

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [380]

Rückstände: Befugnisse des Verwalters seit der WEG-Reform (Außenverhältnis)

Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.

Aus einem wirksamen Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG ist ein Wohnungseigentümer dann zur Zahlung verpflichtet, wenn die Forderungen während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der WEG fällig werden.

BGH, Urteil vom 16. September 2022 - Az. V ZR 180/21

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 19. November 2019 wurde zu TOP 1 die Sanierung des Daches und zu TOP 2 die Erhebung einer Sonderumlage von 100.000 € mit Fälligkeit zum 31. Dezember 2019 beschlossen.

Die WEG klagte daraufhin gegen den säumigen Wohnungseigentümer B (Rückstand der Sonderumlage i. H. v. 50.000 €).

Der Beklagte B veräußerte seine beiden Einheiten zwischenzeitlich; die Umschreibung auf den neuen Wohnungseigentümer im Grundbuch erfolgte am 28. April 2021.

Der Beklagte B wendet u. a. ein, dass er nicht mehr Wohnungseigentümer sei und für die Erhebung einer solchen Klage ein Beschluss der WEG vorliegen müsste.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 wird zwischen dem Innen- und Außenverhältnis unterschieden,

d. h. war die WEG - vertreten durch den Verwalter - im Außenverhältnis berechtigt – ohne Willensbildung der WEG – die Klage gegen B einzuleiten? Hat die WEG gegen B überhaupt einen Anspruch, wenn dieser zwischenzeitlich seine Einheiten veräußert hat?

Die Entscheidung des Gerichts:

Erhebt der Verwalter im Namen der WEG Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.

Überzeugend ist diese Sichtweise deshalb, weil die Klageerhebung als Prozesshandlung gegenüber dem Gericht ebenso wie die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters gedeckt wird. Insgesamt sollte die Teilnahme der WEG am Rechtsverkehr effizienter gestaltet (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 2) und insbesondere ein effektives Hausgeldinkasso gewährleistet werden.

Der gewünschte Effizienzgewinn träte nicht ein, wenn beklagte Wohnungseigentümer einer Klage der WEG wie bislang unter Verweis auf die fehlende Ermächtigung im Innenverhältnis entgegneten könnten.

Darüber hinaus ist der Beklagte B verpflichtet, die hier „eingeklagte“ Sonderumlage gemäß § 28 Abs. 1 WEG zu zahlen.

Nach der Rechtsprechung des Senats hat der Wohnungseigentümer die Beitragsvorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam

beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (sog. „Fälligkeitstheorie“; vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 257/16, NJW 2018, 2044 Rn. 8 mwN).

Dem Beschluss zufolge ist die Sonderumlage bereits am 31. Dezember 2019 fällig geworden, also unter Geltung des alten Rechts und lange vor Umschreibung des Eigentums von den Beklagten auf die Erwerber.

Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 prüft das Gericht nicht nach, ob der Verwalter im Innenverhältnis berechtigt war, die entsprechende Klage bei Gericht einzureichen.

Damit ist nicht der materielle Anspruch (also der Beschluss über die Sonderumlage) gemeint, sondern die formale Vertretungsberechtigung.

Die sog. Fälligkeitstheorie bei einem Eigentümerwechsel gilt bereits seit Jahren und ist auch nach der WEG-Reform anzuwenden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [381]

Rückstände: Befugnisse des Verwalters seit der WEG-Reform (Innenverhältnis)

Die Klage auf Zahlung von Vorschuss (hier: Sonderumlage) in Höhe von 50.000 EUR wird in der Regel nicht § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfallen.

BGH, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 180/21; IMR, 11/2022, S. 446

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 19. November 2019 wurde zu TOP 1 die Sanierung des Daches und zu TOP 2 die Erhebung einer Sonderumlage von 100.000 € mit Fälligkeit zum 31. Dezember 2019 beschlossen.

Die WEG klagte daraufhin gegen den säumigen Wohnungseigentümer B (Rückstand der Sonderumlage i. H. v. 50.000 €). Der Beklagte B veräußerte seine beiden Einheiten; die Umschreibung auf den neuen Wohnungseigentümer im Grundbuch erfolgte am 28. April 2021.

Der Beklagte B wendet ein, dass er nicht mehr Wohnungseigentümer sei und für die Erhebung einer solchen Klage ein Beschluss der WEG vorliegen müsste.

Das Problem:

Bis zum 30.11.2020 benötigte der jeweilige Verwalter im Innenverhältnis eine Legitimation (z. B. durch Beschluss), um Hausgeldrückstände (jetzt: Vorschussrückstände) im Namen der WEG geltend zu machen.

Seit dem 1.12.2020 bestimmt das Gesetz unter § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG, dass der Verwalter gegenüber der WEG berechtigt und verpflichtet ist, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht

zu erheblichen Verpflichtungen führen. Nach dem Inhalt der Gesetzesmaterialien zählt hierzu auch die Beitreibung von Vorschussrückständen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ob - und ggf. unter welchen Voraussetzungen - evident bestehende Beschränkungen im Innenverhältnis der Vertretungsmacht im Prozess entgegenstehen können oder sogar ein Missbrauch der Vertretungsmacht anzunehmen sein kann, bedürfte allerdings noch abschließender Klärung.

Die Erhebung einer Klage auf Zahlung einer - wie hier - hohen anteiligen Sonderumlage dürfte schon wegen der Prozesskosten im Innenverhältnis nicht zu den Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zählen (vgl. BT-Drucks. 19/22634, S. 47; Dötsch/Schultzky/ Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 9 Rn. 123).

Praxis-Tipp:

Im Außenverhältnis gilt: Gemäß § 9b Abs. 1 WEG wird die WEG durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

Im Innenverhältnis gilt:

In der Praxis wird sicherlich oftmals unklar sein, ob der § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

(s. o.) ordnungsgemäß angewandt wurde, da sich aus dem Gesetz keine konkreten Beträge ableiten lassen. Die WEG sollte dem Verwalter daher weiterhin entsprechende Ermächtigungen durch Beschluss (im Innenverhältnis) erteilen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [379]

Reicht ein Preisspiegel zur Beschlussfassung?

Unterscheiden sich Alternativangebote im überschaubaren Leistungsumfang nicht erheblich, genügt zur Information der Eigentümer vor der Versammlung ein einfacher Preisspiegel.

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 4.7.2022, 2-13 S 35/22

Der Fall:

Der Verwalter holte für den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte drei Angebote ein, die inhaltlich vergleichbar waren.

In der Einladung zur Eigentümerversammlung hatte der Verwalter in einer Übersicht die Namen der Versicherer, die jeweilige Deckungssumme, die Zahl der verschiedenen Beiräte und den Jahresbeitrag aufgeführt.

Auf der Eigentümerversammlung wurde dann eines der Angebote durch Beschluss ausgewählt.

Der Kläger trug vor, dass die umfangreichen Vertragsangebote mit der Einladung jeweils vollständig hätten mitgeteilt werden müssen. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Hiergegen richtet sich die Berufung.

Das Problem:

Seit Jahren beschäftigen sich sämtliche Gerichte in Deutschland mit der Anzahl der einzuholenden Angebote, deren Vergleichbarkeit und den verschiedenen Informationsvarianten an die Wohnungseigentümer.

Oft wird verkannt, dass die Informationspflichten an den Verwalter sinnlos

überspannt werden (IMR 2022, 459). Das LG Frankfurt reiht sich in eine lange Liste dieser Entscheidungen ein.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg. Sie hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Landgerichts aufgrund einer mündlichen Verhandlung.

Denn der angefochtene Beschluss ist nicht zu beanstanden. Die Aufbereitung der Informationen durch die Verwaltung zwecks Beschlussfassung genügt. Die WEG war jederzeit in der Lage sachgerecht entscheiden zu können.

Hierfür genügt ein Preisspiegel, wenn die Angebote im Wesentlichen vergleichbar und überschaubar sind. Die Übersendung sämtlicher drei Angebote für die zur Abstimmung gestellte Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist nicht erforderlich.

Sofern die Wohnungseigentümer weitere Details oder Inhalte interessieren, können diese Informationen vor oder während der Eigentümerversammlung eingeholt werden. Der Kläger hat auch nicht vorgetragen, dass die Angebote inhaltlich nicht vergleichbar wären.

Praxis-Tipp:

Verwalter müssen darauf achten, dass sie der WEG eine vernünftige Entscheidungsgrundlage bieten. Das muss nicht immer die Versendung der gesamten Angebote sein (Papierverschwendung - unnötige Verschwendung von Ressourcen?!).

Der BGH hat sich ähnlich geäußert: Der Verwalter kann den Wohnungseigentümern die Namen und die Eckdaten der Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist zukommen zu lassen (BGH, Urt. v. 24.1.2020 – V ZR 110/19).

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [382]

Beschluss über den Vermögensbericht möglich?

1. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern noch vor der Eigentümerversammlung, die über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse beschließt, einen Vermögensstatus zu übermitteln, der u. a. alle Konten und die Erhaltungsrücklage ausweisen muss.

2. Fehler in Übermittlung oder Inhalt des Vermögensberichtes begründen nicht die Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse.

AG Wiesbaden, Urt. v. 1.7.2022,
Az. 92 C 3463/21; IMR, 12/2022, S. 504

Der Fall:

Die WEG und ein Miteigentümer streiten über die Gültigkeit von Beschlüssen.

In der Eigentümerversammlung vom 29.11.2021 lagen der Wirtschaftsplan mit Ausweis der Vorschüsse und die Jahresabrechnung mit Ausweis der Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse vor.

Den seit dem 1.12.2020 vom Gesetzgeber geforderten Vermögensbericht legte der Verwalter am Tag der Eigentümerversammlung vor. Der Kläger meint, der Vermögensbericht sei nicht rechtzeitig vorgelegt worden und ficht die Beschlüsse zu den Vorschüssen / Nachschüssen an.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 steht unter § 28 Abs. 4 WEG:

„Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.“

Weitere Details sind dem Gesetz nicht zu entnehmen, sodass die Rechtsprechung die in der Praxis auftretenden Fragen klären muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Kläger hatte keinen Erfolg. Das Gericht wies zwar darauf hin, dass den Eigentümern der Vermögensbericht vorab zur Verfügung zu stellen ist. Dieser Fehler wirkt sich aber nicht auf die Beschlussfassung über die Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan oder Nachschüsse gemäß Jahresabrechnung aus. Der Vermögensbericht ist nicht Bestandteil des Beschlusses und kann daher auch nicht im gewöhnlichen Anfechtungsverfahren angegriffen werden.

Praxis-Tipp:

Mängel des Vermögensberichtes sind nur im Rahmen der Leistungsklage (gegen die WEG) geltend zu machen.

Ob der Vermögensbericht tatsächlich vorab zur Verfügung (z. B. mit der Einladung) gestellt werden muss, bleibt nach hier vertretener Auffassung streitig.

In den Gesetzesmaterialien steht ausdrücklich:

„Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Wie das geschieht, schreibt der Entwurf nicht vor. Denkbar ist etwas eine Übersendung per Post oder E-Mail zusammen mit der Jahresabrechnung, aber auch die Einstellung auf eine Internetseite.“ vgl. SEHR, Anhang 3, S. 572. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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