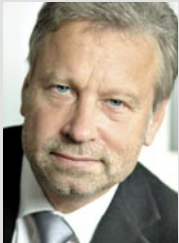




Freiburg, im Mai 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

in Rekordtempo hat die Bundesregierung mit einem umfangreichen Hilfspaket auf die Corona-Pandemie reagiert. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie hat in weniger als einer Woche Kabinett, Bundestag und Bundesrat passiert. Es enthält auch zahlreiche temporäre Sonderregelungen, die Verwaltungen, Eigentümer und Mieter betreffen. Die meisten Sonderregelungen sind bis Ende Juni befristet. Verlängerung möglich.

Ist eine rückwirkende Änderung der Kostenverteilung möglich? Vielfach wird der Verwalter mit dem Wunsch konfrontiert, vor der Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung den Verteilerschlüssel für bestimmte Kosten zu ändern. Mit jeder Änderung der Kostenverteilung geht aber eine Änderung der anteiligen Kostenbelastung einher. Ein sich hierdurch benachteiligt fühlender Wohnungseigentümer wird regelmäßig auf seine gestiegene Kostenbelastung sowie darauf verweisen, dass er auf den Bestand des bisherigen Verteilerschlüssels vertraut hat. Ein nicht ganz einfaches Thema.

Ein erfolgreiches Verwalten und bleiben Sie gesund wünscht Ihnen

Ihr

Dipl.-Kfm. Richard Kunze

Unwirksame Klauselkombination: Konkurrenzschutz-Ausschluss plus Betriebspflicht

Vermieter gewerblich genutzter Räumlichkeiten müssen den Konkurrenzschutz beachten. Haben sie bereits Räume vermietet, dürfen sie nicht ohne Weiteres andere Räume im selben Gebäude oder in unmittelbarer Nachbarschaft an Mieter aus derselben Branche vermieten. Dies gilt als sog. „vertragsimmanenter Konkurrenzschutz“ auch ohne eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag. Umfang und Reichweite des Konkurrenzschutzes hängen von den Umständen des Einzelfalls ab. Vertragsimmanenter Konkurrenzschutz besteht auch in Einkaufszentren, so der BGH in einer aktuellen Entscheidung.

Konkurrenzschutz kann im Mietvertrag ausgeschlossen werden, auch formularvertraglich. Unzulässig ist es jedoch, einen solchen Ausschluss mit einer Betriebspflicht des Mieters und Sortimentsbindung zu kombinieren, wie der BGH in

seinem Urteil klarstellt. Hierdurch würden Mieter unangemessen benachteiligt, denn sie müssten einerseits eine Konkurrenzsituation akzeptieren, könnten andererseits aber nicht durch eine Anpassung des Sortiments oder eine Anpassung der Öffnungszeiten zwecks Kostenersparnis reagieren. Eine Kombination dieser Klauseln macht den Konkurrenzschutz-Ausschluss unwirksam.

Ein Verstoß des Vermieters gegen den Konkurrenzschutz begründet einen Mangel der Mietsache und kann verschiedene Folgen haben. Es können Ansprüche des Mieters auf Verhinderung oder Beseitigung der Konkurrenzsituation erwachsen als auch eine Mietminderung oder gegebenenfalls eine Schadenersatzpflicht des Vermieters. Schließlich kann der Mangel einen wichtigen Grund zur Kündigung darstellen, wenn er nicht behoben wird.

BGH, Urteil v. 26.2.2020, XII ZR 51/19

Ihre Verwalter-Themen im Mai

Verwalterthema des Monats

Die Immobilienbranche in Zeiten von Corona

Seite 3

Recht

Ist eine rückwirkende Änderung der Kostenverteilung möglich?

Seite 5

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

Seite 7

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Verwalteraufgaben bei der Anfechtungsklage

Seite 8

WEG-Rechtsprechung kompakt

Seite 10

Schlusslicht

Seite 11

WEG-Verwalter muss Weg zur Schadensbeseitigung ebnen

Es obliegt dem Verwalter einer WEG, Hinweisen auf Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum nachzugehen und den Wohnungseigentümern Handlungsoptionen aufzuzeigen. Das gilt auch, wenn den Wohnungseigentümern der bauliche Zustand der Anlage bekannt ist und der Verwalter insoweit keinen Wissensvorsprung hat. Die Eigentümer dürfen sich darauf verlassen, dass der Verwalter sie informiert und eine sachgerechte Beschlussfassung vorbereitet. Das hat der BGH bekräftigt und damit seine strenge Linie fortgeführt (vgl. BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18, Der Verwalter-Brief Februar 2020, S. 9, Entscheidung des Monats).

In dem entschiedenen Fall hatte der Verwalter einer großen Anlage im Lauf der Jahre immer wieder kleinere Instandsetzungen an Betonbalkonen ausführen lassen, obwohl möglicherweise eine Gesamtanierung angezeigt gewesen wäre. Die Eigentümer verlangen Schadensersatz wegen der angefallenen Mehrkosten.

Die Bundesrichter sahen mehrere Ansatzpunkte für Pflichtverstöße des Verwalters: Wenn – was strittig war – ein Sachverständiger vor vielen Jahren eine Gesamtanierung empfohlen habe und der Verwalter die Empfehlung den Eigentümern nicht mitgeteilt haben sollte, läge hierin ein Pflichtverstoß. Sollte der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht über die im Lauf der Jahre eingegangenen Meldungen zu Schäden an den Balkonen informiert haben, könne auch dies einen Pflichtverstoß begründen. Schließlich könne auch darin, dass der Verwalter aus einer Häufung von Schadensmeldungen nicht darauf geschlossen hat, dass eine tiefergehende Schadensursache vorliegt, die geklärt werden muss, ein Pflichtverstoß zu sehen sein. Zwar liege die letztendliche Entscheidung darüber, welche Maßnahmen ergriffen werden, bei den Eigentümern. Es sei aber Aufgabe des Verwalters, den Weg zu dieser Entscheidung zu bereiten.

BGH, Beschluss v. 21.11.2019, V ZR 101/19

Baden-Württemberg verlängert und erweitert Mieterschutzvorschriften

Das Land Baden-Württemberg verlängert und erweitert mehrere Verordnungen zum Mieterschutz. Voraussichtlich ab 1.6. gilt eine neue Verordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse. Voraussichtlich zum 1.7. kommt eine neue Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 % auf 15 % innerhalb von 3 Jahren; ebenso gilt voraussichtlich ab 1.7. eine neue Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsfrist bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen von 3 auf 5 Jahre.

Alle 3 Verordnungen beziehen sich auf eine Gebietskulisse von 89 Städten und Gemeinden und erfassen damit deutlich mehr Kommunen als die in Kürze auslaufenden Vorgängerregelungen. Der erweiterte Mieterschutz wird in folgenden Kommunen gelten:

Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eislingen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettlingen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kändern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirch-

heim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Merzhausen, Meißenheim, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Riegel am Kaiserstuhl, Rümmingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Staufen im Breisgau, St. Blasien, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau (Neckar), Weinheim, Weil am Rhein, Weingarten und Winnenden.

„Fläche“ in der Betriebskostenabrechnung bedarf keiner Erläuterung

Rechnet der Vermieter Betriebskosten nach Fläche ab, muss er den Abrechnungsmaßstab in der Regel auch dann nicht näher erläutern, wenn die einzelnen Positionen anhand unterschiedlicher Gesamtflächen verteilt werden. Das hat der BGH klargestellt und hält damit an seiner großzügigen Linie bezüglich der formellen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung fest.

Demnach genügt eine Betriebskostenabrechnung den formellen Anforderungen, wenn sie eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit zum Verständnis der Abrechnung erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und einen Abzug der geleisteten Vorauszahlungen enthält.

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter einer Wohnung in einer großen Anlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten bei der Umlage verschiedener Betriebskostenpositionen unterschiedliche Gesamtflächen angesetzt, ohne die unterschiedlichen Abrechnungskreise je Position näher zu erläutern. Einen formellen Mangel der Abrechnung sah der BGH hierin nicht. Der Verteilungsmaßstab „Fläche“ sei aus sich heraus verständlich, auch wenn für einzelne Positionen unterschiedliche Gesamtflächen zugrunde gelegt würden. Informationen dazu, aus welchen einzelnen Gebäudeteilen oder Hausnummern sich die jeweils zugrunde gelegte Wirtschaftseinheit zusammensetzt, gehörten nicht zu den formellen Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung.

BGH, Urteil v. 29.1.2020, VIII ZR 244/18

Wohnungseigentümer kann Streitwert nicht hochsetzen, um Rechtsmittel zu ermöglichen

Um gegen ein Berufungsurteil des Landgerichts in einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeit den Bundesgerichtshof anrufen zu können, muss das Landgericht die Revision gegen sein Urteil zugelassen haben. Hat das Landgericht dies nicht, kann die unterlegene Partei eine Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof erheben, um die Zulassung der Revision zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass der Wert der sogenannten Beschwer den Betrag von 20.000 Euro übersteigt.

Bringt ein Wohnungseigentümer bei einer Klage gegen eine bauliche Veränderung in den ersten Instanzen vor, seine Wohnung erleide einen Wertverlust von weniger als 20.000 Euro und setzt das Gericht den Streitwert unwidersprochen in Höhe des angegebenen Wertverlusts fest, kann der klagende Eigentümer nicht im Nachhinein vorbringen, der Wertverlust liege über 20.000 Euro.

BGH, Beschluss v. 20.2.2020, V ZR 167/19

Die Immobilienbranche in Zeiten von Corona

Sonderregeln und Notverordnungen sichern die Zahlungsfähigkeit von Mietern und die Handlungsfähigkeit von Eigentümern

Martin Kaßler, Geschäftsführer VDIV Deutschland

In Rekordtempo hat die Bundesregierung mit einem umfangreichen Hilfspaket auf die Corona-Pandemie reagiert. Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ hat in weniger als einer Woche Kabinett, Bundestag und Bundesrat passiert. Es enthält auch zahlreiche temporäre Sonderregelungen, die Verwaltungen, Eigentümer und Mieter betreffen. Sie regeln Unterstützung für wirtschaftliche Härtefälle, sichern die Handlungsfähigkeit und tragen letztlich auch dazu bei, die weitere Verbreitung des Coronavirus zu verhindern. Die meisten Sonderregelungen sind bis Ende Juni befristet. Verlängerung möglich.

Sicherung von Mietverhältnissen

Die verordneten Schließungen von Restaurants und Geschäften und die Kurzarbeit in vielen Unternehmen wirken sich erheblich auf die wirtschaftliche Situation von Gewerbe- und Wohnungsmietern aus. Sie sind unter Umständen vorübergehend nicht in der Lage, die Miete in vollständiger Höhe zum vereinbarten Termin zu zahlen. Das Hilfspaket der Bundesregierung verschafft ihnen eine Verschnaufpause und stellt sicher, dass Mieter auch bei vorübergehenden Einnahmeausfällen nicht ihr Zuhause oder ihre Gewerberäume und damit die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren.

Zum einen wird das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse über Grundstücke wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 ausgesetzt. Diese Einschränkung gilt nicht für Rückstände aus früheren Zeiträumen und nur für Fälle, in denen die Mietschulden durch die Corona-Pandemie verursacht sind. Im Streitfall muss der Mieter dies nachweisen, zum Beispiel durch eine Versicherung an Eides statt, Bescheinigungen des Arbeitgebers, den Nachweis der Antragstellung über die Gewährung staatlicher Leistungen oder auch die behördliche Verfügung, welche den Betrieb des Gewerbes einschränkt oder untersagt.

Die Miete – und zwar die Grundmiete zuzüglich der laufenden Betriebs- und Nebenkosten, insbesondere der Betriebskostenvorauszahlungen oder der Betriebskostenpauschale – bleibt für den genannten Zeitraum weiterhin fällig; es können auch Verzugszinsen entstehen. Mietrückstände müssen bis zum 30. Juni 2022 beglichen werden, sonst kann den Mietern wieder gekündigt werden.

Sollte die Corona-Krise auch im Juli noch andauern, so kann der Zeitraum durch Rechtsverordnung zunächst um weitere 3 Monate und notfalls ein weiteres Mal, dann allerdings mit Beteiligung des Bundestages, verlängert werden.

Ergänzend zum Kündigungsschutz hat die Bundesregierung eine Notverordnung für das Wohngeld erarbeitet. Danach können Mieter formlos einen Antrag stellen. Die Anforderungen an die Nachweise der Bedürftigkeit wurden reduziert. Auf diese Weise sollen Betroffene leichter und schneller als bislang und auch für kürzere Zeiträume Wohngeld erhalten, Vorschüsse sind möglich. Für selbstnutzende Eigentümer ist die Beantragung des Lastenzuschusses ebenso vereinfacht. Das Bundesinnenministerium hat den für die Umsetzung zuständigen Ländern entsprechende Änderungen vorgeschlagen. Vor Ort

allerdings dürfte die Umsetzung an ihre Grenzen stoßen, da in vielen Behörden die personellen Möglichkeiten durch Krankmeldungen und Homeoffice reduziert sind.



Stundung von Darlehensverträgen

Sonderregelungen gelten auch für Verbraucherdarlehensverträge: Soweit die Verträge vor dem 15. März 2020 geschlossen wurden, werden Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlungs-, Zins oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällig werden, gestundet. Die Verpflichtung des Kreditnehmers bleibt im Grundsatz bestehen, wird jedoch aufgeschoben. Voraussetzung für die Stundung ist, dass der Verbraucher gerade durch die COVID-19-Pandemie Einnahmeausfälle hat, die dazu führen, dass die weitere Erbringung von Rückzahlungs-, Zins- oder Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag den angemessenen Lebensunterhalt des Verbrauchers gefährden würde.

Diese Regelung kommt neben Mietern auch Wohnungskäufern zugute, die ihren Kredit durch die Corona-Pandemie vorübergehend nicht bedienen können. Oder einem Vermieter, der sein laufendes Darlehen aufgrund ausbleibender Mietzahlungen nicht bedienen kann. Voraussetzung ist, dass der Vermieter nicht als Unternehmer, sondern als Verbraucher tätig wird, die Vermietung also dem Umfang nach nicht als gewerbliche Tätigkeit, sondern noch als private Vermögensverwaltung einzuordnen ist. Die Abgrenzung ist eine Frage des Einzelfalls.

Leistungsverweigerungsrecht für existenzsichernde Verträge

Bei Mietern, aber auch vielen Eigentümern und Verwaltern, kann ein befristetes Leistungsverweigerungsrecht – de facto ein Zahlungsaufschub – wirtschaftliche Härten durch vorübergehende Einnahmeausfälle abpuffern. Dieses Recht wird allen Verbrauchern und Kleinstgewerbetreibenden mit bis zu 9 Beschäftigten und einem Jahresumsatz von maximal 2 Mio. Euro zeitlich befristet bis 30. Juni 2020 für existenzsichernde Verträge der Grundversorgung eingeräumt, die vor dem 8. März 2020 geschlossen wurden. Die Regelung gilt für Kleinstgewerbetreibende entsprechend auch in Bezug auf andauernde Vertragsverhältnisse, die zur Eindeckung mit Leistungen dienen, die für die wirtschaftlichen Grundlagen des Erwerbsbetriebs wesentlich sind – also etwa für Versicherungsverträge, welche sie im Rahmen ihres Betriebes benötigen. Wenn Verbraucher und Kleinstgewerbetreibende ihre Energie-, Wasser- oder Telefonrechnung während der Corona-Pandemie nicht zahlen können, geraten sie dadurch nicht in Verzug. Die Vertragspartner dürfen nicht gleich durch Inkassounternehmen oder gerichtlich gegen sie vorgehen und Verzugszinsen geltend machen oder den Vertrag wegen Verzug kündigen.

Genau wie der Kündigungsschutz kann auch das Leistungsverweigerungsrecht durch Rechtsverordnung über den 30. Juni hinaus verlängert werden, wenn zu erwarten ist, dass das

soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen oder die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die Pandemie auch danach in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt.

Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gesichert

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz besteht grundsätzlich die Pflicht, mindestens einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen (§ 24 Abs. 1 WEG). In einzelnen Gemeinschaften hat sie bereits in den ersten Wochen des Jahres stattgefunden. In allen anderen sind klassische Eigentümerversammlungen nun erst einmal tabu, solange die von Bund, Ländern oder auch Kommunen erlassenen Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen gelten. Die Verwaltung verhält sich pflichtgemäß und gesetzestreu, wenn sie in dieser Zeit keine ordentliche und auch keine außerordentliche Versammlung einberuft. Der Verwaltungsbeirat darf demnach auch nicht von seiner gesetzlichen Ersatzeinberufungskompetenz (§ 24 Abs. 3 WEG) Gebrauch machen. Gemäß WEG steht für die Durchführung der Eigentümerversammlung das ganze Jahr zur Verfügung. Falls eine Gemeinschaftsordnung oder ein Verwaltervertrag eine kürzere Durchführungsfrist vorsieht, so ist diese während der gesetzlichen Verbotslage außer Kraft gesetzt. In der Praxis bedeutet das: In den meisten Wohnungseigentümergeinschaften, wo in diesem Jahr noch keine Eigentümerversammlung stattgefunden hat, wird der Termin verschoben, bis die Verbote wieder aufgehoben sind.

In diesem Zeitraum sind die Handlungsfähigkeit und die Liquidität der Gemeinschaft durch die nun gültigen Sonderregelungen gesichert: Der zuletzt bestellte Verwalter bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Das gilt sowohl, wenn seine Amtszeit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits verstrichen ist, als auch wenn sie danach abläuft. Darüber hinaus wird die gesetzliche Höchstdauer von an sich 5 beziehungsweise 3 Jahren gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG zeitweise außer Kraft gesetzt. Gemäß den Sonderregeln gilt der zuletzt gültige Wirtschaftsplan fort, auch wenn er seinerzeit ohne Fortsetzungsklausel beschlossen worden war. Die Anspruchsgrundlage für die laufenden Hausgeldforderungen bleibt also bestehen. Die Jahresabrechnung wird dann erst in der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen. Falls die Jahresabrechnung für steuerliche Zwecke erforderlich ist, muss sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung gestellt werden. Beide Regelungen gelten also bis zu einer anderweitigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümer und sind bis zum 31. Dezember 2021 befristet.



Allerdings kann es Situationen und Entscheidungen geben, die zeitnah eine Eigentümerversammlung erforderlich machen und keinen Aufschub dulden – zumal aktuell auch mittelfristig noch kein konkretes Datum für die Eigentümerversammlung be-

nannt werden kann. Das WEG gibt dazu die Möglichkeit, einen Umlaufbeschluss zu fassen. Nur: Dieser muss einstimmig gefasst werden und in Schriftform ergehen. Dieses Verfahren funktioniert vielleicht in kleineren Gemeinschaften, aber in mittleren und größeren auf gar keinen Fall. Alternativ ist denkbar, eine Versammlung nur mit Vollmachten, ohne Anwesenheit der Eigentümer, durchzuführen. Das wäre zwar grundsätzlich rechtens. Doch würde bei dieser Vorgehensweise jedem einzelnen Eigentümer das Recht auf Aussprache und Meinungsaustausch verweigert. Damit könnten die auf diesem Wege getroffenen Beschlüsse angefochten werden. Diese Methode ist also bestenfalls in Gemeinschaften einsetzbar, die harmonisch und konstruktiv miteinander umgehen.

An vielen anderen Punkten ihrer Tätigkeit – etwa bei der Umorganisation der Kommunikations- und Informationswege – konnten sich Immobilienverwaltungen unter den erschwerten Bedingungen der vergangenen Wochen mit digitalen Lösungen behelfen. Da liegt es nahe, die Eigentümerversammlung online durchzuführen. Doch das sieht das WEG derzeit nicht vor. Die Anfechtbarkeit der Beschlüsse ist auch hier die Folge.

Der Königsweg könnte eine Kombination aus einer online-Versammlung und einer anschließenden Vollmachtversammlung sein: Die Eigentümer werden mit einer 14-tägigen Ladungsfrist zu einem Aussprachetermin per Telefon oder zu einer Videokonferenz eingeladen. Mit der Einladung erhalten sie eine Tagesordnung nebst allen notwendigen Unterlagen und zugleich eine Einladung zu einer Vollmachtversammlung, die wenige Tage später stattfindet. Per Telefon oder Video findet also zunächst ausschließlich der gesetzlich vorgeschriebene Meinungsaustausch statt, es werden keine Beschlüsse gefasst. Die Eigentümer können mit oder ohne Teilnahme an dieser Informationsveranstaltung, davor oder auch danach dem Verwalter die Vertretung zur Vollmacht in der nachfolgenden Eigentümerversammlung erteilen. Wie auch bei der Präsenzveranstaltung gilt, dass mehr als 50 % der Miteigentumsanteile vertreten sein müssen, um beschlussfähig zu sein. Ob dieses Vorgehen auch nach Auffassung der Gerichte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, bleibt allerdings abzuwarten.

Lernen aus der Krise

Die Verrenkungen, die in den Wochen der Corona-Pandemie notwendig sind, um die Handlungsfähigkeit für Verwalter und Eigentümer rechtssicher zu gestalten, zeigen deutlich die Lücken der Gesetzgebung. Es bleibt zu hoffen, dass sich die Politik noch durchringt, im Rahmen der WEG-Reform auch die Möglichkeit von online-Eigentümerversammlungen gesetzlich einzuführen, denn die „Nach-Corona-Zeit“ wird uns digitaler gemacht haben – Verwalter und Eigentümer. Hilfreich wäre außerdem aus Sicht des VDIV Deutschland eine Reduzierung der Anforderungen an Umlaufbeschlüsse: Mit einem 75-prozentigen Quorum oder einer Zweidrittel-Mehrheit in Textform würde deren Abwicklung enorm erleichtert.



Der Autor

Martin Kaßler ist seit Oktober 2010 Geschäftsführer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter und der DDIVservice GmbH. Der DDIV vertritt mittlerweile mehr als 2.800 professionelle Immobilienverwaltungen. Die Unternehmen verwalten dabei über sechs Millionen Wohneinheiten.

Ist eine rückwirkende Änderung der Kostenverteilung möglich?

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Vielfach wird der Verwalter mit dem Wunsch konfrontiert, vor der Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung den Verteilerschlüssel für bestimmte angefallene Kosten zu ändern. Weil aber mit jeder Änderung der Kostenverteilung auch eine Änderung der anteiligen Kostenbelastung des einzelnen Eigentümers einhergeht, wird ein sich hierdurch benachteiligt fühlender Wohnungseigentümer regelmäßig auf seine gestiegene Kostenbelastung sowie darauf verweisen, dass er auf den Bestand des bisherigen Verteilerschlüssels vertraut hat. Somit stellt sich die Frage, ob eine nachträgliche Änderung der Kostenverteilung rechtmäßig beschlossen werden kann.

1. Beschlusskompetenzen zur Änderung der Kostenverteilung

Ob und unter welchen Voraussetzungen den Wohnungseigentümern Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung zusteht, richtet sich zunächst nach den gesetzlichen Regelungen, wobei allerdings abweichende Vereinbarungen im Rahmen der Gemeinschaftsordnung zu beachten sind.

a) Gesetzliche Beschlusskompetenzen

Die Vorschriften des WEG zur Änderung von Verteilerschlüsseln differenzieren nach der betroffenen Kostenart.

aa) Betriebs- und Verwaltungskosten – § 16 Abs. 3 WEG
§ 16 Abs. 3 WEG eröffnet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, über die generelle Änderung auch vereinbarter Umlageschlüssel zu Betriebs- und Verwaltungskosten mittels Mehrheitsbeschlusses zu befinden (vgl.: BGH, Urteil vom 8.6.2018, V ZR 195/17; BGH, Urteil vom 16.7.2010, V ZR 221/09). Zu berücksichtigen ist aber, dass § 16 Abs. 3 WEG nur die Änderung der Kostenverteilung erlaubt, nicht aber die erstmalige Belastung von Eigentümern mit Kosten, von deren Tragung sie bisher ausgeschlossen waren (vgl.: BGH, Urteil vom 1.6.2012, V ZR 225/11).

bb) Besondere Verwaltungskosten – § 21 Abs. 7 WEG
Die Regelung des § 21 Abs. 7 WEG, welche neben § 16 Abs. 3 WEG zur Anwendung kommt, erlaubt generelle und auf den Einzelfall bezogene Änderungen auch einer vereinbarten Verteilung von Verzugskosten, Kosten einer besonderen Nutzung des Gemeinschaftseigentums und der Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwands (vgl.: LG Dortmund, Beschluss vom 10.10.2017, 11 S 66/17; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 21 Rn. 132; Jennißen/Heinemann, WEG, 6. Aufl. 2019, § 21 Rn. 112c).

cc) Kosten baulicher Maßnahmen – § 16 Abs. 4 WEG
§ 16 Abs. 4 WEG ermöglicht es, mit doppelt-qualifizierter Mehrheit über eine sich am Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs orientierende, auch von einer Vereinbarung abweichende Verteilung der Kosten baulicher Maßnahmen zu beschließen. Voraussetzung ist aber das Vorliegen eines Einzelfalls; generell abweichende Regelungen sind mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl.: BGH, Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09).

b) Vereinbarte Beschlusskompetenzen

Ferner kann eine sog. Öffnungsklausel vereinbart sein, die eine Änderung der Kostenverteilung durch (typischerweise qualifizierten) Mehrheitsbeschluss erlaubt.

Eine nicht eindeutige Regelung des Mehrheitsquorums ist stets dahingehend auszulegen, dass die bestimmte Mehrheit aller und nicht nur der in der Versammlung vertretenen Stimmrechte erforderlich ist (vgl.: BGH, Urteil vom 10.6.2011, V ZR 2/10; BGH, Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10).

2. Möglichkeit rückwirkender Änderungen gem. § 16 Abs. 3 bzw. § 21 Abs. 7 WEG

Dem Gesetzeswortlaut zu §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 7 WEG ist nicht zu entnehmen, dass rückwirkende Regelungen grundsätzlich ausgenommen sein sollen (vgl.: BGH, Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09). Die Änderung eines Umlageschlüssels muss lediglich den allgemeinen Rechtmäßigkeitsanforderungen der ordnungsmäßigen Verwaltung genügen.

a) Erhöhte anteilige Kostenlast ist kein Rechtswidrigkeitsargument

Zu berücksichtigen ist dabei, dass den Wohnungseigentümern bei der Änderung von Umlageschlüsseln nach § 16 Abs. 3 und § 21 Abs. 7 WEG ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt ist und es hierfür eines besonderen sachlichen Grundes nicht bedarf. Dabei dürfen an die Auswahl des Verteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung zwangsläufig auf die Kostenlast der Wohnungseigentümer auswirkt (vgl.: BGH, Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10). Daher liegt in der Kostenmehrbelastung einzelner Eigentümer bei einer Änderung des Verteilerschlüssels kein zwingender Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung; anders nur bei bloßer willkürlicher Kostenverschiebungsabsicht (vgl.: BGH, Urteil vom 16.9.2011, V ZR 3/11).

b) Vertrauensschutz

Allerdings ist umstritten, ob und unter welchen Voraussetzungen die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels gem. §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 7 WEG für einen bereits abgelaufenen Wirtschaftszeitraum vor der Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabrechnung unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes rechtmäßig ist.

aa) Kein Eingriff in bereits bestandskräftige Abrechnungszeiträume

Einigkeit besteht darüber, dass eine rückwirkende Änderung der Abrechnungsschlüssel für bereits bestandskräftig abgerechnete Wirtschaftszeiträume rechtswidrig ist, denn der einzelne Wohnungseigentümer kann auf die Bestandskraft des Genehmigungsbeschlusses vertrauen.

bb) Kein Vertrauensschutz bei „offenen“ Abrechnungszeiträumen

Einigkeit besteht weiter dahingehend, dass dann, wenn für den betreffenden (noch nicht abgerechneten) Wirtschaftszeitraum ein Wirtschaftsplan nicht beschlossen oder nachträglich für ungültig erklärt wurde, eine „rückwirkende“ Änderung der Kostenverteilung zulässig ist.

Hier kann sich bei typisierender Betrachtungsweise kein schutzwürdiges Vertrauen auf die weitere Anwendung der bisherigen Verteilerschlüssel herausgebildet haben, insbesondere nicht mit Blick auf die bisherigen Verteilerschlüssel (vgl.: BGH, Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10; LG Düsseldorf, Urteil vom 22.1.2020, 25 S 119/18).

cc) Vertrauensschutz bei vorliegendem Wirtschaftsplan?

Zwar, so der BGH, müssen die Eigentümer seit der Einführung der Beschlusskompetenzen nach § 16 Abs. 3 u. § 21 Abs. 7 WEG in Rechnung stellen, dass der Umlageschlüssel vor der

Entscheidung über die Jahresabrechnung geändert werden kann, weshalb ein schutzwürdiges Vertrauen nicht grundsätzlich anzuerkennen sei, allerdings dürfe ein Wohnungseigentümer im Falle eines wirksam beschlossenen Wirtschaftsplans grundsätzlich darauf vertrauen, dass in diesen, durch den Wirtschaftsplan abgedeckten Zeitraum „rückwirkend“ nicht eingegriffen wird (vgl.: BGH, Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10; BGH, Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09).

Hier vertretener Auffassung nach ist dies abweichend zu beurteilen. Die im Wirtschaftsplan enthaltenen Verteilerschlüssel vermögen kein schutzwürdiges Vertrauen auf deren Bestand zu begründen, da der Wirtschaftsplan nicht der Festlegung der Kostenverteilung dient (dies ist Aufgabe der Jahresabrechnung), sondern lediglich der Berechnung der Höhe der notwendigen Hausgeldvorschüsse (vgl.: LG Berlin, Urteil vom 9.9.2015, 53 S 26/15 WEG; LG Hamburg, Urteil vom 22.2.2013, 318 S 32/12).

Nach dieser – abweichenden – Rechtsmeinung kann eine Abänderung der Kostenverteilung durch Beschluss vor der Genehmigung der Jahresabrechnung erfolgen, auch wenn ein wirksamer Wirtschaftsplan besteht.

3. Möglichkeit rückwirkender Änderungen gem. § 16 Abs. 4 WEG

Fraglich ist, ob nicht bereits aus dem Wortlaut des § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG folgt, dass die Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels zeitgleich mit dem Beschluss über die Durchführung der Maßnahme selbst gefasst werden muss, was nachträgliche Änderungen ausschließt (so: Jennißen, WEG, 6. Aufl. 2019, § 16 Rn. 74; Nidenführ/ Kümmel/ Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 16 Rn. 110; Jennißen, ZWE 2017, 117; ZWE 2012, 458).

Nach der wohl herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur besteht jedoch Beschlusskompetenz auch für eine spätere Festlegung des Kostenverteilerschlüssels gem. § 16 Abs. 4 WEG (vgl.: LG Berlin, Urteil vom 8.1.2019, 55 S 14/18 WEG; Bärman/ Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 16 Rn. 146; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 16 Rn. 112; Schmidt, ZMR 2007, 913).

Die rechtmäßige Ausnutzung der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 4 WEG ist indes mit Blick auf den Vertrauensschutz des einzelnen Eigentümers mehr als problematisch. Denn die Entscheidung, einer baulichen Maßnahme als solcher zuzustimmen, dürfte entscheidend davon abhängen, dass der betreffende Eigentümer die ihn treffende anteilige Kostenbelastung zu diesem Zeitpunkt kennt. Ein die Kostentragung später ändernder Beschluss dürfte daher nur rechtmäßig sein, wenn triftige sachliche Gründe vorliegen (vgl.: LG Itzehoe, Urteil vom 16.8.2011, 11 S 42/109).

Bedingung einer rechtmäßigen Beschlussfassung ist zudem, dass der abweichend gewählte Kostenverteilungsmaßstab sich am Gebrauch bzw. der Gebrauchsmöglichkeit orientiert. Nach h.M. ist schon kein besonderer alleiniger Gebrauchsvorteil an wesentlichen Gebäudebestandteilen erkennbar. Zudem bewirkt nach Auffassung des BGH die einmalige Änderung der Kostentragung dann, wenn mehrere gleichgelagerte Fälle denkbar sind, aufgrund des eingreifenden Anspruchs auf Gleichbehandlung die Anfechtbarkeit des Änderungsbeschlusses (vgl.: BGH, Urteil vom 18.6.2010, V ZR 164/09, ZMR 2010, 866). Aufgrund des damit gegebenen erheblichen Anfechtungs-, Prozess- und Kostenrisikos ist von solchen Beschlüssen gem. § 16 Abs. 4 WEG abzuraten.

4. Möglichkeit rückwirkender Änderungen durch Ausnutzen einer Öffnungsklausel

Nach der Rechtsprechung des BGH steht einer Abänderung der Kostenverteilung mittels einer Öffnungsklausel das sog.

Mehrbelastungsverbot entgegen, sofern einzelnen Eigentümern Leistungspflichten auferlegt werden, an denen sie zuvor nicht zu beteiligen waren (vgl.: BGH, Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13).

Hierzu wird indes zu Recht in der Literatur die Auffassung vertreten, dass durch die bloße Veränderung eines Verteilerschlüssels hinsichtlich solcher Kosten, an denen schon bisher sämtliche Eigentümer beteiligt sind, keine neue Leistungspflicht begründet wird, und ein die bloße Kostenverteilung ändernder Beschluss somit nicht unwirksam ist (vgl.: Bärman/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 23 Rn. 132a; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 23 Rn. 8; Jennißen/Abramenko, WEG, 6. Aufl. 2019, § 10 Rn. 35; Jennißen, WEG, 6. Aufl. 2019, § 16 Rn. 68a).

Ungeachtet dessen unterliegt die rechtmäßige Ausübung der sich aus einer Öffnungsklausel ergebenden Beschlusskompetenz aber ebenfalls den allgemeinen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, sodass eine rechtmäßige Beschlussfassung regelmäßig nur erfolgen kann, wenn der oben bereits erörterte Vertrauensschutz nicht verletzt wird (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 10 Rn. 148 ff.).

5. Fazit

Festzuhalten ist, dass regelmäßig nur die nachträgliche Änderung eines Kostenverteilerschlüssels für Betriebs- oder Verwaltungskosten in Ausübung einer Öffnungsklausel oder der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 3 oder des § 21 Abs. 7 WEG rechtmäßig sein wird, wenn (nach der von der h.M. vertretenen Rechtsauffassung) kein oder kein wirksamer Wirtschaftsplan beschlossen wurde; Änderungen für bereits bestandskräftig abgeschlossene Wirtschaftszeiträume scheiden in jedem Fall aus.

Vorsicht ist allerdings geboten, auch wenn nach der h.M. eine Beschlussfassung rechtmäßig ist, denn es ist stets ein sog. „Vorschaltbeschluss“ über die Verteilerschlüsseländerung als solche vor der Genehmigung der Jahresabrechnung – welche die Schlüsseländerung dann bloß nachvollzieht – nötig (vgl.: BGH, Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09; LG Düsseldorf, Urteil vom 23.9.2015, 25 S 18/15).

Zudem ist zu beachten, dass nach den dem WEG vorgehenden Vorschriften der Heizkostenverordnung eine Veränderung des Kostenverteilerschlüssels für die Heizungs- und Warmwasserkosten nur für zukünftige Wirtschaftszeiträume zulässig ist (vgl. §§ 3, 6 HeizkostenV).



Der Autor

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).

Sie fragen – unsere Experten antworten



*RA Dr. Dirk Sütterlin, München,
beantwortet Ihre Fragen*

In einer Eigentumswohnung war ein Fensterelement marode und musste ausgetauscht werden. Der Eigentümer hat den Termin mit der Lieferfirma mehrfach verschoben. Dadurch konnten auch im Zusammenhang mit dem Austausch andere Spenglerarbeiten auch nicht durchgeführt werden. Gibt es eine gesetzliche Regelung, dass der Eigentümer den vorgegebenen Termin wahrnehmen muss? Wie ist es, wenn durch das Verhalten des Eigentümers Mehrkosten für die Gemeinschaft entstehen?

Gemäß § 14 Nr. 4 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Der betroffene Eigentümer hat diesbezüglich eine Mitwirkungspflicht. Verletzt er diese schuldhaft und entstehen hierdurch Mehrkosten, kommen möglicherweise Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen den seine Mitwirkungspflicht verletzenden Eigentümer in Betracht.

Ein Mieter hat ordnungsgemäß gekündigt, weil er in eine andere Wohnung umziehen möchte. Wegen Corona ist jetzt aber der Umzug geplatzt, deshalb würde er jetzt gerne doch noch länger in der Wohnung bleiben. Hat er einen Anspruch darauf?

Grundsätzlich endet der Anspruch des Mieters, die Wohnung zu benutzen, zum Ende der Mietzeit. Andererseits darf der Vermieter den Mieter nach Ablauf der Mietzeit nicht eigenmächtig vom Gebrauch ausschließen.

In diesem Zusammenhang ist auch die in § 545 BGB enthaltene Regelung zu beachten. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Sollte der Mieter somit nicht rechtzeitig nach Mietvertragsende ausziehen, muss der Vermieter unbedingt binnen 2 Wochen der Fortsetzung widersprechen.

Wer darf bei Verkauf einer Eigentumswohnung Mitte des Jahres an der Eigentümerversammlung im Folgejahr teilnehmen?

An der Eigentümerversammlung darf grundsätzlich nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer teilnehmen, es sei denn, der Erwerber wurde bereits bevollmächtigt (durch gesondertes Rechtsgeschäft oder im Kaufvertrag).

Die Rechtsprechung geht auch ohne ausdrückliche Regelung von einer Bevollmächtigung aus, wenn der Erwerber bereits Besitzer der Wohnung und für ihn eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist.

Ich bin Verwalter von einem 12 Familienhaus. Meines Wissens endet die gewöhnliche polizeiliche Ordnungsgewalt an der Grundstücksgrenze/Haustüre. Und hinter der Wohnungstüre beginnt das Recht und die Zuständigkeit des Bewohners. Mir stellt sich jetzt die Frage, wer das Sagen hat in dem Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Wohnungstüre. Jetzt wegen Corona frage ich mich, welche Verantwortung/Rechte hat der Verwalter hinsichtlich dieser Flächen. Kann er z.B. Quarantäne für ein Stockwerk aussprechen, die Benutzung des Fahrstuhls eingrenzen etc.?

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage bzw. eines Miethauses ist verpflichtet, für eine ordnungsmäßige Verwaltung zu sorgen. Im Zusammenhang mit der Corona-Krise gehört hierzu die Umsetzung staatlich angeordneter Maßnahmen wie beispielsweise das Absperren von Spielplätzen durch entsprechende Schilder und Absperrbänder. Der Verwalter darf jedoch nicht eigenmächtig und ohne rechtliche Grundlage die Quarantäne für ein Stockwerk aussprechen oder die Benutzung des Fahrstuhls eingrenzen.

Können Hausgeldzahlungen, die im laufenden Wirtschaftsjahr zwar eingegangen, aber nicht für das betreffende Wirtschaftsjahr bestimmt waren, insoweit abgegrenzt werden, dass diese nur im „beabsichtigten“ Wirtschaftsjahr berücksichtigt werden?

Nein, eine Rechnungsabgrenzung ist nicht zulässig, da die WEG-Jahresabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung ist. Infolgedessen dürfen und müssen dort auch nur die Zahlungsströme enthalten sein, welche tatsächlich in dem Abrechnungsjahr stattgefunden haben.

Ist die Nichtöffentlichkeit gewahrt, wenn eine Versammlung in einer Gaststätte stattfindet? Zwar abseits von den übrigen Gästen, aber es ist keine schließbare Türe vorhanden.

Ob die Nichtöffentlichkeit gewahrt ist, hängt bei einer Versammlung in einer Gaststätte stets von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Nach der Rechtsprechung bestehen jedenfalls dann Bedenken gegen die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit, wenn die Versammlung in einem nicht abgetrennten, öffentlich zugänglichen Gaststättenraum stattfindet. Im vorliegenden Fall dürfte aufgrund der geschilderten Umstände davon auszugehen sein, dass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht gewahrt ist.

Ich wurde vom Bauträger in der Teilungserklärung als Erstverwalter (Neubau) bestellt. Eine Verwaltervergütung wurde dort nicht genannt. Sind die späteren Käufer mit Beginn der werdenden Gemeinschaft automatisch auch an den Verwaltervertrag gebunden oder hätte der Verwaltervertrag den Käufern vom Bauträger als Teil des Kaufvertrags vorgelegt werden müssen oder muss der Verwaltervertrag noch von der werdenden Gemeinschaft beschlossen werden?

Nach der von der Rechtsprechung entwickelten Trennungstheorie wird zwischen dem Bestellungsverhältnis und dem Verwaltervertrag unterschieden. Aus der konkreten Sachverhaltschilderung geht nicht eindeutig hervor, ob der von Ihnen gewollte Verwaltervertrag überhaupt wirksam abgeschlossen wurde. Im Zweifel sollte der Abschluss des Verwaltervertrags daher nochmals durch Beschluss genehmigt werden, es sei denn, der Verwaltervertrag wurde bereits verdinglicht.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: techembrief.verwalter@techem.de

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

ein Wohnungseigentümer, der gerichtlich gegen einen Beschluss vorgeht, muss sämtliche anderen Wohnungseigentümer verklagen. Diese Klage wird dem Verwalter zugestellt. Dessen Aufgabe ist es dann, für die beklagten Wohnungseigentümer das Erkenntnis-, aber auch das Vollstreckungsverfahren zu führen. Das kann der Verwalter selbst tun. Er ist aber auch berechtigt, im Namen der beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Dann ist es dessen Aufgabe, die Verteidigung zu organisieren. Die Interessen der beklagten Wohnungseigentümer dürften in der Regel gleichgelagert sein. Insoweit fragt sich, ob es möglich ist, ihr Prozessverhalten in einer Versammlung zu koordinieren, ob es möglich ist, durch einen Beschluss Entschlüsse zu fassen und ob es möglich ist, den Verwalter oder den Rechtsanwalt durch Beschluss anzuweisen. Jetzt liegt eine BGH-Entscheidung vor, die zu diesen und weiteren Fragen umfassend Antworten gibt. Jeder Verwalter muss sie kennen und umsetzen.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Themen im Mai

Entscheidung des Monats:

Verwalteraufgaben bei der Anfechtungsklage

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Verwalteraufgaben bei der Anfechtungsklage

Der Verwalter ist im Rahmen einer Anfechtungsklage befugt, für die beklagten Wohnungseigentümer einen Prozessvergleich abzuschließen. Hat der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragt, kann nur er dem Rechtsanwalt Weisungen für die Prozessführung erteilen und das Mandatsverhältnis beenden, solange er zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt ist. Vertritt der Verwalter die beklagten Wohnungseigentümer in einer Anfechtungsklage, können die Wohnungseigentümer ihm durch Beschluss Weisungen für die Prozessführung erteilen. Abweichende Weisungen einzelner Eigentümer sind unbeachtlich. Von der Beschlusskompetenz nicht umfasst ist ein Beschluss, der es den Wohnungseigentümern untersagt, im Prozess für sich selbst aufzutreten und vom Beschluss abweichende Prozesshandlungen vorzunehmen.

BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 286/18

Der Fall:

Der Ex-Verwalter wehrt sich im Wege der Anfechtungsklage gegen seine Abbestellung. Zur Beendigung dieses Rechtsstreits schlägt das Gericht den Abschluss eines Vergleichs vor. Der Ex-Verwalter stimmt dem Vergleichsvorschlag zu. In einer Versammlung stimmen auch die Wohnungseigentümer mehrheitlich und gegen die Stimme von Wohnungseigentümer K dem Vergleich durch Beschluss zu. Das Amtsgericht stellt vor diesem Hintergrund trotz des ihm bekannten Widerspruchs des K das Zustandekommen des Vergleichs fest.

K's Erklärung sei unbeachtlich. Nach dieser Entscheidung und nach Ablauf der Anfechtungsfrist klagt K gegen den Beschluss der Wohnungseigentümer. Er meint, dieser sei in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig.

Das Problem:

Der kleine Fall mit großen Auswirkungen spricht eine Vielzahl von rechtlichen und praktischen Fragen an. Im Kern geht es um die Frage, ob es eine Beschlusskompetenz gibt, den Verwalter und/oder den Rechtsanwalt der beklagten Wohnungseigentümer anzuweisen, wie er prozessual agieren soll. Daneben geht es aber auch insgesamt um die Rechte des Verwalters und seine Beziehung zu den Wohnungseigentümern im Rahmen einer Anfechtungsklage sowie um die Frage, ob man einem Wohnungseigentümer seine Verfahrensrechte durch einen Beschluss beschneiden kann.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Die Wohnungseigentümer haben eine Beschlusskompetenz, dem Verwalter Maßgaben für die Verteidigung der beklagten Wohnungseigentümer in einer Anfechtungsklage zu erteilen. Machen sie von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, hat der Verwalter für die beklagten Wohnungseigentümer eine umfassende und im Außenverhältnis uneingeschränkte gesetzliche Vertretungsbefugnis und ist u. a. befugt, für diese einen Prozessvergleich abzuschließen. Hat er mit der Prozessvertretung einen Rechtsanwalt beauftragt, kann er diesem eine verbindliche Weisung u. a. zum Abschluss eines Prozessvergleichs erteilen. Solange ein Wohnungseigentümer vom Verwalter vertreten wird, zählt nur, was

der Verwalter meint. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, die Verfahrensrechte eines Miteigentümers durch einen Beschluss einzuzwingen.

2. Umfassende Vertretungsmacht des Verwalters

Die Vorschrift des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG gebe dem Verwalter für die dort genannten Passivprozesse eine umfassende und im Außenverhältnis uneingeschränkte gesetzliche Vertretungsbefugnis. Sie erlaube dem Verwalter daher u. a., einen Prozessvergleich abzuschließen (habe der Verwalter mit der Prozessvertretung einen Rechtsanwalt beauftragt, könne er diesem insoweit eine verbindliche Weisung erteilen). Der Verwalter sei ferner befugt, die für die Wirksamkeit des Prozessvergleichs erforderlichen materiellrechtlichen Erklärungen abzugeben. Anders sei es nur, wenn die Wohnungseigentümer selbst nicht über die für einen Vergleichsabschluss erforderliche Rechtsmacht verfügten.

3. Möglichkeit der Weisung für die Prozessführung durch Beschluss

Vertrete der Verwalter die Wohnungseigentümer in einer Anfechtungsklage, könnten sie ihm durch Beschluss allerdings auch Weisungen für die Prozessführung erteilen. Hierzu gehöre u. a. der Abschluss eines Prozessvergleichs.

An der Beschlusskompetenz ändere sich nichts, wenn zwischen der Klageerhebung und der Beschlussfassung ein Eigentümerwechsel stattgefunden und deshalb nicht der frühere, sondern der aktuelle Eigentümer an der Versammlung teilgenommen habe. Die Verfahrensrechte des früheren Wohnungseigentümers würden nämlich von dem neuen Wohnungseigentümer wahrgenommen, der sich insoweit mit ihm abzustimmen habe.

Darüber hinaus müsse der Verwalter den früheren Wohnungseigentümer über den Verlauf der Anfechtungsklage unterrichten. Denn der frühere Wohnungseigentümer werde von ihm weiter vertreten. Die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters dauere nämlich für einen aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer so lange fort, wie gemeinschaftliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten aus der Zeit seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft abzuwickeln seien.

4. Ort der Beschlussfassung

Die beklagten Wohnungseigentümer seien berechtigt, sich mit dem Verwalter

und gegebenenfalls mit dem sie vertretenden Rechtsanwalt außerhalb einer Versammlung und ohne die Anwesenheit des anfechtenden Wohnungseigentümers über das Vorgehen in der Anfechtungsklage abzustimmen.

Eine für den Verwalter verbindliche Entscheidung könne allerdings nur aufgrund eines Beschlusses im Rahmen einer Versammlung und unter Beachtung der hierfür vorgeschriebenen Förmlichkeiten gefasst werden. Der anfechtende Wohnungseigentümer sei berechtigt, an dieser Versammlung teilzunehmen. Von der Stimmrechtsausübung sei er allerdings ausgeschlossen.

5. Folgen für den einzelnen Wohnungseigentümer

Durch diese Sichtweise würde die Stellung eines Wohnungseigentümers als Beklagter nicht unangemessen eingeschränkt. Denn die Beschlusskompetenz bestehe nur in dem Umfang, in dem der Verwalter zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt sei. Die Vertretungsmacht des Verwalters ende, wenn ein Wohnungseigentümer – wozu er berechtigt sei – sich in dem Prozess selbst vertrete oder durch einen eigenen Rechtsanwalt vertreten lasse. Ein Beschluss, der einzelnen Wohnungseigentümern die Wahrnehmung ihrer prozessualen Rechte untersagen würde, wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig.

6. Folgerungen

a) Der Verwalter vertritt die Wohnungseigentümer

Vertrete der Verwalter die Wohnungseigentümer in einer Anfechtungsklage, ohne dass er für die Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt mandatiert habe, sei der Verwalter im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern an die Weisungen gebunden, die ihm die Wohnungseigentümer in einem Beschluss im Hinblick auf die Prozessführung erteilten. Erteile ein Wohnungseigentümer dem Verwalter für sich eine hiervon abweichende Weisung oder teile er ihm mit, nicht mehr von ihm vertreten werden zu wollen, sei dies unbeachtlich. Erst wenn der Wohnungseigentümer bei Gericht anzeige, sich selbst zu vertreten, ende die Vertretungsmacht des Verwalters.

Habe ein Wohnungseigentümer allerdings bereits vor einer Beschlussfassung über das prozessuale Vorgehen des Verwalters diese Selbstvertretung gegenüber dem Gericht angezeigt, könne der Verwalter diesen Wohnungseigentümer nicht mehr vertreten. Etwaige Beschlüs-

se zur Prozessführung des Verwalters könnten hieran nichts ändern. Umgekehrt könne ein solcher Wohnungseigentümer aber über die Prozessführung des Verwalters „kraft Natur der Sache“ auch nicht mehr mitstimmen.

b) Es ist ein Rechtsanwalt beauftragt

Habe der Verwalter einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Wohnungseigentümer beauftragt, gelte im Grundsatz nichts anderes. Nur der Verwalter könne dem Rechtsanwalt verbindliche Weisungen für die Prozessführung erteilen und das Mandatsverhältnis beenden, solange er zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt sei. Der Rechtsanwalt verstoße daher durch die Nichtbeachtung der Weisung eines einzelnen Wohnungseigentümers, die der Weisung des Verwalters widerspreche, nicht gegen das berufsrechtliche Verbot, widerstreitende Interessen zu vertreten.

c) Die Rechte des beklagten Wohnungseigentümers

Dieses Denken schließe es allerdings nicht aus, dass ein Wohnungseigentümer das Mandatsverhältnis für sich kündige, und bedeute nicht, dass den Erklärungen des von dem Verwalter beauftragten Rechtsanwalts stets der Vorrang gegenüber eigenen Prozessklärungen der Wohnungseigentümer bzw. der von ihnen gesondert beauftragten Rechtsanwälten zukomme. Die Vertretungsmacht des Verwalters und die Vollmacht des Rechtsanwalts für einen Wohnungseigentümer endeten allerdings erst, wenn dieser dem Gericht die Selbstvertretung und die Kündigung des Mandatsverhältnisses in einer dem Prozessrecht genügenden Form mitgeteilt habe.

d) Der konkrete Beschluss

Der angefochtene Beschluss halte sich innerhalb des so abgesteckten Rahmens, was die Wohnungseigentümer beschließen könnten. Er schränke mithin die Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer nicht unangemessen ein und sei daher nicht nichtig.

Das bedeutet für Sie:

1. Anfechtungsklage: Selbstständige Stellung des Verwalters!

Eine Anfechtungsklage richtet sich im geltenden Recht nicht gegen den Verwalter und nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern gegen die anderen Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist allerdings Vertreter der beklagten Wohnungseigentümer.

» Hinweis:

Wie dargestellt, geht der BGH davon aus, dass der Verwalter dabei auch solche Personen vertritt und sie über den Prozessverlauf informieren muss, die ihr Wohnungseigentum bereits veräußert haben und eigentlich nicht mehr Wohnungseigentümer sind. Diese Sichtweise und die weitere, neue Informationspflicht machen es für den Verwalter notwendig, die Kontaktdaten eines ehemaligen Wohnungseigentümers so lange aufzubewahren und zu aktualisieren, solange ein Verfahren in Bezug auf diesen Wohnungseigentümer noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist.

Als Vertreter kann und muss der Verwalter die beklagten Wohnungseigentümer vor dem Amtsgericht verteidigen. Kommt es zu einem Berufungsverfahren zum Landgericht, ist diese Eigenvertretung – sofern der Verwalter kein Rechtsanwalt ist – rechtlich allerdings nicht mehr möglich. Insoweit ist der Verwalter aber befugt, für die beklagten Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Will der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht selbst verteidigen, ist er ferner befugt, bereits in erster Instanz für die Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Von diesem Recht dürften die meisten Verwalter auch Gebrauch machen.

Da der Verwalter in beiden Situationen, also wenn er selbst vor Gericht auftritt, aber auch dann, wenn er für die Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt bestimmt, ein bloßer Stellvertreter ist, war bis zur jetzt vorliegenden Entscheidung umstritten, wie weit die Rechte des Verwalters gehen. Jetzt ist klar: Das Gesetz gibt dem Verwalter für die Anfechtungsklage eine umfassende und im Außenverhältnis uneingeschränkte gesetzliche Vertretungsbefugnis! Diese Befugnis ist nur durch die Rechte der Wohnungseigentümer begrenzt. Können die Wohnungseigentümer eine Angelegenheit nicht im Wege des Beschlusses regeln, kann sich der Verwalter insoweit auch nicht erklären.

» Hinweis:

Soweit möglich, sollte sich jeder Verwalter ungeachtet dieser Klärung für prozessual relevante Fragen wie der eines Vergleichs, eines Anerkenntnisses oder der Einlegung eines Rechtsmittels mit den Wohnungseigentümern absprechen und von ihnen eine Weisung einholen.

2. Weisungen der Wohnungseigentümer: Beschlusskompetenz!

Da jeder einzelne Wohnungseigentümer beklagt ist und – vermittelt durch den Verwalter – einen individuellen Rechtsanwaltsvertrag schließt, war bislang sehr umstritten, ob die Wohnungseigentümer den Verwalter im Wege eines Beschlusses anweisen können, wie er sich im Prozess zu verhalten hat oder was er dem von ihm eingeschalteten Rechtsanwalt erklären soll.

Jetzt ist klar: Die Wohnungseigentümer haben eine Beschlusskompetenz, den Verwalter anzuweisen, wie er sich verhalten soll. Die Wohnungseigentümer können den Verwalter also durch einen normalen, in einer Versammlung gefassten Beschluss anweisen, wie er oder der durch ihn beauftragte Rechtsanwalt sich prozessual verhalten sollen.

» Hinweis:

Stimmen sich die Wohnungseigentümer an einer anderen Stelle und ohne Einhaltung der normalen Förmlichkeiten und ohne den oder die klagenden Wohnungseigentümer ab, ist das für den Verwalter belanglos.

3. Beschneidung der Verfahrensrechte: Fehlende Beschlusskompetenz!

Die Entscheidung klärt im Übrigen, dass die Wohnungseigentümer die prozessualen Rechte eines Wohnungseigentümers nicht im Wege des Beschlusses beschneiden können. Für so einen Beschluss gibt es keine Beschlusskompetenz.

4. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

■ Jeder Verwalter muss wissen, dass er im Rahmen einer Anfechtungsklage grundsätzlich eine umfassende und im Außenverhältnis uneingeschränkte gesetzliche Vertretungsbefugnis besitzt. Hiervon sollte er allerdings nur maßvoll und nur in Notlagen Gebrauch machen. Es ist stets besser, sich mit den Wohnungseigentümern als den eigentlichen Prozessbeteiligten zu besprechen und ihre Ansicht zu erfahren. Allein das schließt auch einen möglichen Schadensersatzanspruch aus.

■ Der Verwalter muss wissen, dass die Wohnungseigentümer ihn für die Prozesshandlungen im Rahmen einer Anfechtungsklage – gleich, ob er die Wohnungseigentümer selbst vertritt oder ob er für diese einen Rechtsanwalt beauftragt hat – durch einen Be-

schluss in einer normalen Versammlung anweisen können.

■ Soweit ein einzelner Wohnungseigentümer mit einer Vertretung durch den Verwalter nicht einverstanden ist, sollte er darauf hingewiesen werden, dass seine etwaigen Anweisungen an den Verwalter oder den eingeschalteten Rechtsanwalt bedeutungslos sind. Ferner sollte er darauf hingewiesen werden, dass er gegenüber dem Gericht anzeigen muss, dass er sich künftig selbst vertritt und keine Vertretung durch den Verwalter bzw. den von diesem beauftragten Rechtsanwalt wünscht.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Mieter: Grenzen des Gebrauchs im Gemeinschafts- und Sondereigentum?

BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Der Mieter schuldet vom gemeinschaftlichen Eigentum den Gebrauch, den die Wohnungseigentümer vereinbart oder beschlossen haben. Im Sondereigentum ist der Mieter jedenfalls den dinglich-ten Gebrauchsvereinbarungen der Wohnungseigentümer unterworfen.

Verwalter: Inhalte des Erhaltungsmanagements

BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über Erhaltungsmaßnahmen die Handlungsoptionen aufzeigen.

Schlüsselverlust: Schadensersatz

OLG Dresden, Urteil v. 20.8.2019, 4 U 665/19

Verliert ein Dienstleister den Schlüssel einer Wohnungseigentumsanlage, kann sowohl Schadensersatz für den Austausch der Schlüsselanlage als auch für provisorische Sicherungsmaßnahmen Schadensersatz verlangt werden, sofern die konkrete Gefahr eines Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht. Da Schließanlagen einer mechanischen Abnutzung unterliegen, ist dabei ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.

Auch das noch

Frankfurt oder Frankfurt – Das ist hier die Frage

Dass es manchmal nicht ganz unwichtig ist, welcher Fluss sich durch die Stadt schlängelt, musste kürzlich eine Gastronomin aus Frankfurt a. M. erfahren. Die Wirtin wollte nicht akzeptieren, dass sie wegen der Corona-Pandemie ihre Gaststätte schließen sollte und zog gegen eine „Allgemeinverfügung der Stadt Frankfurt vom 20.3.2020“ vor das Bundesverfassungsgericht.

Die Verfassungsbeschwerde kam bei den Karlsruher Richtern allerdings nicht besonders weit, da sich die Gastronomin oder ihr ebenso in Frankfurt a. M. ansässiger Anwalt im Ziel ihres Angriffs vertan hatten. „Die Beschwerdeführerin, die ihre Gaststätte in Frankfurt a. M. betreibt, ist von der Allgemeinverfügung der Stadt Frankfurt (Oder) ersichtlich nicht betroffen ...“, beschieden die Verfassungsrichter in ihrem Beschluss vom 9.4.2020 (1 BvR 794/29) kurz und bündig.

Öffnen durfte die Wirtin gleichwohl nicht, denn das Land Hessen hatte ebenfalls die Schließung von Gaststätten angeordnet. Gegen die entsprechende Verordnung, die – anders als die angegriffene Allgemeinverfügung – auch die Stadt Frankfurt a. M. betraf, hatte sich die Verfassungsbeschwerde allerdings nicht gerichtet. Ob die Gastronomin einen zweiten Anlauf unternommen hat, ist nicht überliefert.

Cartoon



» Zitat

Probleme sind das Salz in der Suppe des Lebens.

Konfuzius (551 - 479 v. Chr.), chinesischer Philosoph

IMPRESSUM

Der Techem Brief für Verwalter ist eine regelmäßige Serviceleistung für Techem-Kunden.

HERAUSGEBER:

Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89, 65760 Eschborn
Internet: www.techem.de
E-Mail: techembrief.verwalter@techem.de

In Kooperation mit Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

HAUFE.

REDAKTION:

Gerald Amann (v.i.S.d.P.), Antje Kromer (Assistenz)
Anschrift der Redaktion: Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Telefon: 07 61 18 98-0

SATZ:

Schimmel Investment GmbH & Co. KG, Würzburg

Alle Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung in elektronische Systeme.