

Die Klage auf Zahlung von Hausgeldern kann nicht mit einer Beschlussanfechtungsklage kombiniert werden - Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 23.08.2017, 512 C 18/17

I.

Wesentlichste Pflicht eines Wohnungseigentümers ist die Zahlung der Hausgelder. Diese werden durch die Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen festgelegt. Der Wirtschaftsplan legt fest, welche Vorauszahlungen ein Wohnungseigentümer während des Kalenderjahres (bzw. der Abrechnungsperiode) im Voraus zahlen muss. Die Jahresabrechnung führt zur endgültigen Festlegung, welche Kosten in der betreffenden Abrechnungsperiode gezahlt werden müssen. Die Entscheidung des AG Dortmund verdeutlicht noch einmal, dass ein mit Hausgeldern im Rückstand befindlicher Wohnungseigentümer die Zahlungsklage des Verbandes nicht durch eine Anfechtungsklage aufhalten kann.

II.

Die Klägerin war der Verband einer Wohnungseigentümergeinschaft. Beklagter war ein Wohnungseigentümer in dieser Wohnungseigentümergeinschaft. Es ging um rückständige Hausgelder. Der Beklagte wandte gegen die Zahlungsklage ein, dass er erst jetzt Kenntnis von den Eigentümerversammlungen erlangt habe. Er begehrte widerklagend Wiedereinsetzung in die Beschlussanfechtungsfrist und Aufhebung der Beschlüsse über die Hausgelder. Die Widerklage richtete sich gegen klagenden Verband.

Das Amtsgericht wies die Widerklage ab und verurteilte den Beklagten zur Zahlung. Wiedereinsetzung in die Anfechtungsfrist sei nicht zu gewähren. Außerdem sei die Beschlusspanfechtungsklage nicht gegen den Verband zu richten, sondern die übrigen Wohnungseigentümer. Selbst wenn dies geschehen wäre, sei eine isolierte Drittwiderklage nicht zulässig.

III.

1.

Nicht genug betont werden kann die einstimmige Rechtsauffassung, die Zahlung der Hausgelder sei die wesentlichste Pflicht der Wohnungseigentümer. Daraus folgert die Rechtsprechung, dass einem Wohnungseigentümer praktisch keine Verteidigungsmöglichkeiten gegen die Inanspruchnahme auf Zahlung von Hausgeldern bleiben:

Bei einem bestandskräftigen Beschluss über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung sind keine materiellen Einwendungen mehr gegen die Zahlungsklage zu prüfen. Läuft die Anfechtungsfrist gegen den betreffenden Beschluss noch und ist eventuell bereits Anfechtungsklage eingelegt, ist auch dies nach der Rechtsprechung kein Grund die Zahlungsklage auszusetzen. Ebenso sind Gegenansprüche nur dann zu berücksichtigen, wenn sie entweder von der Gemeinschaft anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Liegt keine dieser beiden Ausnahmen vor, prüft das Gericht nicht wie sonst bei streitigen Gegenansprüchen, ob diese berechtigt sind. Vielmehr wird der Eigentümer darauf verwiesen, den Gegenanspruch in einem getrennten Verfahren einzuklagen.

2.

Die Zahlungsklage des Verbandes kann auch nicht dadurch verzögert werden, dass der beklagte Wohnungseigentümer seinerseits zum Angriff übergeht und die Anfechtungsklage nicht separat, sondern im Rahmen der Zahlungsklage erhebt. Die Zahlungsklage wird aufgrund der Teilrechtsfähigkeit der WEG nicht mehr wie früher durch die einzelnen Wohnungseigentümer erhoben, sondern durch

den Verband der WEG. Die Anfechtungsklage demgegenüber ist weiterhin gegen die einzelnen Wohnungseigentümer zu richten.

Somit ist nicht die typische Situation einer Widerklage gegeben: diese richtet sich gegen den Kläger. Erhebt der auf Zahlung von Hausgeldern verklagte Wohnungseigentümer widerklagend die Anfechtungsklage richtet sich diese gerade nicht gegen den Kläger: Kläger der Hausgeldklage ist der Verband der WEG als selbständiges Rechtssubjekt. Die Widerklage muss sich aber gegen die einzelnen Wohnungseigentümer richten. Diese wären dann aber am Verfahren bislang unbeteiligte Dritte. Dies ist aber unzulässig.

III.

1.

Die Zahlung der Hausgelder ist nach der Rechtsprechung die wichtigste Pflicht eines Wohnungseigentümers. Ist der Beschluss über die Jahresabrechnung oder den Wirtschaftsplan bestandskräftig geworden, gibt es praktisch keinen Weg mehr die Zahlungspflicht zu verhindern, selbst wenn Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung noch so falsch sein sollten.

Auch wenn die Jahresabrechnung oder der Wirtschaftsplan noch anfechtbar sein sollten, wird die Zahlungsklage im Regelfall nicht ausgesetzt. Eigentümern ist zu raten, die Zahlung unter Vorbehalt vorzunehmen, um auf diese Weise die Möglichkeit offen zu halten, nach erfolgreicher Anfechtung des betreffenden Beschlusses die Zahlung zurückzufordern.

Durch das Urteil des AG Dortmund wird verdeutlicht, dass für den Verwalter Einwände des rückständigen Eigentümers kein Grund sind, eine Zahlungsklage aufzuschieben. Vielmehr sollte schnellstmöglich agiert werden. Sollte der Eigentümer zahlungsunfähig werden können im Rahmen der Zwangsversteigerung im Regelfall die rückständigen Hausgelder nur in Höhe von 5% des festgesetzten Verkehrswertes durchgesetzt werden. Im Regelfall werden die Sondereigentumspositionen des rückständigen Eigentümers noch mit bevorrechtigten Forderungen der finanzierenden Banken belastet sein. Der Erlös der Zwangsversteigerung wird im Regelfall nicht ausreichen, dass nach Begleichung dieser Forderungen noch etwas übrigbleibt. Zwar werden Hausgelder der WEG in Höhe von 5% des festgesetzten Verkehrswertes noch vor den Forderungen der Banken bedient. Um die Zwangsversteigerung einleiten zu können, ist aber ein Titel mit Forderungen in Höhe von wenigstens 3% des Einheitswertes notwendig. Wenn die Versteigerung von jemand anderem (etwa der Bank) eingeleitet wird und somit eine Anmeldung auch ohne Titel möglich ist, kann die bevorrechtigte Summe von 5% des Verkehrswertes je nach festgesetztem Verkehrswert nicht ausreichen, um sämtliche Rückstände auszugleichen: Selbst bei einem Verkehrswert von EUR 100.000,00 ergäbe sich eine bevorrechtigte Zuteilung von EUR 5.000,00. Diese sind schneller ausgeschöpft als gedacht, zumal zwischen Anfang und Ende des Versteigerungserlöses nicht selten 10-12 Monate liegen. Daher sollte spätestens bei der zweiten rückständigen Hausgeldrate eine Mahnung erfolgen und wenn diese nicht zum Erfolg führt die Sache einem Anwalt übergeben werden.

2.

Ebenfalls nicht genug betont werden kann die Wichtigkeit der Einhaltung der Anfechtungsfristen. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind binnen eines Monats ab Beschlussfassung durch Erhebung der Anfechtungsklage anzufechten. Monierungen gegenüber dem Verwalter sind nicht ausreichend. Die Zusendung des Protokolls ist ebenfalls keine Voraussetzung für den Beginn der Monatsfrist. Für den Wohnungseigentümer ist es daher extrem wichtig, sich rechtzeitig zu informieren, welche Beschlüsse gefaßt wurden.

Wird die Monatsfrist versäumt, kann zwar beantragt werden, so gestellt zu werden, als habe man die Frist nicht versäumt, die sog. Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand. Die Fristversäumung muss aber schuldlos geschehen sein, hieran knüpft die Rechtsprechung hohe Anforderungen. Im Regelfall führt die Versäumung der Monatsfrist zum Verlust der Anfechtungsmöglichkeit und der Wohnungseigentümer kann nicht darauf spekulieren.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.