

BGH zu den Voraussetzungen einer öffentlichen Zustellung an einen Wohnungseigentümer

Das Wichtigste:

Der Bundesgerichtshof hat im Beschluss vom 22. Februar 2024 (Az: V ZR 117/23) entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen angestellt hat, um den Aufenthalt ihres zahlungssäumigen Miteigentümers zu ermitteln, um eine öffentliche Zustellung zu vermeiden.

Zum Hintergrund:

Die Klägerin, eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), macht gegen einen Miteigentümer, im Zusammenhang mit Sonderumlagen und Jahresabrechnungen, Zahlungsansprüche in Höhe von insgesamt 59.331,56 EUR geltend.

Weil das Protokoll der Eigentümerversammlung an einen Miteigentümer nicht zugestellt werden konnte, wurde eine Einwohnermeldeauskunft eingeholt, die einen unbekanntem Aufenthalt ergab. Der parallel kontaktierte Rechtsanwalt des Eigentümers bestätigte eine Meldeadresse in Tschechien und verwies auf einen berufsbedingten Auslandsaufenthalt; eine Zustellungsanschrift werde man mitteilen. Die GdWE schloss aus Letzterem, dass die Meldeadresse in Tschechien nicht mehr gelten solle. Zudem lag eine E-Mail-Adresse vor, die jedoch nicht zwecks Aufenthaltsabfrage genutzt wurde.

Mangels Zahlung des Eigentümers von beschlossenen Sonderumlagen und Jahresabrechnungen erhob die GdWE Klage und beantragte die öffentliche Zustellung aufgrund unbekanntem Aufenthalts, die vom Amtsgericht bewilligt wurde. Mangels Reaktion des beklagten zahlungssäumigen Miteigentümers erging ein Versäumnisurteil, das – auf Antrag der GdWE – ebenfalls öffentlich zugestellt wurde. Hiergegen hat der Beklagte Einspruch eingelegt, den das Amtsgericht als unzulässig verworfen hat.

Letztlich landete die Sache vor dem BGH, der erhebliche Zweifel am Vorliegen der Voraussetzungen für eine öffentliche Zustellung hat:

Gemäß § 185 Nr. 1 ZPO kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung (öffentliche Zustellung) erfolgen, wenn der Aufenthaltsort einer Person unbekannt und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist. Unbekannt ist der Aufenthalt einer Person nur dann, wenn nicht nur das Gericht, sondern auch die Allgemeinheit den Aufenthalt des Zustellungsadressaten nicht kennt (vgl. BGH, Urteil vom 19. Dezember 2001 – Az: VIII ZR 282/00). Wegen der besonderen Bedeutung der Zustellung für die Gewährung rechtlichen Gehörs seien an die Feststellung, dass die Voraussetzungen der öffentlichen Zustellung vorliegen, im Erkenntnisverfahren hohe Anforderungen zu stellen. Dabei sei es zunächst Sache der Partei, die durch die Zustellung begünstigt wird, alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen anzustellen, um den Aufenthalt des Zustellungsempfängers zu ermitteln und ihre ergebnislosen Bemühungen gegenüber dem Gericht darzulegen.

Allein die ergebnislose Anfrage beim Einwohnermeldeamt genügt hierfür in der Regel nicht (BGH, Urteil vom 04. Juli 2012 - XII ZR 94/10). Auch aus dem einmaligen Fehlschlag einer Zustellung (hier: des Protokolls einer Eigentümerversammlung), für den es erfahrungsgemäß verschiedene Gründe geben könne, lasse sich nicht schlussfolgern, dass der Beklagte unbekanntem Aufenthalts war.

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 04/2024



Die Vorinstanzen haben sich nur mit den Voraussetzungen der öffentlichen Zustellung beschäftigt und keine weiteren Feststellungen in der Sache getroffen. Der Bundesgerichtshof hat die Sache daher zurückverwiesen, auch um zu klären, ob die Rechtsverteidigung des Miteigentümers gegen die Zahlungsforderungen der GdWE im Übrigen Erfolg hat.

Ergebnisse für die Verwalterpraxis:

Die BGH-Richter haben klargestellt, dass die Anforderungen an die Bewilligung einer öffentlichen Zustellung hoch sind. Insbesondere müssen bei einem unbekannt verzogenen Eigentümer alle geeigneten und zumutbaren Nachforschungen angestellt werden, um dessen Aufenthalt zu ermitteln.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.