

UNVERTRETBARE HANDLUNG

Wenn der WEG-Verwalter Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan erstellen muss ...

von Dipl.-Rechtspfleger Peter Mock, Koblenz

Bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaften ist immer wieder unklar, wie die Erstellung einer Jahresabrechnung zu vollstrecken ist. Handelt es sich hierbei um eine vertretbare (§ 887 ZPO) oder unvertretbare (§ 888 ZPO) Handlung? Und wie ist die Situation, wenn der Verwalter verurteilt wurde, einen Wirtschaftsplan zu erstellen? Diese Fragen hat der BGH jetzt beantwortet. |

Relevanz der Entscheidung

Der BGH hat klargestellt (23.6.16, I ZB 5/16, Abruf-Nr. 188224): Wird der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft verurteilt, eine Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG für Kalenderjahre zu erstellen, in denen er die Verwaltung geführt hat, ist dies als Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung gemäß § 888 Abs. 1 S. 1 ZPO durch Androhung von Zwangsmitteln zu vollstrecken. Es handelt sich nicht um eine Verurteilung zur Vornahme einer vertretbaren Handlung gemäß § 887 Abs. 1 ZPO im Wege der Ersatzvornahme.

Darüber hinaus hat der BGH entschieden: Wird der Verwalter verurteilt, einen Wirtschaftsplan für ein Kalenderjahr nach § 28 Abs. 1 WEG zu erstellen, ist nicht zu vollstrecken, wenn dieses Kalenderjahr zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung abgelaufen ist.

Vollstreckung zur Erstellung einer Jahresabrechnung

Die Entscheidung klärt nun höchstrichterlich eine bis dato heftig umstrittene Frage. Die Aussage des BGH ist eindeutig: Der Verwalter ist nicht nur verpflichtet, Belege auszuwerten.

Er muss darüber hinaus dafür einstehen, dass die Belege vollständig und richtig sind. Diese Pflicht kann daher nur vom Verwalter selbst und nicht von Dritten erfüllt werden.

Insofern unterscheidet sich die Jahresabrechnung des Verwalters bei einer Eigentümergemeinschaft nicht von der Betriebskostenabrechnung eines Vermieters. Sie setzt ebenfalls verbindliche Erklärungen des Schuldners aufgrund seiner besonderen Kenntnisse voraus.

Wird ein Vermieter verurteilt, eine Betriebskostenabrechnung zu erteilen, ist dies nach der BGH-Rechtsprechung deshalb als Verurteilung zu einer nicht vertretbaren Handlung zu vollstrecken (BGH VE 06, 170).



ENTSCHEIDUNG
BGH



IHR PLUS IM NETZ
ve.iww.de
Abruf-Nr. 188224

Kalenderjahr
abgelaufen? Keine
Vollstreckung!



ARCHIV
Ausgabe 10 | 2006
Seite 170

MUSTERFORMULIERUNG / Zwangsgeldfestsetzung nach § 888 ZPO

An das AG/LG/OLG

In der Zwangsvollstreckungssache

des ... – Gläubigers und Antragstellers – , Verfahrensbevollmächtigte: ...

gegen

den ... – Schuldner und Antragsgegner – , Verfahrensbevollmächtigte: ...

Az. ...

überreiche ich namens und in Vollmacht des Gläubigers die vollstreckbare Ausfertigung des ... vom ..., Az. ..., nebst Zustellbescheinigung.

Namens und in Vollmacht des Gläubigers beantrage ich, gegen den Schuldner zur Erzwingung der im vollstreckbaren ... niedergelegten Verpflichtung, nämlich die Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG für das Kalenderjahr ..., ein Zwangsgeld bis zu 25.000 EUR und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, ersatzweise Zwangshaft von bis zu sechs Monaten festzusetzen.

Begründung:

Der Schuldner wurde durch rechtskräftiges Urteil des ...gerichts vom ..., Az. ..., rechtskräftig dazu verurteilt, für das Kalenderjahr ... gemäß § 28 Abs. 3 WEG eine Jahresabrechnung zu erstellen. Bei dieser Verpflichtung handelt es sich nach der Rechtsprechung des BGH (23.6.16, I ZB 5/16; VE 16, 193) um eine unvertretbare Handlung gemäß § 888 ZPO.

Der Schuldner wurde mit Schreiben vom ... unter Fristsetzung zum ... aufgefordert, seiner Verpflichtung aus dem Vollstreckungstitel nachzukommen.

Beweis: Schreiben vom ... in beglaubigter Abschrift als Anlage

Der Schuldner hat die Aufforderung sowie die außergerichtliche Androhung der Zwangsvollstreckung durch den Gläubiger unbeachtet gelassen. Er ist seiner Pflicht bis heute nicht nachgekommen. Somit ist es erforderlich, ein Zwangsgeld bis zu 25.000 EUR, ersatzweise Zwangshaft festzusetzen.

Nur aus anwaltlicher Fürsorge gegenüber dem Gläubiger und seinem Interesse an einer beschleunigten Zwangsvollstreckung wird darauf hingewiesen, dass eine gerichtliche Androhung der Zwangsmittel nach § 888 Abs. 2 ZPO weder geboten noch zulässig ist, sodass unmittelbar das von dem erkennenden Gericht für angemessen erachtete Zwangsmittel festgesetzt werden kann.

Es wird gebeten, antragsgemäß zu entscheiden und dem Unterzeichner die mit der Vollstreckungsklausel nach § 724 ZPO versehene vollstreckbare Ausfertigung des Zwangsgeldbeschlusses sowie die Zustellbescheinigung zu übersenden. Gleichzeitig wird um Rückgabe der in der Anlage ebenfalls beigefügten Vollstreckungsunterlagen gebeten.

Rechtsanwalt



DOWNLOAD
Abruf-Nr. 44294115

Auf BGH-Entscheidung hinweisen

Zwangsmittel kann unmittelbar festgesetzt werden

MUSTERFORMULIERUNG / Antrag auf Haftfestsetzung nach § 888 ZPO

An das AG/LG/OLG

In der Zwangsvollstreckungssache

des ... – Gläubigers und Antragstellers – , Verfahrensbevollmächtigte: ...

gegen

den ... – Schuldner und Antragsgegner – , Verfahrensbevollmächtigte: ...

Az. ...

überreiche ich namens und in Vollmacht des Gläubigers die vollstreckbare Ausfertigung des ... vom ..., Az. ..., nebst Zustellbescheinigung.

Namens und in Vollmacht des Gläubigers beantrage ich, gegen den Schuldner zur Erzwingung der im vollstreckbaren ... niedergelegten Verpflichtung, nämlich die Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG für das Kalenderjahr ..., eine Zwangshaft von bis zu sechs Monaten festzusetzen.

Begründung:

Der Schuldner wurde durch rechtskräftiges Urteil des ...gerichts vom ..., Az. ..., rechtskräftig dazu verurteilt, für das Kalenderjahr ... gemäß § 28 Abs. 3 WEG eine Jahresabrechnung zu erstellen. Bei dieser Pflicht handelt es sich nach der Rechtsprechung des BGH (23.6.16, I ZB 5/16; VE 16, 193) um eine unvertretbare Handlung gemäß § 888 ZPO.

Der Schuldner wurde mit Schreiben vom ... unter Fristsetzung zum ... aufgefordert, seiner Verpflichtung aus dem Vollstreckungstitel nachzukommen.

Beweis: Schreiben vom ... in beglaubigter Abschrift als Anlage

Der Schuldner hat die Aufforderung durch den Gläubiger unbeachtet gelassen und ist seiner Pflicht bis heute nicht nachgekommen. Das zuständige Gericht hat durch Beschluss vom ... gegen den Schuldner ein Zwangsgeld in Höhe von ... EUR festgesetzt. Nachdem dieses Zwangsgeld beim Schuldner durch
 den zuständigen Gerichtsvollzieher
 das zuständige Vollstreckungsgericht
 beigetrieben wurde, hat der Schuldner dennoch seine titulierte Verpflichtung nicht erfüllt.

Beweis:

Pfändungsprotokoll des Gerichtsvollziehers ... vom ..., Az. ...

Pfändungs- und Überweisungsbeschluss des AG ... vom ..., Az. ...

Aus diesem Grund ist gegen den Schuldner jetzt die Zwangshaft festzusetzen. Es wird gebeten, antragsgemäß zu entscheiden und dem Unterzeichner die mit der Vollstreckungsklausel nach § 724 ZPO versehene vollstreckbare Ausfertigung des Zwangsgeldbeschlusses sowie die Zustellbescheinigung zu übersenden. Gleichzeitig wird um Rückgabe der in der Anlage ebenfalls beigefügten Vollstreckungsunterlagen gebeten.

Rechtsanwalt



DOWNLOAD
Abruf-Nr. 44294116

Auf BGH-Entscheidung hinweisen

Das Zutreffende auswählen

Beweisantritt

Verurteilung zur Erstellung eines Wirtschaftsplans für ein Kalenderjahr

Wird der Verwalter verurteilt, einen Wirtschaftsplan für ein Kalenderjahr nach § 28 Abs. 1 WEG zu erstellen, ist dies nicht zu vollstrecken, wenn dieses Kalenderjahr zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung abgelaufen ist. Grund: Der Schuldner ist nicht nur im Verfahren der Vollstreckungsgegenklage, sondern auch im Verfahren der Zwangsvollstreckung nach §§ 887, 888 ZPO mit seinem Einwand zu hören, der vollstreckbare Anspruch sei erfüllt (BGH VE 05, 59; BGH NJW-RR 13, 1336).

Dasselbe gilt für den Fall, dass der Schuldner zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung nicht mehr zur Vornahme der Handlung verpflichtet ist, weil der vollstreckbare Anspruch durch Zeitablauf erloschen ist.

Der Anspruch auf Erstellung eines Wirtschaftsplans für ein Kalenderjahr erlischt mit dem Ablauf dieses Kalenderjahrs. Mit dem Ablauf des Kalenderjahrs endet daher die Pflicht zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans und entsteht die Pflicht zur Aufstellung einer Jahresabrechnung.

Im vorliegenden Fall war der titulierte Anspruch darauf, einen Wirtschaftsplan zu erstellen, für das Kalenderjahr 2014 bereits erloschen, als der Gläubiger am 20.4.15 den Antrag auf Zwangsvollstreckung gestellt hat.

PRAXISHINWEIS | Es ist daher für den Gläubiger und seinen Rechtsanwalt in der Regel Eile geboten. Sie sollten die Zwangsvollstreckung so schnell wie möglich betreiben. Sonst ist es nicht mehr möglich, aus dem zugrunde liegenden Titel zu vollstrecken.

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- So vollstrecken Sie Betriebskostenabrechnungen, VE 06, 170
- BGH klärt Streitfrage: Erfüllungseinwand im Verfahren nach § 887 ZPO ist zulässig, VE 05, 59
- Regress-Fallen: Bevorrechtigte Vollstreckung bei Wohnungseigentum, VE 09, 81
- So funktioniert das begrenzte Rangvorrecht von Hausgeldforderungen in der Versteigerung, VE 08, 26
- Eigentümergemeinschaft ist teilrechtsfähig: Das sind die Konsequenzen für Gläubiger, VE 05, 147
- Privilegierte Hausgeldansprüche begründen kein dingliches Recht, VE 13, 211



ARCHIV
Ausgabe 4 | 2005
Seite 59

Anspruch erlischt



ARCHIV
Ausgabe 10 | 2006
Seite 170