

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [523]

## Kürzung von Hausgeld möglich?

1. Ein Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, seine laufenden Hausgeldzahlungen wegen behaupteter oder tatsächlicher Mängel am Gemeinschaftseigentum einseitig zu kürzen oder zurückzuhalten.
2. Die Hausgeldzahlungspflicht besteht unabhängig von der ordnungsgemäßen Verwaltung oder der Mängelfreiheit des Gemeinschaftseigentums.
3. Ein Zurückbehaltungsrecht oder eine Aufrechnung kommt nur in engen Ausnahmefällen in Betracht und setzt regelmäßig einen rechtskräftig festgestellten Gegenanspruch voraus.
4. Streitigkeiten über Mängel oder Pflichtverletzungen der Gemeinschaft sind gesondert geltend zu machen und rechtfertigen keinen Zahlungsstopp.

BGH, Urteil vom 14.11.2025, V ZR 190/24

### Der Fall:

Der beklagte Wohnungseigentümer war Mitglied einer Wohnungseigentümerge meinschaft (WEG).

Die Gemeinschaft verlangte von ihm die Zahlung rückständigen Hausgeldes auf Grundlage eines wirksamen Wirtschaftsplans bzw. einer Jahresabrechnung.

Der Beklagte kürzte seine Hausgeldzahlungen eigenmächtig. Zur Begründung führte er an, dass am Gemeinschaftseigentum erhebliche Mängel beständen und die Wohnungseigentümerge meinschaft ihren Instandhaltungs- und Verwaltungspflichten nicht nachkomme. Er sah sich daher zur Zurückbehaltung bzw. Kürzung der Zahlungen berechtigt.

Die Wohnungseigentümerge meinschaft klagte auf Zahlung der rückständigen Hausgelder.

### Das Problem:

Zentral war die Frage, ob ein Wohnungseigentümer berechtigt ist, Hausgeldzahlungen wegen behaupteter Mängel oder Pflichtverletzungen der Gemeinschaft ganz oder teilweise zurückzuhalten.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht gab der Wohnungseigentümerge meinschaft vollumfänglich Recht. Es stellte klar, dass die Pflicht zur Zahlung von Hausgeld eine unbedingte Beitragspflicht darstellt, die nicht von der ordnungsgemäßen Verwaltung oder dem Zustand des Gemeinschaftseigentums abhängt.

Der einzelne Wohnungseigentümer dürfe seine Zahlungen nicht eigenmächtig kürzen oder einstellen, da dies die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft gefährde.

Etwaige Mängel oder Pflichtverletzungen der Gemeinschaft seien separat geltend zu machen, etwa durch:

- Klagen auf ordnungsgemäße Verwaltung,
- Mängelbeseitigung,
- oder gegebenenfalls Schadensersatz.

Ein Zurückbehaltungsrecht komme nur in eng begrenzten Ausnahmefällen in Betracht, etwa bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen, die hier jedoch nicht vorlagen.

Der Beklagte wurde daher zur vollständigen Zahlung der rückständigen Hausgelder verurteilt.

### Praxis-Tipp:

Jedem Wohnungseigentümer sollte diese Entscheidung bekannt sein, denn wenn unberechtigterweise das Hausgeld einbehalten wird, droht seitens der WEG eine gerichtliche Beitreibung.

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ