

Auch bei Wohngeldklagen sollte der sich im Rückstand befindliche Schuldner immer gemahnt werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Potsdam (AG Potsdam) vom 12.12.2019, 31 C 11/19

I.

Damit eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die laufenden Ausgaben bezahlen kann, ist sie auf die Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümer angewiesen. Nach der Rechtsprechung ist es vorrangige Pflicht der Wohnungseigentümer das Hausgeld zu bezahlen. Für Verwalter ist es wichtig, keine zu großen Rückstände entstehen zu lassen. Die Entscheidung des AG Potsdam zeigt aber, dass Verwalter vor Erhebung einer Hausgeldklage prüfen sollten, ob die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

II.

Klägerin ist der Verband einer WEG, der Beklagte ist Wohnungseigentümer in dieser WEG. Der Beklagte hat es bereits in der Vergangenheit mehrfach unterlassen, fällige Hausgeldzahlungen an die Klägerin zu leisten. Daher wurden bereits mehrere Verfahren vor dem AG Potsdam geführt. Die Gemeinschaftsordnung der WEG sieht vor, dass der Verwalter berechtigt ist, Wohngeldrückstände nach einmaliger schriftlicher Abmahnung zwangsweise einzuziehen und alle außergerichtlichen und gerichtlichen Maßnahmen zu ergreifen. Die Verwaltung der WEG beauftragte einen Rechtsanwalt mit der Erhebung der Wohngeldklage wegen neuerlicher Rückstände in Höhe von rund EUR 5000,00. Eine Mahnung vorher erfolgte nicht. Nach Klageerhebung zahlte die Beklagte.

Das AG Potsdam hat der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Die Klägerin habe keine Befugnis gehabt, ohne Mahnung Klage zu erheben. Die Gemeinschaftsordnung sehe keine Befugnis zur Klage erst nach einmaliger Mahnung vor. Auf die Mahnung habe trotz der bereits in der Vergangenheit notwendigen Hausgeldklagen nicht verzichtet werden können.

III.

1.

Maßgeblichste Pflicht der Wohnungseigentümer ist die Zahlung der Hausgelder. Als Kehrseite dieser Medaille ist es aber auch Pflicht des Verwalters, keine übergroßen Rückstände einzelner Wohnungseigentümer auflaufen zu lassen. Pflicht des Verwalters ist es Lücken in der Zahlung der Hausgelder zu vermeiden. Insbesondere da bei einer Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums eines Wohnungseigentümers nur mit Zuteilungen in Höhe von 5% des Verkehrswertes gerechnet werden kann, sollten die Rückstände so gering wie möglich gehalten werden (vergleiche hierzu auch meinen Beitrag „[Verwalter muss Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden](#)“).

2.

Gerät ein Wohnungseigentümer daher mit seinen Hausgeldzahlungen in Rückstand sollte ein Verwalter eher früher als später gerichtliche Hilfe zur Titulierung der Rückstände in Anspruch nehmen. Der vom AG Potsdam entschiedene Fall zeigt aber, dass der Verwalter genau im Auge haben sollte, ob er bereits Klage erheben kann. Wird die WEG verklagt, ist der Verwalter ohne weiteres befugt, entweder selber die Verteidigungsanzeige abzugeben oder einen Anwalt damit zu beauftragen (siehe § 27 WEG).

Soll dagegen die WEG selber Klage erheben braucht der Verwalter die Zustimmung der übrigen Eigentümer. Diese Zustimmung kann – was gerade bei Hausgeldklagen weit verbreitet ist – bereits in der Gemeinschaftsordnung enthalten sein oder im Verwaltervertrag. Fehlt es an einer solchen Genehmigung in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag muss der Verwalter einen Eigentümerbeschluss herbeiführen.

3.

Im vorliegenden Fall sah die Gemeinschaftsordnung vor, dass der Verwalter zur Klageerhebung berechtigt sein sollte, wenn eine einmalige Mahnung erfolglos geblieben war. Dies hatte der Verwalter im vorliegenden Fall nicht eingehalten, sondern sich darauf berufen, wegen der in der Vergangenheit zahlreich notwendig gewesenen Klagen nicht mahnen müssen. Das AG Potsdam hat dies nicht gelten lassen. Es sei Sache der Wohnungseigentümer und nicht des Verwalters zu entscheiden, ob eine Abmahnung überflüssig sei. Wenn der Verwalter nicht mahnen wollte hätte er einen Eigentümerbeschluss herbeiführen müssen.

4.

Das in einer Gemeinschaftsordnung konkrete Anforderungen gestellt werden, damit der Verwalter klagen kann ist eher unüblich. Meistens wird in der Gemeinschaftsordnung (bzw. dem Verwaltervertrag) nur geregelt, dass der Verwalter berechtigt ist bei Rückständen Hausgeldklagen einzuleiten. In solchen Fällen ist der Verwalter auch nicht frei darin, ob er ohne Mahnung Klage erhebt. Vielmehr gelten dann die allgemeinen Regelungen des BGB. Danach ist auch bei Hausgeldern eine Mahnung im Regelfall notwendig. Nur dann, wenn entweder die Mahnung als überflüssig angesehen werden kann, weil der Schuldner sowieso nicht zahlen wird oder wenn die Forderung kalendarisch bestimmt ist (etwa wie bei Mietforderungen zum dritten Werktag eines jeden Monats) ist eine Mahnung entbehrlich. Im Regelfall werden Hausgelder nicht kalendarisch bestimmt sein, sodass eine Mahnung nur entbehrlich sein kann, wenn die Mahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht. Die Rechtsprechung ist bei diesem Kriterium sehr zurückhaltend und geht davon aus, dass im Regelfall nicht davon ausgegangen werden kann, dass eine Mahnung offensichtlich keinen Erfolg haben werde. Wie die Entscheidung des AG Potsdam zeigt, gilt dies auch dann, wenn gegen den betreffenden Wohnungseigentümer bereits mehrfach Hausgeldklagen eingeleitet werden mussten. Dass der Beklagte auf die Klage hin die Hausgelder geleistet hat spricht auch eher dafür, dass die Mahnung nicht offensichtlich erfolglos geblieben wäre.

5.

Es spricht viel dafür, dass der Verwalter in dem vorliegenden Verfahren sich gegenüber der WEG schadensersatzpflichtig gemacht hat. Da bei einem Streitwert von knapp EUR 5.000,00 die zu erstattenden Prozesskosten nicht unerheblich sind unterstreicht dies, dass Verwalter im eigenen Interesse darauf achten sollten, ob sie Klage erheben können.

6.

Wohnungseigentümer sind nach der Rechtsprechung dazu verpflichtet, die Hausgelder zu zahlen. Nach der Rechtsprechung sind die Verteidigungsmöglichkeiten der einzelnen Wohnungseigentümer gegen die monatlichen Hausgelder und auch eine etwaige Nachzahlung aus der Jahresabrechnung extrem stark eingeschränkt. Bis auf wenige Ausnahmefälle sind Wohnungseigentümer nicht dazu berechtigt, gegen die Hausgeldansprüche mit eigenen Ansprüchen aufzurechnen. Wird der Beschluss der WEG über die Zahlung der monatlichen Hausgelder bzw. einer etwaigen Nachzahlung aus der Jahresabrechnung bestandskräftig, bleibt die Pflicht zur Zahlung des Hausgeldes auch dann bestehen, wenn Fehler der Abrechnung offensichtlich sind. Wohnungseigentümer können ihre Zahlungspflicht auch nicht durch Erhebung einer Anfechtungsklage aufschieben. Ebenso wenig kann der sich im Rückstand befindliche Wohnungseigentümer die Klage der WEG auf Zahlung des Hausgeldes dadurch verzögern, dass er im Rahmen der Hausgeldklage widerklagend eine Anfechtungsklage gegen den Beschluss auf Zahlung des Hausgeldes erhebt.

Die Verteidigungsmöglichkeiten eines Wohnungseigentümers gegen eine Hausgeldklage sind daher sehr beschränkt. Die Entscheidung des AG Potsdam zeigt aber, dass ein Blick in die Gemeinschaftsordnung gegebenenfalls eine effektive Verteidigung möglich macht.

IV.

Verwalter sind gegenüber der von ihnen verwalteten WEG dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Hausgelder gezahlt werden und der WEG keine Ausfälle entstehen. Daher sollten – wenn Rückstände auftreten – diese alsbald außergerichtlich und gerichtlich geltend gemacht werden. Eine gerichtliche Geltendmachung ist aber nur möglich, wenn eine Ermächtigung der WEG vorliegt. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung zu beachten. Damit hier keine Fehler gemacht werden ist eine sorgfältige juristische Prüfung unter Zuhilfenahme anwaltlicher Beratung zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.