Er muss sich dann also auch zurechnen lassen, wenn weitere Wohngelder auflaufen. Dies gilt auch dann, wenn er die Wohnung leer stehen lässt. Auch dies sei eine Verwaltungsmaßnahme.

Auch bei dem Einwand des Erben, der Nachlass sei überschuldet, muss der Verwalter also durchaus nicht die Flinte ins Korn werfen. Es mag zahlreiche Anhaltspunkte geben, aus denen der Erbe persönlich haftet.

Vorsorglich sei noch hinzugefügt, dass mehrere Erben (Erbengemeinschaft) als Gesamtschuldner in Anspruch genommen werden können. Der Verwalter kann sich also z.B. einen Erben herauspicken, den er auf die gesamte Summe in Anspruch nimmt. Er kann auch alle gleichzeitig als Gesamtschuldner verklagen.

BGH vom 05.07.2014

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)
[jetzt auch auf Twitter](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=4080>

Related Posts BGH zur Erbenhaftung für Mietschulden

- Keine Wohngeldhaftung für Voreigentümer
- Verjährung von Wohngeldforderungen
- Zwangsverwaltung/Zwangsversteigerung gegen werdende Wohnungseigentümer
- Kostenlast des Verwalters im Beschlussanfechtungsverfahren