WEGNEWS
AUGUST 2019

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Dr. Olaf Riecke [0223]

Wohngeldschulden des Fiskus als Nachlassverbindlichkeit oder Eigenverbindlichkeit?

Fällt eine Eigentumswohnung in den Nachlass und ist der Fiskus zum gesetzlichen Alleinerben berufen, sind die nach dem Erbfall fällig werdenden oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft begründeten Wohngeldschulden in aller Regel Nachlassverbindlichkeiten.

Eigenverbindlichkeiten sind sie nur, wenn eindeutige Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Fiskus die Wohnung für eigene Zwecke nutzen möchte.

BGH, Urteil vom 14.12.2018
Az. V ZR 309/17

Der Fall:
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) hat wegen Wohngeldforderungen gegen den Fiskus drei Anerkenntnisurteile, in denen dem Fiskus jeweils „die beschränkte Erbenhaftung vorbehalten“ wurde, erwirkt.
Gegen die Zwangsvollstreckung wehrt sich der Fiskus mit der Vollstreckungsgegenklage.

Das Problem:
Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen der Haftungsbeschränkung sind zu prüfen. Der bloße Vorbehalt, der hier wegen § 780 Abs. 2 ZPO entbehrlich war, erwächst nicht in Rechtskraft. Es kommt grundsätzlich darauf an, ob es sich um (reine) Nachlassverbindlichkeiten i.S.d. § 1967 Abs. 1 und 2 BGB handelt und nicht (auch) um eine Eigenverbindlichkeit des Erben (vgl. § 1975 BGB).

Die Entscheidung des BGH:
Ob ein Verhalten des Fiskus die Qualifizierung als Eigenverbindlichkeit rechtfertigt, muss unter Berücksichtigung des Zwecks und der Besonderheiten des Fiskalerbrechts nach speziellen Kriterien bestimmt werden.

Hiernach stellen Wohngeldschulden in aller Regel nur Nachlassverbindlichkeiten dar. Sinn und Zweck des gesetzlichen Erbrechts des Staates ist es nicht, dem Fiskus einen Anteil am Nachlasswert zu sichern. Vielmehr erfüllt der Fiskus eine Ordnungsfunktion.

Herrenlose Nachlässe sollen vermieden und eine ordnungsgemäße Nachlassabwicklung soll gesichert werden. Dieser Zweck lässt sich nur erreichen, wenn der Fiskus die ihm zugefallene Erbschaft nicht ausschlagen kann. Er hat für eine ordnungsgemäße Abwicklung unabhängig davon zu sorgen, ob die Erbschaft wirtschaftlich lohnend ist oder nicht. Der Gesetzgeber hat die Folgen dieser „Zwangserbschaft“ dadurch abgemildert, dass der Fiskus materiell-rechtlich und prozessual gegenüber dem sonstigen Erben privilegiert wird.

Diese Besonderheiten des Fiskalerbrechts sind auch zu beachten, wenn es um die Frage geht, welchen Erklärungswert ein Verhalten des Fiskus nach Feststellung seiner Erbenstellung (§ 1964 Abs. 1 BGB) in den Fällen hat, in denen eine Eigentumswohnung in den Nachlass fällt. In aller Regel wird der Fiskus bei seinen Handlungen nur seiner gesetzlichen Aufgabe nachkommen, den Nachlass abzuwickeln. In diesem Kontext sind auch etwaige ausdrückliche Erklärungen zu interpretieren.

Nur wenn der Fiskus seine Rolle als Nachlassabwickler verlässt, er also zu erkennen gibt, die Wohnung für eigene Zwecke nutzen zu wollen, ist es gerechtfertigt, die Wohngeldschulden als Eigenverbindlichkeiten zu qualifizieren, bei denen eine Haftungsbeschränkung ausgeschlossen ist.

Die Entgegennahme der Mieten bis Januar 2007 erfolgte aufgrund der Stellung des Fiskus als Rechtsnachfolger (§ 1922 BGB) des Erblassers. Er war nunmehr Gläubiger der Zahlungsansprüche gegen den Mieter (§ 535 BGB), der seine Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung (§ 362 Abs. 1 BGB) erbrachte. Es hätte dem Fiskus nicht freigestanden, die Mieten nicht „einzuziehen“, um zu dokumentieren, keine Nutzungen zu ziehen. Vielmehr entsprach die Einziehung der Mieten gerade seiner Aufgabe.

Praxis-Tipp:
Ist nicht der Fiskus Erbe gilt dagegen: Beim Halten der Wohnung haftet für die nach dem Erbfall fällig werdenden Wohngeldschulden der Erbe mit seinem eigenen Vermögen. Hiervon ist meist auszugehen, wenn der Erbe die Erbschaft angenommen hat und ihm faktisch die Möglichkeit zusteht, die Wohnung (zB durch Vermietung) zu nutzen. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht