

Bei einer Klage auf Zahlung von Wohngeld kann der Verwalter nicht als Empfangsvertreter für den säumigen Wohnungseigentümer angegeben werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Bamberg (LG Bamberg) vom 13.03.2020, 41 S 32/19

I.

Nach der Rechtsprechung ist die wesentlichste Pflicht der Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Hausgeld zu zahlen. Kommt ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von Hausgeldern in Rückstand ist es wiederum Pflicht des Verwalters baldmöglichst für eine Durchsetzung der Hausgeldansprüche zu sorgen. Hierzu gehört es einen gerichtlichen Titel zu erlangen. Mitunter kann die Zustellung an den säumigen Wohnungseigentümer schwierig sein, z.B. weil sein Aufenthaltsort nicht bekannt ist. Diese Schwierigkeit kann nicht dadurch umgangen werden, dass der Verwalter als Zustellungsempfänger des säumigen Wohnungseigentümers angegeben wird.

II.

Die Beklagte ist Wohnungseigentümerin in einer WEG. Die Klägerin ist der Verband dieser WEG. Die Klägerin macht Hausgeldrückstände aus bestandskräftigen Jahresabrechnungen geltend, sowie aus Wirtschaftsplänen. Hierzu erhob sie Klage auf Zahlung von Wohngeld und gab eine Adresse der Beklagten an, wo diese sich aktuell aufhalten sollte, sowie als Empfangsvertreter die Verwalterin. Zunächst ist gegen die Beklagte nach Zustellung an die Verwalterin ein Versäumnisurteil ergangen. Hiergegen machte die Beklagte nach Einleitung von Vollstreckungsmaßnahmen gegen sie Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand geltend. Das Amtsgericht ging dennoch von einer wirksamen Zustellung an die Verwalterin aus. Auf die Berufung hin ist allerdings die Sache zur erneuten Verhandlung an das Amtsgericht zurückverwiesen worden. Nach Auffassung des LG Bamberg lag keine wirksame Zustellung an die Verwalterin vor.

III.

1.

Oberste Pflicht der Wohnungseigentümer in einer WEG ist die Zahlung des Hausgeldes. Dem korrespondiert es, dass Verwalter die Pflicht haben, rückständige Hausgelder so schnell wie möglich titulieren zu lassen. Lässt ein Verwalter Hausgeldrückstände auflaufen, die später wegen Zahlungsunfähigkeit des Wohnungseigentümers nicht mehr realisiert werden können, kann er sich schadensersatzpflichtig machen.

Damit ein Titel über die rückständigen Hausgelder erlangt werden kann, muss die einzuleitende Klage dem Wohnungseigentümer zugestellt werden. Hierzu ist eine aktuelle Adresse des Wohnungseigentümers notwendig. Zugestellt werden kann prinzipiell an jedem Ort, an dem der Schuldner angetroffen werden kann. Daher ist es wie im vorliegenden Fall auch möglich, an eine Ferienwohnung zustellen zu lassen, wenn der Schuldner dort angetroffen werden kann.

Nicht möglich ist es dagegen, den Verwalter als Empfangsvertreter des säumigen Wohnungseigentümers für die Klage anzugeben. Zwar sieht das Wohnungseigentumsgesetz vor, dass der Verwalter Empfangsvertreter der Wohnungseigentümer ist, wenn diese Beklagte oder beizuladen sind (§ 45 Abs. 1 WEG). Wie auch das LG Bamberg erkennt, gilt diese Zustellungsbevollmächtigung nur dann, wenn die Wohnungseigentümer insgesamt Beklagte sind, wie etwa bei einer Anfechtungsklage oder einer Zahlungsklage, wenn alle Wohnungseigentümer verpflichtet sind. Wird wie bei einer Wohngeldklage nur ein einzelner Wohnungseigentümer verpflichtet greift diese Zustellungsbevollmächtigung nicht.

Das LG Bamberg hat die Revision zugelassen, da die Frage, ob der Verwalter auch bei Hausgeldklagen als Zustellungsbevollmächtigter des Beklagten angegeben werden vom BGH noch nicht entschieden ist. Selbst wenn auf die Revision hin diese Möglichkeit eröffnet werden sollte, ist Verwaltern davon abzuraten diese Option zu wählen:

Der Verwalter hatte in der besprochenen Entscheidung vorgetragen, dass er nach Zugang der Klage diese an die Beklagte zur Information weitergeleitet habe. Bei der Beklagten ist aber nachgewiesenermaßen nichts angekommen. Ein Verwalter, der in einer Hausgeldklage sich selber als Zustellungsbevollmächtigten für den säumigen Wohnungseigentümer angibt wäre verpflichtet, den säumigen Wohnungseigentümer nach Zustellung der Klage umgehend zu informieren. Geht dabei etwas schief kann sich der Verwalter gegenüber dem säumigen Wohnungseigentümer schadensersatzpflichtig machen.

2.

Die Beklagte hatte sich in dem Verfahren auch damit verteidigt, dass die Jahresabrechnungen falsch seien, da dort ein zu hoher Verbrauch angegeben sei. Das LG Bamberg hat hierzu keine Stellung genommen. Die Beklagte wird aber einem weiteren Verfahren mit diesem Argument nicht mehr gehört werden. Nach der Rechtsprechung ist eine der Konsequenzen aus der Pflicht der Wohnungseigentümer Hausgelder zu zahlen, dass bestandskräftige Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen in der Hausgeldklage nicht erneut oder erstmals überprüft werden. Da in der besprochenen Entscheidung die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne bestandskräftig sind, wird die Beklagte daher mit diesem Einwand nicht mehr gehört werden. Für Wohnungseigentümer ist es daher umso wichtiger, rechtzeitig gegen aus ihrer Sicht unrichtige Jahresabrechnungen oder Wirtschaftspläne vorzugehen.

IV.

Verwalter sind verpflichtet, rückständige Hausgelder so schnell wie möglich titulieren zu lassen. Dabei können sie das Verfahren nicht dadurch beschleunigen, dass sie sich selber als Zustellungsbevollmächtigte des säumigen Wohnungseigentümers angeben. Um bei der Titulierung keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Wohnungseigentümer können sich nur sehr begrenzt gegen eine Hausgeldklage wahren. Auch hier ist für die betroffenen Wohnungseigentümer anwaltliche Beratung empfehlenswert, um keine Fehler zu machen. Für diese anwaltliche Beratung 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.