

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Fehlende Aktivlegitimation des einzelnen Wohnungseigentümers für die Durchsetzung der Vollzugspflichten gegenüber dem Verwalter; Unbestimmtheit von Beschlüssen

„Die gerichtliche Geltendmachung von Vollzugspflichten des Verwalters steht dem Einzelnen nicht zu. Hierzu bedarf er einer ausdrücklichen Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer.

Ein Beschluss mit dem Inhalt: „Herr V (Verwalter) soll nach vorheriger Prüfung der Verwaltungsunterlagen die Rechtsanwaltskanzlei B mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen gegen den vorherigen Verwalter beauftragen.“ ist zu unbestimmt, nicht umsetzbar, sondern enthält ein unzulässiges Blankett. Ein nur – privat – errechnetes Guthaben ist so lange zwischen den Parteien unverbindlich, bis eine entsprechende Beschlussfassung darüber erfolgt ist. Der WEG-Verwalter ist nicht passivlegitimiert für die Auszahlung von Abrechnungsguthaben. Schuldner des Abrechnungsguthabens ist immer noch der Verband im Sinne des §10 Abs. 6 WEG.“

AG Hamburg-Blankenese,
Urt. v. 21.10.2015, 539 C 17/15

Der Fall:

Die Kläger sind Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft. Der Beklagte ist Verwalter bis Ende 2015 für diese Eigentümergemeinschaft. Die vorbezeichnete Eigentümergemeinschaft wurde in der Vergangenheit durch den Vorverwalter S finanziell geschädigt, Abrechnungen hat dieser Verwalter ebenfalls nicht erstellt. Ein Beschluss, dass der aktuelle Verwalter gegen Sondervergütung die ausstehenden Jahresabrechnungen fertigen soll, wurde abgelehnt. Nach Besorgung der Unterlagen, hatte der Kläger kostenfrei für jeden Miteigentümer entsprechende Abrechnungen angefertigt und dem Verwalter im März 2015 übermittelt.

Nach Berechnung des Klägers stehen diesem 1.760,64 € zu. Gemäß Protokoll vom 03.09.2015 wurde zu TOP 6a einstimmig beschlossen, wegen der Unterschlagungen durch den Vorverwalter S die vom Kläger erstellten Abrechnungen zu genehmigen, jedoch unter Verrechnung der Fehlbeträge – nach Miteigentumsanteilen – der vom Vorverwalter S unterschlagenen 5.000 € mit den jeweiligen Guthaben. Nach Berechnungen der Verwaltung blieben damit noch exakt 460,64 €. Ferner hatte die Eigentümergemeinschaft zu TOP 4 am 21.03.2014 folgendes beschlossen: „Herr V (Verwalter) soll nach vorheriger Prüfung der Verwaltungsunterlagen die Rechtsanwaltskanzlei B mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen gegen den vorherigen Verwalter beauftragen.“ Dieser Beschluss wurde vom Verwalter nicht umgesetzt. Der Kläger nimmt den aktuellen Verwalter auf Auszahlung des Guthabens im Wege der Zahlungsklage in Anspruch und Umsetzung des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft vom 21.03.2014.

Das Problem:

Möchte ein Wohnungseigentümer vermeintliche Ansprüche geltend machen, stellt sich regelmäßig die Frage, gegen wen sich diese Ansprüche richten und ob der Eigentümer diese überhaupt alleine geltend machen kann.

Die Entscheidung des AG:

Das Gericht wies die Klage u. a. ab, weil die Klageanträge nicht hinreichend bestimmt waren. Hinzu kommt, dass der Beklagte als WEG-Verwalter nicht passivlegitimiert war für die Auszahlung von Abrechnungsguthaben. Der Anspruch kann sich nur gegen die Eigentümer-

gemeinschaft richten (§10 Abs. 6 WEG). Die Wohnungseigentümer haben im vorliegenden Fall auch vor Sept. 2015 nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Guthaben sofort fällig zu stellen. Was den vom 21.03.2014 zu TOP 4 gefassten Beschluss angeht, wies das Gericht darauf hin, dass dieser bereits wegen Unbestimmtheit nichtig sein dürfte. Hinzu kommt, dass der Kläger auch hier nicht berechtigt war (aktivlegitimiert), den Verwalter auf Umsetzung des Beschlusses in Anspruch zu nehmen. Vollzugspflichten des Verwalter steht dem Einzelnen nicht zu. Es bedarf einer ausdrücklichen Ermächtigung der Eigentümergemeinschaft.

Praxistipp:

Enthalten Beschlüsse keine durchführbare Regelung und sind zu unbestimmt formuliert, sollten diese grundsätzlich nichtig sein. Sofern Rechtsverfahren angestrebt werden, sollten Sie vorher immer überprüfen, ob es sich um einen individuellen Anspruch handelt oder eine Ermächtigung der Eigentümergemeinschaft benötigt wird. Selbstverständlich trifft diese Überprüfung dann auch auf die Person des Beklagten zu (WEG oder Verwalter)! ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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