

► WEG-Novelle

Erstellen der Jahresabrechnung: Gemeinschaft ist zu verklagen

| Nach aktuellem Recht können einzelne Wohnungseigentümer keine Ansprüche gegen den Verwalter auf Pflichterfüllung geltend machen; es fehlt an der Prozessführungsbefugnis. Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung richtet sich gegen die Gemeinschaft, der nach § 18 Abs. 1 WEG die Verwaltung obliegt (AG Hannover 23.3.21, 483 C 13214/20, Abruf-Nr. 225072). |

Mit dieser Begründung hat das AG die in 11/20 eingereichte Klage einer Eigentümerin gegen den ausgeschiedenen Verwalter auf Erstellen der Jahresabrechnung 2017 als unzulässig abgewiesen. Nach § 18 Abs. 1 WEG obliege die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft. Eine wohnungseigentumsrechtliche Beziehung zwischen Eigentümern und Verwaltern im Zusammenhang mit der Verwaltung gebe es nicht mehr. Direktansprüche zwischen Eigentümern und Verwaltern könne es mit Inkrafttreten des WEMoG im Zusammenhang mit der Verwaltung nicht mehr geben. Eine Übergangsregelung enthalte § 48 WEG nicht, sodass das materielle Recht ab Inkrafttreten des neuen Gesetzes gelte. Die Eigentümerin sei auch nicht rechtlos gestellt, denn sie habe nach § 18 Abs. 2 WEG einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gegen die Gemeinschaft, der gerichtlich durchsetzbar ist. Sie hätte die Erledigung der Klage erklären müssen, da die Änderung der Rechtslage ein erledigendes Ereignis sei.

MERKE | Der BGH (7.5.21, V ZR 299/19) hat nun bestätigt, dass § 9a Abs. 2 WEG die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft für Ansprüche begründet, die materiell den Wohnungseigentümern zustehen. Allerdings besteht nach Ansicht des BGH die Prozessführungsbefugnis in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fort, „bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird“ (vgl. LG Frankfurt/M. 11.2.21, 2-13 S 46/20; Fortführung LG Frankfurt/M. 28.1.21, 2-13 S 155/19, beide Entscheidungen: Abruf-Nr. 220992). Danach wäre die Klage zulässig gewesen. Sie hätte dennoch keinen Erfolg gehabt, weil der Verwalter für die Erstellung der Jahresabrechnung 2017 nicht mehr zuständig war (BGH 16.2.18, V ZR 89/17).

► Leser für Leser

Ihre Urteile bei Mietrecht kompakt

| Haben Sie ein interessantes Urteil oder einen wissenswerten Beschluss erstritten? Könnte dies auch für andere Leser hilfreich sein? Schreiben Sie uns und senden Sie uns diese Entscheidung (geschwärzt) zu. Für jede veröffentlichte Entscheidung erhalten Sie 30 EUR und Sie werden als Einsender – falls gewünscht – namentlich genannt. |

Falls Sie dazu auch eine Urteilsanmerkung verfassen wollen – jederzeit gern! Bereichern Sie unser Autorenteam und berichten Sie aus der Praxis für die Praxis. Selbstverständlich erhalten Sie dann im Veröffentlichungsfall das volle MK-Autorenhonorar. Setzen Sie sich hierzu mit unserer Redaktion in Verbindung (bach@iww.de; 02596 922-28). Wir freuen uns auf Sie!



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 225072

WEMoG: Alles läuft nun über die Gemeinschaft

Prozessführungsbefugnis besteht zunächst fort

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf