WEGNEWS
OKTOBER 2017
HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Martin Metzger

Wem steht der Anspruch auf Hausgeld zu? Der BGH stellt klar!

1. Alleinige Inhaberin des Anspruchs auf Zahlung des Wohngeldes ist die Wohnungseigentümergemeinschaft.
2. Erfüllt ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung des Wohngelds nicht, kommen gegen ihn nur Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft, nicht aber der einzelnen Wohnungseigentümer in Betracht.

BGH, Urteil vom 10.02.2017 – V ZR 166/16

Das Problem:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Wohngeldschulden des Beklagten führten zu einer Versorgungssperre durch das örtliche Versorgungsunternehmen. Der Kläger erreichte eine Stundung der ausstehenden Beträge für öffentliche Lasten und eine Aufschiebung der Absperrung der Wasserversorgung. Es gelang ihm nicht, die offenen Beträge von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten, in der Folge wurde dennoch die Versorgungssperre eingeleitet. Der Mieter des Klägers minderte die Miete um Euro 1.300,--. Der Kläger verlangte Schadenersatz in gleicher Höhe vom Beklagten. Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht gab dem Kläger Recht und lies Revision zu.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH erteilt der Auffassung des Berufungsgerichts eine Absage. Ein Schadenersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. § 286 BGB – der einzigen ernsthaft in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage – setzt voraus, dass der Beklagte durch die Nichtzahlung der Hausgelder eine Pflicht gegenüber dem Kläger verletzt hat. Dies ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht der Fall. Der Anspruch auf Zahlung der Hausgelder gem. rechtsgültig beschlossenem Wirtschaftsplanes steht nicht den einzelnen Wohnungseigentümern zu. Vielmehr ist alleinige Inhaberin dieses Anspruchs die Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Anspruch ist Teil des Verwaltungsvermögens des teilrechtsfähigen Verbandes (siehe § 10 Abs. 7, Satz 1 und Satz 3). Dass die Vorschuss- bzw. Nachschusspflicht nur gegenüber des rechtsfähigen Verbandes besteht, hat der Senat bereits am 02.06.2005 (V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 174 f.) beschlossen – hieran ändert auch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft nichts. In einem noch früheren Urteil vom 20.04.1990 (V ZB 01/90 BGHZ 111, 148, 152) hat der Senat bereits beschlossen, dass der einzelne Wohnungseigentümer auch nicht nach gesellschaftsrechtlichen Aspekten zur Geltendmachung der Wohngelder im eigenen Namen befugt ist. Nicht ausgeschlossen im vorliegenden Fall aber ist es, dass dem Kläger ein Schadenersatzanspruch gegen den rechtsfähigen Verband zusteht. Beruht die Versorgungssperre auf einer schuldhaft unterbliebenen oder verspäteten Durchsetzung der beschlossenen Wohngeldansprüche, so ist dies zu bejahen, analog dem Urteil zu Schadenersatzansprüchen aufgrund unterbliebener Umsetzung eines Sanierungsbeschlusses (siehe BGH vom 13.07.2012, ZMR 2012, 974-976).

Praxis-Tipp:

Zu einer Versorgungssperre darf es innerhalb der Eigentümergemeinschaft schlicht nicht kommen. Diese ist die Folge von Nachlässigkeiten innerhalb der Verwaltung. Einmal mehr zeigt das Urteil, dass die oberste Priorität in der Eigentumsverwaltung die Sicherung der Liquidität der Eigentümergemeinschaft darstellt. Diese ist unter allen Umständen stets zu gewährleisten. Ein konsequentes Mahnwesen ist ureigene – und im Zeitalter der Digitalisierung auch effizient gestaltbare – Verwalteraufgabe. Der Arbeitsprozess „Hausgeldrückstand“ ist als Kernprozess in jedem Verwalterbüro zu implementieren. Dem Verwalter stehen hierfür viele Instrumente zur Verfügung. Im Besonderen sind flankierende Beschlüsse zur Befugnis des Verwalters ans Herz gelegt, bei Zahlungsrückständen aus Hausgeldforderungen anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Ebenso praktisch sind Vorfälligkeitsbeschlüsse bei Zahlungsrückstand. Sofern diese noch nicht existieren, ist es absolut ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, wenn der Verwalter eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberuft und sich für die weitere Vorgehensweise anweisen lässt. Für die selbstverständlich einen Anspruch auf ausreichende Sondervergütung des Verwalters besteht. ■

Fachautor:

Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent