



BGH: Wohnungseigentümer dürfen Hausgeld nicht als Druckmittel zurückhalten

Michael Fiedler

Auch wenn die Jahresabrechnung jahrelang ausbleibt, dürfen Eigentümer ihre laufenden Hausgeldzahlungen nicht einstellen. Der Bundesgerichtshof stellt klar: Die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft hat Vorrang – selbst bei Pflichtverletzungen des Verwalters.

Hausgeld bleibt Pflicht – auch bei Streit

Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer dürfen laufende Hausgelder nicht zurückhalten, um Druck auf die Gemeinschaft oder den Verwalter auszuüben. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 2025 (Az. V ZR 190/24) entschieden. Auf das Urteil macht die Wüstenrot Immobilien GmbH, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, aufmerksam.

Konkret ging es um den Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalter über Jahre hinweg keine ordnungsgemäße Jahresabrechnung erstellt hatte – selbst nachdem er gerichtlich dazu verpflichtet worden war. Ein Eigentümer stellte daraufhin die Zahlung seiner monatlichen Hausgelder ein, um Druck auszuüben. Vor Gericht blieb er damit jedoch erfolglos.

Finanzielle Grundlage der Gemeinschaft

Nach Auffassung des BGH stellen die laufenden Hausgelder die finanzielle Grundlage der

Wohnungseigentümergeinschaft dar. Sie sichern die laufenden Verpflichtungen – etwa Energiekosten, Versicherungen und sonstige Bewirtschaftungsausgaben. Würde einzelnen Eigentümern erlaubt, Zahlungen zurückzuhalten, könnte die Gemeinschaft schnell in Liquiditätsprobleme geraten. Damit wäre unter Umständen die Energieversorgung gefährdet oder der Versicherungsschutz nicht mehr sichergestellt. Zudem ist die Gemeinschaft verpflichtet, Rücklagen für künftige Instandhaltungen zu bilden. Die Richter stellten daher klar: Auch wenn die Gemeinschaft oder der Verwalter ihren Pflichten – hier der ordnungsgemäßen Erstellung von Jahresabrechnungen – nicht nachkommen, berechtigt das nicht zur Zurückbehaltung der laufenden Hausgelder.

Kein Druckmittel – aber Rechtsweg offen

Das Urteil bedeutet jedoch nicht, dass sich Eigentümer mit Pflichtverletzungen abfinden müssen. Wer keine ordnungsgemäße Jahresabrechnung erhält, kann diese

gerichtlich durchsetzen. Der BGH zieht damit eine klare Linie zwischen zwei Ebenen:

- Die Zahlungspflicht für Hausgelder bleibt bestehen.
- Pflichtverletzungen des Verwalters sind separat gerichtlich durchsetzbar.

Ein „Selbsthilferecht“ durch Zahlungsstopp besteht nicht.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4948447/BGH-Wohnungseigentuemer-duerfen-Hausgeld-nicht-als-Druckmittel-zurueckhalten/>