

Verwalter muss Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren anmelden – Anmerkung zu Urteil des BGH vom 08.12.2017, V ZR 82/17

I.

In der Rechtsprechung ist unbestritten, dass die Hausgeldzahlung die wichtigste Pflicht eines Eigentümers ist. Es ist aber auch eine der wichtigsten Pflichten des Verwalters der Eigentümergeinschaft dafür zu sorgen, dass keine Hausgeldrückstände entstehen. Schon der Ausfall eines Eigentümers kann die Gemeinschaft in erhebliche Schwierigkeiten bringen. Die Entscheidung des BGH verdeutlicht nochmals, dass zu den Pflichten des Verwalters auch die Anmeldung von Hausgeldansprüchen im Zwangsversteigerungsverfahren gehört.

II.

1.

Die Klägerin ist eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft, die bis zum Jahr 2012 von der Beklagten verwaltet wurde. Für 2 Einheiten kam es aus den Jahren 2011-2007 zu Rückständen in Höhe von rund EUR 8.000,00. Eigentümerin der beiden Einheiten war noch der Bauträger. Über dessen Vermögen wurde das Insolvenzverfahren eröffnet. Mit Beschluss vom 06.11.2007 wurde bezüglich der beiden Einheiten von einem Dritten ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet. Der Verkehrswert der Einheiten lag bei EUR 62.000,00 bzw. EUR 76.000,00. In einer Eigentümerversammlung vom 31.05.2008 erteilte die nunmehr beklagte Verwalterin nur Informationen über den Stand der Zwangsversteigerungen der beiden Einheiten und dass die Gemeinschaft ihre Ansprüche anmelden müsse. Auch der Termin der Versteigerung wurde bekannt gegeben. Am 13.08.2008 erfolgte ein Zuschlag für die beiden Einheiten in Höhe von EUR 124.000,00. Die Hausgeldforderungen waren nicht angemeldet.

2.

Erstinstanzlich wurde die Beklagte zur Zahlung von EUR 4.324,76 Schadensersatz verurteilt. Die Berufung der Klägerin mit dem Ziel weiteren Schadensersatz zu erlangen wurde zurückgewiesen. Die Beklagte habe es nicht unterlassen, die Ansprüche in der Zwangsversteigerung anzumelden. Sie habe mit den erteilten Hinweisen ihrer Pflicht, die Gemeinschaft auf die laufende Zwangsversteigerung und die Möglichkeit der Geltendmachung hinzuweisen erfüllt. Außerdem sei die rechtliche Frage, ob Hausgeldansprüche gegen den werdenden Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung gegen den teilenden Bauträger angemeldet werden könnten damals in der Literatur kontrovers diskutiert worden, weshalb es auch an einem Verschulden fehle.

3.

Der BGH hat die Sache zur weiteren Verhandlung an das Berufungsgericht zurückgegeben. Der Verwalter habe die Pflicht, für eine Anmeldung der bevorrechtigten Hausgeldansprüchen zu sorgen. Der bloße Hinweis auf die Zwangsversteigerung und die Möglichkeit der Anmeldung sei nicht ausreichend, die Verpflichtung zur Anmeldung entfallen zu lassen. Auch die rechtlich diskutierte Frage inwieweit Hausgeldansprüche gegen den werdenden Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung gegen den Bauträger angemeldet werden könnten, entlaste die Beklagte nicht. Schon 2008 habe unter anderem der BGH die Ansicht vertreten, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer stets für das Hausgeld hafte. Außerdem sei die Beklagte selber der Auffassung gewesen, dass eine Anmeldung möglich sei.

Allerdings sei noch zu prüfen, ob der spätere Erwerber im Zeitpunkt der Versteigerung bereits die Rechtsstellung eines werdenden Wohnungseigentümers erlangt habe. Sei dies der Fall, seien keine Ansprüche mehr gegeben.

III.

Die Entscheidung verdeutlicht, dass für den Verwalter eine Haftungsfalle nicht nur bei der verspäteten Durchsetzung von Wohngeldrückständen besteht, sondern auch im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Es ist Pflicht des Verwalters, dafür zu sorgen, dass die Hausgelder eingehen. Lässt der Verwalter die Hausgeldrückstände zu weit ansteigen und können diese später nicht mehr realisiert werden, ist er in der Haftung, wenn bei einer rechtzeitigen Geltendmachung die Hausgelder noch realisiert hätten werden können. Die Entscheidung des BGH unterstreicht, dass eine Haftung auch gegeben ist, wenn eine Anmeldung der Hausgeldansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren möglich gewesen wäre und zum Ausgleich geführt hätte.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass seit 01.07.2007 für die Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit besteht, Hausgeldforderungen bis zu einer Höhe von 5% des festgesetzten Verkehrswertes in einer bevorrechtigten Rangklasse im Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden.

IV

Der BGH betont aber auch, dass seitens der Gemeinschaft geprüft werden muss, welche wirtschaftlichen Nachteile durch die Anmeldung im Zwangsversteigerungsverfahren entstehen. Grundsätzlich muss das Zwangsversteigerungsgericht den Verkehrswert durch Gutachten feststellen. Dieses Gutachten ist mit Kosten von ca. EUR 2.000,00-3.000,00 verbunden. Steht der zu erzielende Nutzen in keinem Verhältnis zu den Kosten eines Verfahrens, kann es sich als nicht ordnungsgemäße Verwaltung darstellen trotzdem das Verfahren einzuleiten.

Diese Entscheidung muss aber immer die Gemeinschaft treffen. Der BGH betont daher auch, dass es nicht ausreichend ist, entsprechende Hinweise zu erteilen. Vorsorglich sollte ein Verwalter entsprechende Beschlüsse herbeiführen. Stimmt die Gemeinschaft mehrheitlich gegen die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens oder die Anmeldung in einem solchen Verfahren wäre die Verantwortung nicht mehr beim Verwalter.

IV.

Für den Verwalter besteht die wesentliche Pflicht, die Hausgelder einzutreiben. Hierzu gehört auch die Anmeldung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Da die Anmeldung aber mit juristischen Fallstricken versehen ist, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.