

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [460]

Formulierung von Beschlüssen zur Jahresabrechnung?

Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 25. Oktober 2023 - V ZB 9/23, NZM 2024, 42 Rn. 14).

BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 102/23

Der Fall:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümer von zwei Wohnungen. In der Eigentümerversammlung vom 28. Juli 2021 fassten die Eigentümer zu TOP 3 folgenden Beschluss:

„Die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 werden in der Fassung mit Druckdatum vom 11.05.2021 genehmigt. Die Abrechnungsspitzen sind zum 01.09.2021 fällig.“

Der Beschluss wurde angefochten, da die Kläger die Ansicht vertraten, dass hier der falsche Gegenstand beschlossen wurde und dadurch ein nichtiger Beschluss vorliegt.

Das Problem:

Gemäß § 28 Abs. 2 WEG beschließt die WEG nicht mehr die Gesamt- und Einzelabrechnung, sondern die daraus resultierenden Zahlungspflichten. Es stellt sich daher die Frage – wie beim Wirtschaftsplan

auch – ob der hier in Rede stehende Beschluss nichtig ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss ist nicht nichtig. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass gemäß des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen.

Richtig ist auch, dass im Gegensatz zu der vorherigen Rechtslage nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind, Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG sind (sog. Abrechnungsspitzen). Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem diese Zahlungspflichten abgeleitet werden, ist nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung, sondern dient lediglich ihrer Vorbereitung.

Der Senat hat bereits entschieden, dass ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, nächstliegend dahingehend auszulegen ist, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen (...).

Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, dass Beschlüsse objektiv und „aus sich heraus“ auszulegen sind. Dabei kommt es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss

fassen wollen. Dies spricht nächstliegend dafür, dass die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entsprechend dieser Vorschrift nur über die Höhe der Vorschüsse beschließen möchten, auch wenn nach dem Wortlaut (zugleich) der Wirtschaftsplan genehmigt werden soll.

Diese Überlegungen sind auch auf die Jahresabrechnung anzuwenden, denn es ist davon auszugehen, dass die Abrechnungsspitze bzw. Zahlungspflichten beschlossen werden sollten.

Praxis-Tipp:

Eine Vereinfachung für die Praxis, wobei die meisten Verwalterin ihre Beschlüsse bereits angepasst hatten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [459]

Delegation: Verwalter darf über die Ausführung im Einzelnen entscheiden!

a) Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren.

b) Im Hinblick auf eine Erhaltungsmaßnahme wird eine Delegation regelmäßig jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn die Wohnungseigentümer selbst die grundlegende Entscheidung über deren Vornahme getroffen haben und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheiden soll.

c) Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter setzt nicht voraus, dass in dem Beschluss zugleich ausdrücklich ein für den Verwalter verbindlicher Entscheidungsmaßstab vorgegeben wird.

BGH, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 241/23

Der Fall:

In einer Eigentümerversammlung wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, die Erneuerung der Fensteranlagen nach folgenden Maßgaben zu beauftragen:

Es soll ein Austausch nach Dringlichkeit erfolgen. Vorab sollen nochmal drei Angebote eingeholt werden. Der Umfang des jährlichen Budgets für 2022 soll bei 35.000,00 EUR brutto liegen. Die Fenster sollen der Optik der bisherigen Fensteranlagen entsprechen. ...“

Der Beschluss wurde angefochten. Das Amtsgericht gab der Klage nicht statt, das Landgericht wiederum vertrat die Meinung, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, da die Wohnungseigentümer ihren zustehenden Ermessens-

spielraum überschritten haben.

Das Problem:

Hat die WEG ihren Ermessensspielraum überschritten, da sie dem Verwalter zu viele Rechte eingeräumt hat? Die Gegenseite vertrat nämlich die Ansicht: Mangels Bezugnahme auf einen Leistungskatalog oder ein Angebot fehle es an der Festlegung einer Bezugs- bzw. Kostengröße für das einzelne zu tauschende Fenster. Jenseits der Vorgaben für die Optik sei der Verwalter in seiner Entscheidung über die genaue Ausgestaltung der einzelnen Fenster im Hinblick auf die Materialauswahl und die anzusetzenden Kosten vollkommen frei, was ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft Recht, so dass die amtsgerichtliche Entscheidung wieder „auflebt“.

Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer nunmehr die Kompetenz, Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren.

Um die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu stärken, hat der Gesetzgeber die Kompetenz der Wohnungseigentümer, eigene Entscheidungskompetenzen durch Beschluss auf den Verwalter zu übertragen, durch das WEMoG erheblich erweitert (...)

Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Verwalters für das Innenverhältnis nach § 27 Abs. 1 WEG einschränken oder erweitern.

Der Beschluss ist auch hinreichend

bestimmt. Ob dem Verwalter in dem Delegationsbeschluss inhaltliche Kriterien der Aufgabenerfüllung zur Konkretisierung des Entscheidungsmaßstabs vorgegeben werden müssen, ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts keine Frage der Bestimmtheit des Beschlusses (...), sondern betrifft die Frage, ob die Reichweite der Delegation ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Denn je weiter die Delegation reicht, desto weniger bestimmt ist naturgemäß die in dem Beschluss enthaltene Umschreibung der von dem Verwalter zu treffenden Entscheidungen.

Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung, denn die Übertragung der Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter durch den angefochtenen Beschluss hält sich im Rahmen des den Wohnungseigentümern durch das Gesetz eingeräumten Ermessens.

Praxis-Tipp:

Eine wunderbare Entscheidung für die Praxis. Dem Verwalter können seit dem 1.12.2020 durch Beschluss mehr Rechte und Befugnisse eingeräumt werden. Dies soll eine praxisnahe Verwaltung ermöglichen.

Die Ansicht, dass für die „Reparatur einer Dachrinne ein Beschluss erfolgen muss“, ist zum Glück veraltet.■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [462]

Kosten eines Beschlussklageverfahren zahlen alle Wohnungseigentümer

Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren.

BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23

Der Fall:

Die drei Klägerinnen sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümerinnen jeweils einer der insgesamt acht Wohnungseigentumseinheiten. In der Gemeinschaftsordnung vom 14. Mai 2019 ist geregelt, dass die Verwaltungskosten zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt werden.

Es kam zu einem Beschlussanfechtungsverfahren, welches die Klägerinnen auch gegen die GdWE gewannen. Der Verwalter ließ darauf hin über folgenden Beschluss abstimmen:

„Die Eigentümer beschließen die Finanzierung der Kosten des Rechtsstreits [...] in Höhe von 6.393,62 € durch eine Sonderumlage. Jedes Sondereigentum hat hierfür einen Betrag von 799,21 € zu zahlen.

Der Betrag ist 14 Tage nach Beschlussfassung fällig. Eine Erstattung des überzahlten Betrags durch [den Rechtsanwalt] wird

an die Eigentümer wieder ausgezahlt.“

Auch diesen Beschluss haben die o. g. Klägerinnen mit der Begründung angefochten:

Zum einen stehe der Beschluss in Widerspruch zu der Gemeinschaftsordnung. Der in dieser verwendete Begriff der „Verwaltungskosten“ sei unter Berücksichtigung des in dem Zeitpunkt der Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung maßgeblichen Meinungsstandes dahin auszulegen, dass einem obsiegenden Anfechtungskläger entgegen der Kostengrundentscheidung keine Prozesskosten der unterlegenen GdWE auferlegt werden dürften. Dies entspreche dem Verständnis aller billig und gerecht Denkenden.

Das Problem:

Der Fall ist deswegen interessant, weil die Kosten einer Beschlussklage bis zur Reform (30.11.2020) anders zu verteilen waren. Nach der WEG-Reform stellt sich also nun die Frage, ob der obsiegende Wohnungseigentümer im Innenverhältnis an den Kosten zu beteiligen ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Alle Wohnungseigentümer sind grundsätzlich an den Kosten der Beschlussklage zu beteiligen.

Auch ist die Gemeinschaftsordnung vielmehr nächstliegend dahin auszulegen, dass mit dem Begriff der Verwaltungskosten lediglich auf die gesetzliche Regelung Bezug genommen wird.

Bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 waren Beschlussmängelklagen nicht gegen die GdWE, sondern gegen

die übrigen Wohnungseigentümer zu richten (vgl. § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF).

Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der GdWE in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen GdWE anteilig mitfinanzieren.

Praxis-Tipp:

Eine wichtige Entscheidung für die Praxis, welche die Erstellung der Jahresabrechnungen deutlich vereinfacht, da nicht aufwendig geklärt werden muss, welche Partei mit welchen Kosten belastet werden darf. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [461]

Ansprüche aus einer falschen Verwaltung (Verwaltervertrag), aber gegen wen?

Nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 bestehen Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten des Verwalters aus dem zwischen diesem und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossenen Vertrag nur gegenüber der Gemeinschaft.

Der zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter geschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers.

BGH, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 34/24

Der Fall:

Der Kläger ist Rechtsanwalt und Mitglied einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), deren Verwalterin die Beklagte ist.

Die GdWE war Versicherungsnehmerin einer den gesamten Gebäudekomplex umfassenden Gebäudeversicherung. Nach einem Wasserschaden an Gemeinschafts- und Sondereigentum überwies die Gebäudeversicherung der GdWE im November 2022 die von einem Schadensregulierer berechnete Zeitwertentschädigung. Der Kläger forderte die Beklagte unter Fristsetzung zunächst vergeblich auf, den für sein Sondereigentum geleisteten Teilbetrag an ihn auszukehren. Die Auszahlung erfolgte erst, nachdem er erneut zur Zahlung aufgefordert und erklärt hatte, sich anwaltschaftlich selbst zu vertreten.

Die auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten nebst Prozesszinsen gerichtete Klage ist bei Amts- und Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem

Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter.

Das Problem:

Gegen wen muss der Kläger seinen Anspruch geltend machen, wenn der Fehler offenkundig beim Verwalter liegt?

Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Kläger stehen wegen einer möglicherweise verspäteten Auszahlung unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt Ersatzansprüche gegen die Beklagte zu.

Denn Vertragsparteien des Verwaltervertrages sind die GdWE und die Beklagte (Verwalter), nicht jedoch der Kläger. Auch aus der Amtsstellung der Beklagten als Verwalterin folgt keine gesetzliche Leistungspflicht gegenüber dem Kläger. Die zum alten Wohnungseigentumsrecht offene Frage, ob sämtliche geregelten Amtspflichten des Verwalters Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter begründeten (...), stellt sich seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 nicht mehr.

Denn danach obliegt die Verwaltung (auch) im Innenverhältnis ausschließlich der GdWE (§ 18 Abs. 1 WEG), die die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe erfüllt; internes Organ für die Ausführung ist der Verwalter (...).

Nach Inkrafttreten des WEMoG zum 1. Dezember 2020 bestehen Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten des Verwalters

aus dem zwischen diesem und der GdWE geschlossenen Vertrag nur gegenüber der GdWE. Der zwischen der GdWE und dem Verwalter geschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers.

Praxis-Tipp:

Die Rechtsprechung des BGH setzt sich fort. Merke: Wohnungseigentümer müssen ihre Ansprüche in der Regel nur gegenüber der WEG/GdWE geltend machen.

Sollte die WEG/GdWE die Ansicht vertreten, dass ihr Organ schuldhaft gehandelt hat, wird die WEG/GdWE den Verwalter mit einbeziehen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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