

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [353]

## Beschluss über den Wirtschaftsplan seit dem 1.12.2020?

Ein Beschluss, mit dem nach der WEG-Reform 2020 weiterhin „der Wirtschaftsplan“ beschlossen wird, ist jedenfalls nicht insgesamt mangels Beschlusskompetenz nichtig, so dass für die Vorschusszahlungen eine Zahlungspflicht besteht.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.04.2022 - 2-13 T 15/22

### Der Fall:

Im Rahmen einer Klage verlangte die WEG von einem Wohnungseigentümer fehlende Vorschüsse. Im Vorfeld hatte sie „über den Wirtschaftsplan“ einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Nach Klageerhebung hat der Wohnungseigentümer dann doch gezahlt. Nach übereinstimmender Erledigungserklärung ging es noch um die Kostenentscheidung.

### Das Problem:

Für die Kostenentscheidung musste berücksichtigt werden, ob es nach der Reform des § 28 WEG zum 01.12.2020 überhaupt noch einen Beschluss „über den Wirtschaftsplan“ geben darf.

Das neue Gesetz (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) kennt nur noch eine Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Mit der Klage wurde eine Forderung aus einem Wirtschaftsplan geltend gemacht, welche im Laufe des Rechtsstreits gezahlt wurde. Die Parteien stritten nach übereinstimmender Erledigungserklärung noch um die Frage der Kostentragung. Die sofortige Beschwerde ist (...) statthaft und

zulässig. Sie hat Erfolg.

Zutreffend ist, dass dieser Beschluss nicht die Änderung des § 28 WEG durch die WEG-Reform 2020 berücksichtigt, indem wie bisher üblich der Wirtschaftsplan als solcher beschlossen wurde und nicht, wie in § 28 Abs. 1 WEG nF vorgegeben, die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen.

Nach Auffassung der Kammer führt dieses aber nicht dazu, dass der Beschluss über den Wirtschaftsplan insgesamt nichtig ist.

In Betracht kommt, was hier aber keine Entscheidung bedarf, allenfalls eine Teilnichtigkeit, soweit die Beschlusskompetenz durch die Änderung des § 28 WEG teilweise entfallen ist.

Jedenfalls insoweit die Verpflichtungen zu den Vorschusszahlungen beschlossen worden sind, bestand sowohl nach altem, als auch nach neuem Recht eine Beschlusskompetenz, so dass jedenfalls insoweit der Beschluss nicht nichtig ist. Alleine dieser Beschlussteil ist für die Zahlungsklage relevant (so auch AG Mettmann ZMR 2021, 687 ...).

Nach alledem waren auf die Beschwerde hin die angegriffene Kostenentscheidung abzuändern und dem Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Insoweit hat der Beklagte auch die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

### Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 werden nur noch die Zahlungspflichten (Vorschüsse zur Kostentragung und Rücklagen = Hausgeld) beschlossen. Der Wirtschaftsplan bzw. das Rechenwerk dient nur noch der

Vorbereitung und ist nicht mehr Beschlussgegenstand. Die Beschlusstexte sollten aus Sicherheitsgründen umgestellt werden, auch wenn das LG FFM in diesem Einzelfall eine andere Meinung vertritt. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [351]

## Ersatzansprüche des Verwalters bei eigenmächtigen Erhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum!

Dem WEG-Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (vgl. BGH v. 14. 6.2019 - V ZR 254/17, ZMR 2019, 890).

BGH, Urteil vom 10.12.2021 – V ZR 32/21

### Der Fall:

Die Ex-Verwalterin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beauftragte die Firma M., die ein günstigeres Angebot als das im Beschluss genannte Traditionsunternehmen abgegeben hatte und die Arbeiten statt für 40.000,- € für nur 36.300,83 € ausführte. Sie beglich die Rechnungen aus Mitteln der GdWE. Diese verweigerte die Genehmigung des Vertrages. Die Firma M. wurde 2017 im Handelsregister gelöscht, ein Insolvenzverfahren wurde mangels Masse nicht eröffnet. Die GdWE verlangt von der Ex-Verwalterin u.a. Rückzahlung der an die Firma M. geleisteten Zahlungen. Gegen die Klageforderung hat die Ex-Verwalterin die Aufrechnung mit angeblich in selber Höhe bestehenden Gegenansprüchen erklärt.

### Das Problem:

Dem einzelnen Wohnungseigentümer - mit Ausnahme des eng begrenzten Notgeschäftsführungsrechts nach § 18 Abs. 3 WEG – ist es nicht gestattet, Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen. Er bekommt in einem solchen Fall – egal, ob eigenmächtig handelnd oder von Rechtsirrtum getragen – keinerlei Ersatz, weder über

Geschäftsführung ohne Auftrag, noch über das Bereicherungsrecht (vgl. BGH v. 14.6.2019 - V ZR 254/17, BGHZ 222, 187 Rn. 10). Gilt dies auch für den WEG-Verwalter?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Verwalter steht grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz der ihm bei der Geschäftsführung für die GdWE entstandenen Aufwendungen nach § 670 BGB zu. Es gehört zum gesetzlichen Leitbild des Verwaltervertrags, dass die Kosten aus der Ausführung der Geschäftsbesorgung nicht von dem Beauftragten, sondern von dem Auftraggeber zu tragen sind, in dessen Interesse die Geschäftsbesorgung erfolgt.

Der Verwalter muss allerdings die Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß dem ihm bekannten Willen und dem Interesse der Wohnungseigentümer durchführen. Diese Verpflichtung hat die Ex-Verwalterin hier verletzt, als sie von dem Beschluss der Wohnungseigentümer, die Firma B. zu beauftragen, abgewichen ist.

Eine Sonderregelung, die dem Verwalter die Kompetenz abspricht, Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchzuführen, enthält das WEG nicht. Dem Verwalter kommt dem Grunde nach aufgrund seiner Organstellung eine Handlungs- und Entscheidungskompetenz für die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu. Ihn trifft als Vollzugsorgan der Gemeinschaft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

Eigenmächtige pflichtwidrige Maßnahmen des Verwalters im Zusammenhang mit der Erhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung) des Gemeinschaftseigentums im

Einzelfall ändern nichts daran, dass der Verwalter im Grundsatz - anders als der einzelne Wohnungseigentümer - zu einer Einwirkung auf das Gemeinschaftseigentum berechtigt ist und deshalb kein Anlass besteht, den Rückgriff auf die allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften zu sperren.

Dem Verwalter, der eigenmächtig solche Arbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der GdWE ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen.

Der Ersatzanspruch des Verwalters ist in diesen Fällen auf Ausgleich der Werterhöhung der Anlage gerichtet, die die von ihm veranlassten Maßnahmen bewirkt haben.

### Praxis-Tipp:

Die Wohnungseigentümer sollten Abzüge bei der Gegenforderung wegen möglicher (ggf. versteckter) Mängel und der Insolvenz des beauftragten Unternehmens machen. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [354]

## Welche Angaben müssen im Ladungsschreiben zur ETV enthalten sein (hier: Vertretung)?

1. Die Einberufung zur Wohnungseigentümerversammlung muss regelmäßig nicht auf eine Vertretungsmöglichkeit oder einen Stimmrechtsausschluss hinweisen. Erfolgt ein derartiger Hinweis jedoch, muss die Regelung zutreffend wiedergegeben werden. Daher liegt ein Ladungsmangel vor, wenn die Einberufung nach dem Empfängerhorizont entgegen der Gemeinschaftsordnung so zu verstehen ist, dass nur Mitglieder des Verwaltungsbeirats mit der Vertretung in der Eigentümerversammlung bevollmächtigt werden dürfen.

2. Eine erfolgreiche Anfechtung wegen eines solchen Ladungsmangels setzt voraus, dass der Kläger fristgerecht zumindest vorträgt, dass ein Ladungsmangel vorliegt, jedenfalls ein Eigentümer zur Versammlung nicht erschienen ist und keinen Vertreter entsendet hat und einen Vertreter geschickt hätte, wenn er ordnungsgemäß, also unter korrekter Angabe der Vertretungsmöglichkeiten, eingeladen worden wäre. Erst dann greift die Vermutung ein, dass die Rechtsverletzung ursächlich für das Beschlussergebnis geworden ist.

LG München I, Urt. v. 4.11.2021, 36 S 14711/20

### Der Fall:

Es handelt sich um eine Anlage aus dem Jahr 1966, die mit Teilungserklärung vom 7.2.2001 aufgeteilt worden war. In dieser heißt es auszugswise:

„(...) Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Wohnungseigentümer, seinen Ehegatten oder sonstige Dritte vertreten lassen. Der Vertreter – ausgenommen der Ehegatte – bedarf der schriftlichen Vollmacht (...).“

„Im Falle Ihrer Verhinderung empfehlen wir Ihnen, sich vertreten zu lassen. Für die Erteilung der Vollmacht verwenden Sie bitte den beiliegenden Vordruck, den Sie entweder unmittelbar an den Vollmachtnehmer aushändigen oder zu unseren Händen senden können (...).“

Die Vollmacht lautet auszugswise:

„Hiermit bevollmächtige ich ..., das Mitglied des Verwaltungsbeirats der Eigentümergemeinschaft ... – ... in ... uns/mich in der Eigentümerversammlung am 27.11.2019 zu vertreten und das Stimmrecht für mich/uns auszuüben (...).“ Eine Wohnungseigentümerin hat diverse Beschlüsse angefochten. Die Klägerin begründete die Anfechtung mit irreführenden Formulierungen für die Abgabe einer Vollmacht, insbesondere zur alleinigen Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats.

### Das Problem:

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt seit dem 1.12.2020 lediglich, Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform. Ansonsten gibt es im Gesetz keine Hinweise oder Pflichten, wie ein Ladungsschreiben konkret auszusehen und welche Informationen verbindlich enthalten sein müssen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtungsklage ist insgesamt zwar zulässig, im hier noch Streitgegenständlichen Umfang aber nicht begründet. Ein Ladungsmangel ist hier wegen der zumindest irreführenden Formulierung des Einladungsschreibens samt beigefügter Vollmacht zwar als solcher gegeben, die Klagepartei hat aber nicht fristgerecht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist schlüssig vorgetragen, dass die nicht erschienenen

und nicht vertretenen Eigentümer gerade wegen des Ladungsmangels von der Erteilung einer Vollmacht an einen Dritten abgesehen haben.

Die Ladung ist fehlerhaft. Die Einberufung zur Eigentümerversammlung muss zumindest den Tagungsort, die Anfangszeit der Versammlung und die Tagesordnung enthalten sowie die Person des Einberufenden erkennen lassen. Sie muss so formuliert werden, dass jeder Wohnungseigentümer erkennen kann, über welche konkreten Angelegenheiten Beschlüsse gefasst werden sollen. Die Einberufung braucht regelmäßig zwar nicht den Hinweis auf eine Vertretungsmöglichkeit oder einen Stimmrechtsausschluss zu enthalten. Erfolgt jedoch ein derartiger Hinweis, so muss die Regelung zur Vertretung oder zum Stimmrechtsausschluss zutreffend wiedergegeben werden (...).

### Praxis-Tipp:

Nach hier vertretender Auffassung sollten die Besonderheiten einer Gemeinschaftsordnung stets im Ladungsschreiben (wie z. B. Vertretungsregelungen) erwähnt werden, damit sich sämtliche Parteien vernünftig auf die Eigentümerversammlung vorbereiten und teilnehmen können. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [352]

## Selbständiger Stellplatzmietvertrag oder Einbeziehung in den Wohnraummietvertrag?

Die Vertragsparteien begründen meist ein vom Bestand des Wohnraummietvertrages unabhängiges und isoliert kündbares Mietverhältnis über einen Kfz-Stellplatz, wenn sie die Vermietung des Kfz-Stellplatzes in einer gesonderten Mietvertragsurkunde regeln.

Das gilt auch wenn es sich jeweils um vom Vermieter gestellte Formularverträge handelt und sich die Wohnung und der Stellplatz auf demselben Grundstück befinden.

BGH, Beschluss vom 14.12.2021 – VIII ZR 95/20

### Der Fall:

Am 18.6.2005 schlossen die Mieter mit der Vermieterin, die eine Kostenpflicht für die auf dem Grundstück der Wohnanlage vorhandenen Stellplätze einführt einen „Mietvertrag über KFZ-Abstellplatz“, der es ihnen gestattet, den Stellplatz Nr. 59 gegen Zahlung von mtl. 23 € zu nutzen. § 2 Abs. 2 dieses Vertrags lautet:

„Jeder Vertragspartner kann bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich kündigen, unbeschadet des Rechts zur fristlosen Kündigung.“

Anfang des Jahres 2019 kündigte die Vermieterin sämtliche Stellplatzmietverträge. Die Mieter beantragten die gerichtliche Feststellung, dass diese Kündigung unwirksam sei.

### Das Problem:

Liegt eine unzulässige Teilkündigung eines Gesamtmietvertrags über Wohnung und Stellplatz vor oder wurde ein rechtlich

selbständiger Stellplatzmietvertrag wirksam gekündigt?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der im Juni 2005 geschlossene Mietvertrag über den Stellplatz wurde wirksam gekündigt.

Aus dem Umstand, dass es sich um zwei Vertragsurkunden handelt, leitet sich eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit von Wohnraummietvertrag einerseits und Stellplatzmietvertrag andererseits ab mit der Folge, dass beide Vereinbarungen unabhängig voneinander kündbar sind. Zwar mag die Tatsache, dass der Stellplatz sich auf demselben Grundstück befindet wie die vermietete Wohnung, regelmäßig die Annahme rechtfertigen, dass dessen Vermietung nach dem Willen der Parteien in den Wohnraummietvertrag einbezogen sein soll. Zwingend ist dies indes jedenfalls dann nicht, wenn es andere Umstände gibt, die die tatsächliche Vermutung für zwei separate Verträge bekräftigen. Solche Umstände werden darin gesehen, dass der Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug nimmt. Für den Vermieter ist erheblich, dass der Stellplatzmietvertrag gekündigt werden kann, ohne dass hierfür - anders als bei einer ordentlichen Kündigung des Wohnraummietvertrags gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB - ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen muss. Dies lässt auf den Willen der Parteien schließen, dass es sich bei dem Stellplatzmietvertrag um ein separates, für beide Parteien unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses kündbares Mietverhältnis handeln sollte.

Die hier identische Länge der Kündigungsfristen ist gegenüber dem weit

gewichtigeren, zu Recht als erheblich gewerteten Umstand, dass für die Kündigung des Stellplatzmietvertrags durch den Vermieter ein berechtigtes Interesse nicht erforderlich ist, von untergeordneter Bedeutung. Wenn eine Harmonisierung mit dem Wohnraummietvertrag von den Parteien gewollt gewesen wäre, hätte dies problemlos im Vertrag geregelt werden können. Da mit der Existenz von zwei separaten Vertragsurkunden die tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit beider Mietverhältnisse begründet wird, bedürfte es hier der Feststellung von Umständen, die diese Vermutung widerlegen.

### Praxis-Tipp:

Um zwei selbständige Verträge zu kreieren kann dies ausdrücklich in den oft erst später abgeschlossenen Stellplatzmietvertrag hineingeschrieben werden oder man sollte dafür Sorge tragen, dass die Personen auf Vermieter- (z.B. Tochterunternehmen) bzw. Mieterseite (z.B. Ehegatte) nicht identisch sind. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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