

Mehr Informationen zum Titel unter www.otto-schmidt.de

Leseprobe zu



Horst/Fritsch

Forderungsmanagement bei Miete und Wohnungseigentum

2005, 280 S., Lexikonformat, broschiert,

ISBN 3-504-45036-3

Verlag Dr. Otto Schmidt KG / Köln

Internet: www.otto-schmidt.de

- der Aufopferungsanspruch des Duldungspflichtigen gem. §§ 21 Abs. VI i. V. m. Abs. 5 Ziff. 6 WEG,
- der Ersatzanspruch aus Notgeschäftsführung gem. §§ 21 II, 27 Abs. 1 Ziff. 3, Abs. 2 Ziff. 4 WEG, 683 BGB⁹⁹,
- die Kostenbefreiung des nicht zustimmenden Eigentümers bei einer baulichen Veränderung gem. §§ 16 Abs. 3, 22 I WEG¹⁰⁰,
- die Nicht-Zugehörigkeit von außergerichtlichen und gerichtlichen Kosten eines Verfahrens nach §§ 43 ff. WEG gem. § 16 Abs. 5 WEG mit Ausnahme des Verfahrens nach §§ 18, 19 WEG gem. § 16 Abs. 4 WEG¹⁰¹.

b) Gerichtliche Festlegung von Beitragsforderungen

- 56 Umstritten ist, ob das Wohnungseigentumsgericht selbständig Beitragsforderungen festlegen¹⁰² oder nur auf entsprechenden Antrag hin die übrigen Wohnungseigentümer verpflichten kann, einen vom Antragsteller gewünschten bestimmten Wirtschaftsplan, eine bestimmte Sonderumlage oder einer bestimmte Jahresabrechnung zu beschließen¹⁰³.

Hiesiger Auffassung nach ist das Gericht befugt, selbständig Beitragsforderungen, etwa durch Festsetzung eines Wirtschaftsplans oder einer Abrechnung festzulegen, sofern der Antragsteller nachweist, erfolglos die Herbeiführung des gewünschten Beschlusses versucht zu haben¹⁰⁴. Der **gerichtliche Beschluss** ersetzt dann in jedem Falle die Willensbildung der Wohnungseigentümer gem. § 45 Abs. 2 WEG.

III. Der Schuldner der Beitragsforderung

1. Objektbezogenheit der Beitragsforderung

- 57 **Schuldner** einer fälligen Beitragsforderung ist grundsätzlich derjenige, der zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragener Eigentümer der betreffenden Sondereigentumseinheit ist. Die Haftung für Beitragsschulden ist somit dinglich strukturiert, also **objekt-** und **nicht personenbezogen**. Als sog. **Fälligkeitsprinzip** formuliert, haftet ein Wohnungseigentümer grundsätzlich für

⁹⁹ Bärman/Pick/Merle, WEG, § 16 Rz. 68.

¹⁰⁰ Bärman/Pick/Merle, WEG, § 16 Rz. 109.

¹⁰¹ Deckert/Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rz. 1233 ff.

¹⁰² KG, Beschl. v. 26. 3. 2003 – 24 W 189/02, MietRB 2003, 12; KG, Beschl. v. 26. 11. 2001 – 24 W 50/01, ZWE 2002, 224 (225); KG, Beschl. v. 22. 10. 1990 – 24 W 4800/90, NJW-RR 1991, 463; Bärman/Pick/Merle, WEG, § 28 Rz. 42.

¹⁰³ Deckert/Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rz. 1177 (S. 343/344); Weitnauer/Hauger, WEG, § 28 Rz. 10.

¹⁰⁴ KG, Beschl. v. 3. 3. 1999 – 24 W 3566/98, ZWE 2000, 40 (41); Bärman/Pick/Merle, WEG, § 28 Rz. 62; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, VI. Rz. 20.

III. Der Schuldner der Beitragsforderung

die Forderungen, die während der Dauer seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft wirksam entstanden und fällig geworden sind¹⁰⁵.

Daher ist es auch unerheblich, ob die auf einer Einzelabrechnung oder einem Einzelwirtschaftsplan angegebene Eigentümerbezeichnung nebst Anschrift unvollständig oder falsch geschrieben, vertauscht oder (etwa nach einem Eigentümerwechsel) unzutreffend ist. Der Beschluss betrifft den grundbuchlich eingetragenen Eigentümer, gilt also auch nach dem Willen der Beschlussfassenden objektbezogen¹⁰⁶.

2. Eigentümerwechsel

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist kein statisches Gebilde. Ändert sich deren Zusammensetzung, stellt sich die Frage, ob der **Rechtsvorgänger** (noch) oder der **Rechtsnachfolger** (schon) Schuldner einer Beitragsforderung ist. 58

a) Rechtsgeschäftliche Übertragung

Besondere Probleme bereitet die richtige Zuordnung der Schuldner-eigenschaft nach einer rechtsgeschäftlichen Übertragung des Wohnungseigentums deshalb, weil die konsequente Anwendung der Regeln der **Objektbezogenheit** und der **Fälligkeits-theorie** zu praktisch unerwünschten, da den Erwerber einseitig belastenden Ergebnissen führt. 59

Beispiel:

Eigentümer E veräußert sein Sondereigentum an den K.

Als bald nach Eintragung des K im Grundbuch beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung des Vorjahres. Der überraschte K erfährt, dass E Zahlungsrückstände auf den Wirtschaftsplan i. H. v. 5000 Euro hatte, die nun zu einem Abrechnungssollsaldo i. H. v. 6000 Euro führen.

Ausgehend von der Objektbezogenheit der Beitragsschulden fordern die übrigen Eigentümer den Betrag in voller Höhe von K, da dieser eingetragener Eigentümer des Objekts der Abrechnung ist.

Auf den ersten Blick gebietet das Fälligkeitsprinzip als Ausfluss der Objektbezogenheit von Beitragsforderungen die **Haftung des Erwerbers** für alle als fällig beschlossenen Forderungen. Eine ausschließliche Haftung des Erwerbers ließe jedoch außer acht, dass die nun als Saldo abgerechneten Hausgeldrückstände als Vorauszahlungen schon einmal beschlossen und monatlich fällig gestellt wurden, nämlich im Rahmen des Wirtschaftsplans. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch der Veräußerer noch Eigentümer. 60

¹⁰⁵ BGH, Beschl. v. 23. 9. 1999 – V ZB 17/99, NJW 1999, 3713 (3715).

¹⁰⁶ BGH, Beschl. v. 30. 11. 1995 – V ZB 16/95, BGHZ 131, 228 ff. = NJW 1996, 725 (726); OLG Hamburg, Beschl. v. 18. 6. 2001 – 2 Wx 72/97, NZM 2002, 129 (130).

Aus dieser Fallkonstellation ergibt sich die grundsätzliche Frage, in welchem Verhältnis Vorschussforderungen aus Wirtschaftsplan gegenüber Abrechnungssaldoforderungen stehen, insbesondere dann, wenn Eigentümerwechsel zu verzeichnen sind.

aa) Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

- 61 Wird eine **Jahresabrechnung** beschlossen, so stellt sich die Frage nach dem Schicksal der durch Beschluss über den Wirtschaftsplan begründeten Beitragsforderungen.

Nach der Auffassung des BGH und der h. M. fällt mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung der Wirtschaftsplan als Anspruchsgrundlage nicht fort, da der Abrechnungsbeschluss nur bestätigend bzw. verstärkend zum Wirtschaftsplan hinzutritt¹⁰⁷.

- 62 Bestehen Beitragsrückstände, so begründet der Beschluss über die Jahresabrechnung einen originären Anspruch nur in Höhe der sog. **Abrechnungsspitze**, d. h. des Betrags, um den der Abrechnungssollsaldo die bereits aus rückständigen Zahlungen auf den Wirtschaftsplan geschuldete Summe übersteigt¹⁰⁸. Ist der Abrechnungssollsaldo niedriger als der aus Wirtschaftsplan geschuldete Betrag, so kann der verbleibende Differenzrestbetrag auf der Grundlage des Wirtschaftsplans begründet werden¹⁰⁹.

bb) Eigentümerwechsel auf Schuldnerseite

- 63 In konsequenter Fortführung der oben dargestellten Grundsätze zum Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sowie unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass nur der Schuldner von Beitragsforderung sein kann, der im Zeitpunkt deren Fälligkeit grundbuchlich eingetragener Wohnungseigentümer ist¹¹⁰, haben Rechtsprechung und h. M. eine **Systematik zur Erwerberhaftung** für Beitragsrückstände und Abrechnungssalden entwickelt¹¹¹.
- 64 Gleich, ob ein Erwerb durch Rechtsgeschäft oder im Wege der Zwangsversteigerung vorliegt, ist demgemäß Schuldner einer nach Eigentumsübergang beschlossenen Abrechnungsnachforderung stets der Erwerber, dies aber nach den o. g. Grundsätzen beschränkt auf die sog. Abrechnungsspitze¹¹².

107 BGH, Beschl. v. 30. 11. 1995 – V ZB 16/95, BGHZ 131, 228 ff. = NJW 1996, 725 (726); OLG Düsseldorf, Beschl. v. 4. 2. 2000 – 3 Wx 448/99, ZWE 2000, 190 (192).

108 Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 28 Rz. 46 m. w. N.

109 BayObLG, Beschl. v. 21. 10. 1999 – 2 Z BR 93/99, ZWE 2000, 470 (471); Weitnauer/Hauger, WEG, § 28 Rz. 7 a. E.

110 BGH, Beschl. v. 21. 4. 1988 – V ZB 10/87, BGHZ 104, 197 (201 ff.); BGH, Beschl. v. 24. 3. 1983 – VII ZB 28/82, BGHZ 87, 138 (142); Bub, Das Finanz- und Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft, Rz. V. 79; Deckert/Ott, Die Eigentumswohnung, Grp. 3, Rz. 222 m. w. N.

111 Deckert/Gottschalg, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rz. 1240 ff. m. w. N.

112 BGH, Beschl. v. 30. 11. 1995 – V ZB 16/95, BGHZ 131, 228 ff. = NJW 1996, 725 (726); kritisch: Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, Rz. 683 (686).

III. Der Schuldner der Beitragsforderung

Selbst ein bestandskräftiger Beschluss über eine diesen Grundsätzen widersprechende Jahresabrechnung bindet den Erwerber nicht, weshalb dieser auch nicht zur Anfechtung gezwungen ist¹¹³.

Anders im Falle der sog. **Nachtragsumlage**, wenn die Wohnungseigentümer den vom Veräußerer geschuldeten rückständigen Wohngeldbetrag aus Wirtschaftsplan im Wege der Ausfalldeckungs Sonderumlage beschlussfinanzieren¹¹⁴. 65

Checkliste:

Der Erwerber **zahlt**: 66

- ▷ auf der Grundlage des aktuellen Wirtschaftsplans, sofern nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch fällig,
- ▷ auf der Grundlage der Abrechnungsspitze der folgenden Jahresabrechnung,
- ▷ auf der Grundlage einer Sonderumlage zur Ausfalldeckung nach Umschreibung im Grundbuch,
- ▷ auf der Grundlage eines nach Umschreibung des Eigentums im Grundbuch beschlossenen Wirtschaftsplans, (auch für rückwirkend geltende Beiträge).

Demnach zahlt der Erwerber **nicht**: 67

- ▷ auf der Grundlage des aktuellen Wirtschaftsplans, sofern vor Umschreibung des Eigentums im Grundbuch fällig,
- ▷ auf der Grundlage von Wirtschaftsplänen früherer Wirtschaftszeiträume,
- ▷ auf der Grundlage vor Umschreibung des Eigentums fälliger Abrechnungssalden,
- ▷ auf der Grundlage vor Umschreibung des Eigentums fälliger Sonderumlagen.

Die Abrechnung gegenüber dem Erwerber soll daher etwaige Rückstände auf den Wirtschaftsplan, für die der Veräußerer nach obigen Grundsätzen auf der Grundlage des zu Zeiten seines Eigentums beschlossenen Wirtschaftsplans forthaftet, nicht enthalten, sondern soll den vollen **Wirtschaftsplanbetrag** ausweisen¹¹⁵. 68

Diese Meinung ist zu Recht abzulehnen, da die Abrechnung buchhalterisch und logisch falsch dargestellt würde. Die Darstellung der Abrechnungsspitze

113 BGH, Beschl. v. 23. 9. 1999 – V ZB 17/99, NJW 1999, 3713 (3714); kritisch: *Bärman/Pick/Merle*, WEG, § 28 Rz. 142 f. m. w. N.

114 KG, Beschl. v. 2. 12. 2002 – 24 W 92/02, NZM 2003, 116 (117).

115 *Bärman/Pick/Merle*, WEG, § 28 Rz. 88.

kann nur als zusätzlicher **informativischer Hinweis** zur Richtigstellung verstanden und als solcher auch nur der Abrechnung angefügt werden¹¹⁶.

cc) Eigentümerwechsel auf Gläubigerseite

- 69 Die Rechtsfolgen eines auf Gläubigerseite eintretenden **Eigentümerwechsels** waren bis zur aktuellen Änderung der Rechtsprechung des BGH zur Frage der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft¹¹⁷ heftig umstritten, was an der ungeklärten rechtlichen Einordnung der Gegenstände des sog. **Verwaltungsvermögens**, zu dem auch Beitragsforderungen gegen andere Miteigentümer gehören, lag¹¹⁸.

Beispiel:

Eigentümer S ist nicht in der Lage, den Abrechnungssollsaldo des Jahres 2000 auszugleichen. Die Wohnungseigentümer im Übrigen verschaffen sich einen Titel, vollstrecken aber zunächst fruchtlos. Eigentümer X veräußert seine Einheit im Laufe des Jahres 2003 an den Erwerber E.

Nach dem Eigentumsübergang an E gelingt es, die Forderungen gegen S im Jahre 2005 beizutreiben. X reklamiert anteilige Auszahlung.

(1) Frühere Rechtsauffassung

- 70 Folgte man der als Mindermeinung vertretenen sog. **Gemeinschaftslösung**, gingen die entsprechenden Anteile des Veräußerers am Verwaltungsvermögen, da dieses Bestandteil des Gemeinschaftseigentums sein sollte, ohne weiteres kraft Gesetzes mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils auf den Erwerber über. Zu entsprechenden Ergebnissen gelangte die sog. **Gesamtlösung**, da der Anteil des Veräußerers am Verwaltungsvermögen als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums auf den Erwerber übergehen sollte¹¹⁹. Folgte man hingegen der sog. Bruchteilslösung, so ergab sich in Anwendung des § 747 S. 1 BGB, dass zur Übertragung des Anteils am Verwaltungsvermögen eine Abtretung an den Erwerber ausreichend, aber auch erforderlich ist, ein gesetzlicher Übergang somit nicht stattfindet¹²⁰.
- 71 Als ergebnisorientierte **vermittelnde Lösung** konnte man den Versuch bezeichnen, in analoger Anwendung des § 314 BGB a. F./§ 311 c BGB n. F. i. V. m. § 97 BGB mangels ausdrücklicher erwerbsvertraglicher Abrede in den

116 Drasdo, NZM 2003, 297 ff.

117 BGH, Beschl. v. 2. 6. 2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547.

118 Deckert/Ott, Die Eigentumswohnung, Grp. 3, Rz. 74 ff. m. w. N.

119 KG, Beschl. v. 31. 1. 2000 – 24 W 7323/98, ZWE 2000, 224 (225); KG, Beschl. v. 31. 1. 2000 – 24 W 7617/99, ZWE 2000, 274 (275); KG, Beschl. v. 15. 2. 1988 – 24 W 3007/87, NJW-RR 1988, 844; OLG Köln, Beschl. v. 6. 2. 1998 – 16 Wx 12/98, NZM 1998, 874 (875); Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 21 Rz. 20.

120 BayObLG, Beschl. v. 23. 2. 1995 – 2 Z BR 113/94, BayObLGZ 1995, 103 = NJW-RR 1995, 852; OLG Hamm, Beschl. v. 22. 10. 1990 – 15 W 331/90, NJW-RR 1991, 212; Palandt/Bassenge, BGB, § 1 WEG, Rz. 15; Weitnauer/Weitnauer, WEG, § 1 Rz. 21.

III. Der Schuldner der Beitragsforderung

Bestimmungen der Parteien zum Besitzübergang eine stillschweigende Abtretung der Anteile am Verwaltungsvermögen zu sehen¹²¹.

Nach der sog. Bruchteilslösung schied ein gesetzlicher Erwerb eines Anteils am sog. Verwaltungsvermögen durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung richtigerweise aus¹²².

Nach der Gemeinschafts- sowie Gesamtlösung ging der Anteil am Verwaltungsvermögen kraft Gesetzes auf den Erwerber über¹²³.

Problematisch war, dass, sofern die Parteien keine ausdrücklichen anderslautenden Regelungen trafen, nach früher auch hier vertretener Auffassung eine **stillschweigende Abtretung** der Anteile am Verwaltungsvermögen anzunehmen sein sollte¹²⁴. 72

(2) Die aktuelle Rechtsprechung des BGH

Der BGH nimmt neuerdings eine sog. **Teilrechtsfähigkeit** der Wohnungseigentümergeinschaft an, sofern **Rechtsgeschäfte nach außen** mit Dritten im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen werden¹²⁵. In diesen Fällen tritt die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr nach außen als **rechtsfähiger Verband eigener Art** auf. Die Wohnungseigentümergeinschaft als insoweit rechtsfähiger Verband eigener Art ist dann Inhaberin der Forderungen und Verbindlichkeiten, die im Rechtsverkehr nach außen eine vom einzelnen Wohnungseigentümer abzugrenzende selbständige Vermögensmasse, nämlich das sog. **Verwaltungsvermögen**, bilden (vgl. Teil 2, Rz. 4)¹²⁶. 73

Das Verwaltungsvermögen ist insoweit gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern rechtlich verselbständigt und infolgedessen ist der Bestand des Verwaltungsvermögens vom Wechsel der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft unabhängig¹²⁷. Damit hat sich der oben dargestellte Theorienstreit erledigt.

121 KG, Beschl. v. 15. 2. 1988 – 24 W 3007/87, NJW-RR 1988, 844; *Bub*, Das Finanz- und Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft, Rz. V. 47 ff.

122 BayObLG, Beschl. v. 23. 2. 1995 – 2 Z BR 113/94, BayObLGZ 1995, 103 = NJW-RR 1995, 852; BayObLG, Beschl. v. 25. 7. 1984 – 2 Z BR 108/83, BayObLGZ 1984, 198; *Weitnauer/Weitnauer*, WEG, § 1 Rz. 21.

123 KG, Beschl. v. 15. 2. 1988 – 24 W 3007/87, NJW-RR 1988, 844.

124 *Deckert*, NZM 2004, 523.

125 BGH, Beschl. v. 2. 6. 2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547.

126 *Abramenko*, ZMR 2005, 585.

127 BGH, Beschl. v. 2. 6. 2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547 (551).

dd) Der werdende Wohnungseigentümer

- 74 Eine weitere Durchbrechung des Grundsatzes des Fälligkeits- bzw. Objektprinzips stellt die Figur der sog. **werdenden Wohnungseigentümergeinschaft** dar.

Vorstehenden Grundsätzen gemäß erfolgt bei **Bauträgerobjekten** die rechtliche Invollzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft erst durch Eintragung eines Erwerbers als weiterer Wohnungseigentümer neben dem Bauträger im Grundbuch. Da dies jedoch regelmäßig erst nach vollständiger Abwicklung des Bauträgervertrags geschieht, zuvor jedoch durch Inbenutzungnahme des Bauträgerobjekts durch die Erwerber eine faktische **Verwaltungsnotwendigkeit** besteht, stellt sich hier ebenfalls die Frage nach der Schuldnerereignischaft des Bauträgers oder der des Erwerbers¹²⁸.

Das sich ergebende Problem wird nach herrschender Meinung zutreffend durch die Annahme einer sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft entschärft¹²⁹.

Auf den mit einem wirksamen Erwerbsvertrag versehenen sowie durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Wohnungsgrundbuch gesicherten Erwerber, dem der Besitz an der bezugsfertigen Sondereigentumseinheit eingeräumt wurde, sind die Bestimmungen des WEG über das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer entsprechend anwendbar. Der werdende Wohnungseigentümer haftet daher für die nach Eintritt in die werdende Gemeinschaft begründeten und fällig gestellten Beitragsforderungen.

Beispiel:

E erwirbt vom Bauträger B eine Sondereigentumseinheit in einem soeben fertig gestellten Bauträgerobjekt. Zugunsten des E wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die bezugsfertige Wohnung wird dem E am 31. 5. 2005 übergeben.

Ab Juni 2005 ist E verpflichtet, die Hausgeldvorauszahlungen gemäß dem am 3. 2. 2005 beschlossenen Wirtschaftsplan 2005 zu entrichten.

Der Bauträger B ist ab dem 31. 5. 2005 von der Zahlungspflicht in Ansehung der dem E überlassenen Sondereigentumseinheit befreit.

ee) Bedeutung der Grundbucheinsicht

- 75 Bevor gegen einen vermeintlichen Schuldner von Beitragsforderungen vorgegangen wird, ist wegen der vielfältigen Möglichkeiten der **Veränderung der Zusammensetzung** der Wohnungseigentümergeinschaft zu prüfen, ob die vorhandenen Angaben zutreffend sind.

¹²⁸ BGH, Beschl. v. 1. 12. 1988 – V ZR 6/88, BGHZ 106, 113 (118) = NJW 1989, 1087 (1088).

¹²⁹ *Bärman/Pick/Merle*, § 25 Rz. 9a, vor § 43 Rz. 4 ff. m. w. N.; *Brych/Pause*, Bauträgerkauf und Baumodelle, Rz. 453 m. w. N.; *Müller*, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rz. 26 u. 609.

III. Der Schuldner der Beitragsforderung

Besteht der geringste Anlass, an der Vollständigkeit und Richtigkeit der Eigentümerliste zu zweifeln, ist dringend eine **Grundbucheinsicht** vorzunehmen¹³⁰.

Ganz abgesehen von dem Risiko schlichtweg einen Nicht-Schuldner in Anspruch zu nehmen, besteht zudem die Gefahr etwaige Miteigentümer zu übersehen bzw. nicht sämtliche Wohnungseigentümer korrekt an einem etwaigen gerichtlichen Verfahren zu beteiligen.

Anlässlich der Übernahme der Beitreibung durch einen Dritten (Inkassounternehmen, Rechtsanwalt, etc.) empfiehlt es sich, entweder eine routinemäßige Grundbucheinsicht vorzunehmen oder einen entsprechenden Hinweis zu erteilen.

Formulierungsvorschlag anwaltliches Mandatsbestätigungsschreiben:

In obiger Angelegenheit bedanken wir uns für den erteilten Auftrag und bestätigen gerne die Übernahme des Mandats für die Wohnungseigentümergeinschaft. Wir haben die Angelegenheit bereits in Bearbeitung genommen und werden Sie über den weiteren Verlauf sowie die wesentliche Korrespondenz stets unterrichtet halten. Soweit eine Besprechung oder eine schriftliche Stellungnahme Ihrerseits erforderlich wird, erhalten Sie von uns entsprechende Nachricht.

Zur Feststellung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse auf der Schuldnerseite sowie zur Vorbereitung und Beschleunigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls einzuleiten sind, bitten wir Sie in Ihrer Eigenschaft als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bereits jetzt, uns über bekannte Vermögenswerte der Schuldner zu unterrichten.

Sofern Ihnen die grundbuchliche Bezeichnung des Sondereigentums der Schuldner bekannt ist, bitten wir um entsprechende Mitteilung (Registergericht, Grundbuch, Grundbuchblattnummer). Hören wir diesbezüglich nichts weiter von Ihnen, so gehen wir davon aus, dass Ihnen die entsprechenden Daten nicht bekannt sind und dass wir bereits jetzt interessewährend einen unbeglaubigten Grundbuchauszug anfordern sollen.

Oftmals sind Ihnen aber auch weitere Daten bekannt, die uns helfen, zielführende Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten wie etwa weiteres Immobilienvermögen, Bankverbindung, Arbeitgeber, selbständige oder freiberufliche Tätigkeit, Kraftfahrzeuge und sonstige Vermögenswerte der Schuldner.

¹³⁰ AG Köln, Beschl. v. 15. 8. 2002 – 204 II 184/92, n. v.; Köhler/Bassenge/Wolicki, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 17, Rz. 67 f., Köhler/Bassenge/Wolicki, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 19, Rz. 55 f., 151.

B. Die Beitragsforderungen der Wohnungseigentümer

Wir bedanken uns bereits jetzt für Ihre freundliche Mitwirkung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

b) Tod des Wohnungseigentümers

- 76 Eine andere Form der Rechtsnachfolge tritt durch die sog. Universalsukzession, den Erbfall, ein.

aa) Eintritt des Erben in die Wohnungseigentümergeinschaft

- 77 Mit dem Tod des Erblassers tritt der **Erbe** aufgrund letztwilliger Verfügung (Testament, Erbevertrag) oder gesetzlicher Erbfolge in dessen gesamte Rechtsposition ein, ohne dass es hierzu irgendwelcher weiteren Rechtshandlungen bedürfte. Mit Eintritt des Erbfalls gehen die Forderungen und Verbindlichkeiten des Erblassers **kraft Gesetzes** auf die Erben über, nicht erst mit der Berichtigung des Grundbuchs¹³¹. Insofern ändert die Rechtsnachfolge im Wege des Erbgangs nichts am Bestand der Beitragsforderungen, da der Erbe in diese Haftung unmittelbar eintritt.

- 78 Allerdings handelt es sich bei rückständigen und auch nach dem Erbfall, etwa durch Abrechnung, begründeten Beitragsforderungen um **Nachlassverbindlichkeiten**, hinsichtlich derer der Erbe die sog. Dürftigkeitseinrede gem. § 1990 BGB erheben kann¹³², sofern er sich diese Einrede im Rahmen eines gerichtlichen Beitreibungsverfahrens ausdrücklich hat vorbehalten lassen (§ 780 ZPO analog).

Davon unabhängig ist die Frage des Nachweises der Erbenstellung. Diese kann rechtssicher nur durch Vorlage des Erbscheins im Original (§ 2353 BGB) nachgewiesen werden.

bb) Der Vermächtnisnehmer

- 79 Anders, wenn der Erblasser ein Sondereigentum als **Vermächtnis** ausgesetzt hat. Hier sind zum Vollzug der letztwilligen Verfügung noch weitere Schritte, insbesondere **Auflassung** Eintragung des Vermächtnisnehmers im Grundbuch erforderlich.

¹³¹ BayObLG, Beschl. v. 18. 3. 1993 – 2 Z BR 108/92, Haufe WEG-Office, Index 544621; AG Mönchengladbach-Rheydt, Beschl. v. 22. 2. 2002 – 23 UR II 19/01, NZM 2003, 403 (404); *Hügel/Scheel*, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, Rz. 402.

¹³² BayObLG, Beschl. v. 7. 10. 1999 – 2 Z BR 73/99, ZWE 2000, 414; *Deckert/Deckert*, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rz. 1248.

Der Eigentumsübergang erfolgt somit rechtsgeschäftlich, weshalb die zur rechtsgeschäftlichen Eigentumsübertragung zu Lebzeiten entwickelten Regeln auch hier anzuwenden sind¹³³.

C. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Dem Verwalter wird im Finanz- und Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere bei der Realisierung von Beitragsforderungen, eine zentrale Rolle zugewiesen (§§ 27, 28 WEG). 80

I. Rechte und Pflichten des Verwalters

Die Handlungspflichten und -befugnisse des Verwalters bei der Realisierung von Beitragsforderungen ergeben sich, ebenso wie die Beitragsforderungen selbst, vorrangig aus den Bestimmungen des WEG, alternativ aus Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, aus konkretisierenden Beschlüssen der Wohnungseigentümer, dem Verwaltervertrag und ergänzend aus den Bestimmungen des BGB. Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters dürfen dabei nur erweitert, gem. § 27 Abs. 3 WEG jedoch nicht über den Gesetzesstand des § 27 Abs. 1 u. 2 WEG hinaus eingeschränkt werden. 81

1. Gesetzliche Grundlagen

Gem. § 27 Abs. 2 Ziff. 1 u. 2 WEG ist der Verwalter (und nicht der einzelne Wohnungseigentümer) berechtigt und verpflichtet, insbesondere die Beitragsforderungen der Wohnungseigentümer untereinander anzufordern (vgl. § 28 Abs. 2 WEG) und auch ohne besondere Vollmacht außergerichtlich geltend zu machen¹³⁴. 82

Für die gerichtliche Beitreibung von Beitragsforderungen benötigt der Verwalter gem. § 27 Abs. 2 Ziff. 5 WEG allerdings eine -widerrufliche- Ermächtigung (Vollmacht), die sowohl durch Vereinbarung, Beschluss oder auch Verwaltervertrag erteilt werden kann¹³⁵.

Darüber hinaus hat der Verwalter auch ohne ausdrückliche Bevollmächtigung gem. § 27 Abs. 2 Ziff. 4 WEG alle Maßnahmen zu treffen oder zu veranlassen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils von der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich

133 Köhler/Bassenge/Wolicki, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 19, Rz. 84 (S. 1387).

134 BGH, Beschl. v. 20. 4. 1990 – V ZB 1/90, NJW 1990, 2386; BayObLG, Beschl. v. 6. 9. 2001 – 2 Z BR 107/01, ZWE 2001, 593; Bärman/Pick/Merle, WEG, § 16 Rz. 100; Bärman/Pick/Merle, WEG, § 28 Rz. 137 u. § 27 Rz. 164; a. A.: Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, Rz. 505.

135 Weitnauer/Hauger, WEG, § 27 Rz. 21 m. w. N.

sind. Dies trifft insbesondere bei drohender Verjährung von Beitragsansprüchen, Einhaltung von Rechtsmittelfristen oder beim drohenden Fortfall lohnender Vollstreckungsmöglichkeiten zu¹³⁶.

Ferner fungiert der Verwalter richtiger Auffassung nach auch nach Fortfall des § 189 ZPO als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer gem. § 27 Abs. 2 Ziff. 3 WEG¹³⁷.

2. Die konkreten Handlungspflichten

83 Der Verwalter hat im Zusammenhang mit Beitragsforderungen der Wohnungseigentümer insbesondere zeitnah:

- die Entstehungsvoraussetzungen der Beitragsforderungen zu schaffen (§ 28 WEG) bzw. die Voraussetzungen für eine sachgerechte Beschlussentscheidung der Gemeinschaft schaffen,
- die Voraussetzungen für die Durchsetzbarkeit der Beitragsforderungen durch Fälligestellung bzw. Anforderung schaffen,
- Zahlungseingänge zu überwachen, korrekt zu verbuchen und Säumige zu mahnen, sowie rückständige Forderungen außergerichtlich beizutreiben¹³⁸,
- die Voraussetzungen für eine notwendige Beitreibung durch eigene Tätigkeit oder die Beauftragung rechtskundiger Dritter mit der auch gerichtlichen Durchsetzung der Forderungen zu schaffen¹³⁹,
- die Eigentümer bzw. den Beirat über nicht bloß unbeachtliche Rückstände sowie die eingeleiteten Maßnahmen zu deren Realisierung informieren¹⁴⁰,
- auf sachgerechte Entscheidungen der Wohnungseigentümer zur Deckung etwaiger Liquiditätsausfälle hinzuwirken (Sonderumlagen)¹⁴¹.

Die einzelnen Aspekte dieser Pflichtaufgaben werden nachfolgend, was den außergerichtlichen Teil der Tätigkeit anbetrifft, unter dem Begriff des Forderungsmanagements, was den gerichtlichen Teil der Tätigkeit anbetrifft, im Zuge der Darstellung der Beitreibungsmaßnahmen näher behandelt.

3. Der Umfang der Vertretungsmacht

84 Der Verwalter, dem gesetzlich oder rechtsgeschäftlich Vollmacht zur Beitreibung, insbesondere zur gerichtlichen Geltendmachung, ohne besondere Ein-

136 *Bärmann/Pick/Merle*, WEG, § 27 Rz. 134 f.

137 Zustellungsreformgesetz v. 25. 6. 2001, BGBl. I, 1206; *Bärmann/Pick/Merle*, WEG, § 27 Rz. 120.

138 *Deckert/Deckert*, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rz. 1667 (S. 892 u.).

139 AG Idstein, Beschl. v. 30. 10. 2003 – 3 UR II 111/01, NZM 2004, 983.

140 *Bärmann/Pick/Merle*, WEG, § 27 Rz. 121; *Häublein*, ZWE 2004, 48 (53).

141 KG, Beschl. v. 26. 3. 2003 – 24 W 177/02, NZM 2003, 484 (485).

schränkungen erteilt wurde, kann im **Außenverhältnis** zwar alle Rechtshandlungen vornehmen, die zur Anspruchsverfolgung sachlich und prozessual erforderlich sind¹⁴², tut aber gut daran, vor Vergleich, Verzicht, Anerkenntnis sowie Rücknahme von gerichtlichen Anträgen oder Rechtsmitteln sich im Zweifel im **Innenverhältnis** durch (bestandskräftigen) Beschluss das Einverständnis der Wohnungseigentümer geben zu lassen. Ohne vorherigen Beschluss etwa geschlossene Vergleiche sollten stets mit einer angemessenen **Widerrufsfrist** ausgestattet sein, die eine beschlussweise Genehmigung erlaubt.

Formulierungsbeispiel:

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu beauftragen, den Rechtsstreit gegen den Miteigentümer ... vor dem AG ..., Az.: ..., im Vergleichswege zu beenden.

– a) bereits ausgehandelter Vergleich

Hierbei soll als vom Gegner per ... zu zahlende Vergleichssumme ein Betrag i. H. v. ... Euro bei folgender Kostenregelung ... vereinbart werden.

– b) noch nicht ausgehandelter Vergleich

Hierbei soll als vom Gegner per ... zu zahlende Vergleichssumme möglichst ein Betrag i. H. v. ... Euro, nicht jedoch weniger als ... Euro bei folgender Kostenregelung ..., mindestens jedoch ... vereinbart werden.

Sollten die vorstehenden Vorgaben nicht durchsetzbar sein, kann der Verwalter nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen abweichenden gerichtlichen Vergleich unter Vorbehalt einer angemessenen Widerrufsfrist schließen.

4. Gestaltungshinweis

Formulierungsvorschlag für Vollmachtsklausel:

1. Zur Ausübung seiner Aufgaben wird dem Verwalter Vollmacht erteilt, die Eigentümer außergerichtlich gegenüber Dritten sowie einzelnen Eigentümern sowohl auf der Aktiv-, als auch auf der Passivseite zu vertreten.
2. Bei anhängigen gerichtlichen oder behördlichen Verfahren gegen die Eigentümergemeinschaft (Passivverfahren), insbesondere auch Verfahren nach §§ 43 ff. WEG (auch sog. Beschlussanfechtungsverfahren), besitzt der Verwalter neben seiner gesetzlichen Zustellungsbevollmächtigung ebenfalls Vertretungsbefugnis der beteiligten, beklagten bzw. in Antrags-

85

¹⁴² Bärman/Pick/Merle, WEG, § 27 Rz. 155 ff.

C. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

gegnerschaft stehenden restlichen Eigentümer einschließlich der Berechtigung zur Beauftragung eines Rechtsanwalts.

3. Die vom Verwalter vertretenen Eigentümer sind von ihm über den Verfahrensstand in geeigneter Weise fortlaufend zu informieren.

Im Falle eines Interessenkonflikts des Verwalters ist dessen Vertretungsmacht sowie Zustellungsbevollmächtigung ausgeschlossen.

4. Zur Anstrengung von Aktiv-Prozessen (mit Ausnahme von Verfahren zur Beitreibung von Beitragsforderungen) sowie zur endgültigen (nicht nur vorsorglich fristwahrenden) Einlegung von Rechtsmitteln, ebenfalls mit der Berechtigung zur Beauftragung eines Rechtsanwalts, bedarf der Verwalter jedoch eines mehrheitlichen Beschlusses der Eigentümerversammlung und, sofern deren Abhaltung aus Termins- oder Fristgründen nicht rechtzeitig durchführbar ist, der Zustimmung des Verwaltungsbeirats (gegebenenfalls mehrheitlich), die durch Mehrheitsbeschluss der nächsteinzuberufenden Eigentümerversammlung zu bestätigen ist.
5. Die Erklärung von Anerkenntnissen/Vergleichen/Anspruchsverzichte, die Rücknahme von Anträgen sowie Rechtsmitteln bedarf der (bestandskräftigen) Beschlussfassung der Eigentümerversammlung; gegebenenfalls ist die zu erteilende Anwaltsvollmacht entsprechend einzuschränken.

II. Haftungsrisiko

- 86 Der Verwalter haftet den Wohnungseigentümern bei der Ausübung seiner Verwaltungstätigkeit gem. §§ 280 ff., 276, 675, 611 BGB für jede schuldhaft Verletzung der ihm gesetzlich oder aus dem konkret geschlossenen Verwaltervertrag obliegenden Pflichten dem Grunde nach auf **Schadensersatz** und **Ersatz vergeblicher Aufwendungen**¹⁴³.

Bei der Wahrnehmung der o. g. Pflichten im Zusammenhang mit dem Finanzwesen der Gemeinschaft sind die Anforderungen an eine geordnete kaufmännische Buchhaltung, Forderungsüberwachung sowie Veranlassung der Beitreibung hoch, der **Verschuldensmaßstab** dagegen gering, da diese Tätigkeiten zur Erfüllung kardinaler Vertragspflichten gerechnet werden¹⁴⁴.

- 87 Mit Blick auf diese Umstände sowie unter Berücksichtigung der Neuordnung des Verbraucherschutzes ab dem 1. 1. 2002 (§§ 305 ff. BGB) wird die Wirksamkeit von Haftungsbeschränkungs- bzw. Haftungsfreizeichnungsklauseln in Verwalterverträgen zunehmend kritisch gesehen¹⁴⁵.

¹⁴³ Gottschalg, Der Immobilienverwalter 2003, 73 ff.

¹⁴⁴ Deckert/Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rz. 1648 ff.

¹⁴⁵ Gottschalg, DWE 2003, 41 (42 f.).

II. Haftungsrisiko

Dem Umfang nach haftet der Verwalter für jeden auf seiner konkreten Pflichtverletzung adäquat kausal beruhenden Schaden der Wohnungseigentümer, also gegebenenfalls für die gesamte ausgefallene Forderung nebst Zinsen und Kosten¹⁴⁶. Das **Verschulden** des Verwalters wird gem. § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutet; die **Beweislast** für Haftungsgrund und -höhe liegt im Streitfall jedoch bei den Wohnungseigentümern¹⁴⁷.

Zu beachten ist, dass der Verwalter gem. § 278 BGB für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen (auch Rechtsanwälte!) wie für eigenes Verschulden haftet.

Dieses Haftungsrisiko ist tunlichst durch den Abschluss einer ausreichenden Vermögensschadenversicherung abzudecken. Ferner ist auf eine möglichst lückenlose Dokumentation wesentlicher Geschäftsvorgänge zu achten¹⁴⁸.

Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter wegen schuldhafter Pflichtverletzung **verjähren** gem. §§ 195, 199 BGB innerhalb von drei Jahren, gerechnet ab dem Ende des Jahres der Entstehung, Fälligkeit und Kenntnis der Wohnungseigentümer vom Anspruch, längstens jedoch innerhalb von 10 Jahren. 88

Für etwaige Ansprüche, deren Verjährungsfrist von früher regelmäßig 30 Jahren vor dem 1. 1. 2002 zu laufen begann, gilt die Übergangsvorschrift des Art. 229, § 6 Abs. 4 EGBGB.

Formulierungsvorschlag:

– Haftungsausschluss und -begrenzung (umstritten!)

Schadensersatzansprüche aus Verzug, Pflichtverletzung und aus unerlaubter Handlung sind ausgeschlossen, soweit der Schaden nicht durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln verursacht wurde. Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter aus leicht fahrlässiger Pflichtverletzung sind subsidiär, auf den unmittelbaren Schaden begrenzt und im Einzelfall auf ... Euro begrenzt. Gleiches gilt für die Haftung des Verwalters nach § 278 BGB.

Diese Haftungsausschlüsse und -begrenzungen gelten nicht für den Fall, dass eine Haftung des Verwalters für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters des Verwalters beruhen, vorliegt.

89

¹⁴⁶ AG Idstein, Beschl. v. 30. 10. 2003 – 3 UR II 111/01, NZM 2003, 983.

¹⁴⁷ Gottschalg, Der Immobilienverwalter 2003, 73 (76) m. w. N.

¹⁴⁸ Gottschalg, NZM 2003, 457 (462).

– Verjährungsregelung (umstritten!)

Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag und der Verwalterstellung verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem Anspruch entstanden ist und die Eigentümer von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit Kenntnis erlangen müssten, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Verwalteramtes.

Dies gilt nicht für die Verjährung vorsätzlich herbeigeführter Schäden sowie nicht dann, wenn eine Haftung des Verwalters für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwalters oder einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters des Verwalters beruhen, vorliegt. Für die Kenntnis bzw. das Kennenmüssen von Umständen kommt es auf die Kenntnis eines der Eigentümer an.

III. Zusatzvergütungen des Verwalters

- 90 Die Tätigkeit des Verwalters im Zusammenhang mit der Anforderung von Beitragsforderungen ist regelmäßig personal- und damit kostenintensiv.

Der Verwalter wird daher darauf achten, ein ausreichendes **Honorar** für seine Bemühungen zu erhalten.

Obgleich die Tätigkeit des Verwalters im Zusammenhang mit der Realisierung der Beitragsforderungen der Wohnungseigentümer zum Kernbereich seiner Tätigkeit gezählt wird, und damit grundsätzlich mit der Regelvergütung des Verwalters abgegolten wäre, lassen Rechtsprechung und Literatur die Abrechnung zusätzlicher Entgelte auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen, Beschlüsse und Regelungen im Verwaltervertrag zu¹⁴⁹.

- 91 Es ist daher zu empfehlen, im Verwaltervertrag ausdrücklich zwischen einer Regelvergütung für die grundlegenden Tätigkeiten und Sondervergütungen für besondere Verwaltungsleistungen zu unterscheiden.

Aufgrund der Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB (Bestimmungen zur Wirksamkeit sog. Allgemeiner Geschäftsbedingungen¹⁵⁰) sollte auf eine möglichst klare Formulierung dieser Bestimmungen zur Vermeidung späterer Unwirksamkeit größter Wert gelegt werden¹⁵¹.

149 Bärman/Pick/Merle, WEG, § 26 Rz. 123.

150 Bis 31. 12. 2001 niedergelegt im Gesetz zur Regelung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG), durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz (SchuldRModG) in das BGB n. F. als §§ 305 ff. integriert.

151 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 6. 1. 2003 – 3 Wx 364/02, NZM 2003, 119.

So ist die Vereinbarung insbesondere folgender Sonderentgelte im Zusammenhang mit der Verfolgung von Beitragsansprüchen ratsam: 92

Formulierungsvorschläge:

- Sonderentgelt für die Mahnung zahlungssäumiger Eigentümer i. H. v. 7,50 Euro zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer je Mahnung, nicht jedoch für ein erst verzugsbegründendes Aufforderungsschreiben, ab einem Rückstand von mehr als 100 Euro sowie für mehrere in einem Mahnlauf gemahnte Beiträge nur einmal¹⁵²
- Aufwendersatz für eigentümerseits gewünschte oder zur Unterrichtung über außergerichtliche oder gerichtliche Streitigkeiten der Eigentümergemeinschaft erforderliche Anfertigung von Kopien i. H. v. 0,50 Euro zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer sowie Erstattung darüber hinaus anfallender Schreib- und Portoauslagen (für Rundschreiben, etc.)¹⁵³
- Sonderentgelt für die Zuarbeit, Unterlagenzusammenstellung, Führung von Schriftverkehr, Anfertigung von Kopien, Wahrnehmung von Besprechungen und/oder gerichtlichen Terminen bei der über einen Rechtsbeistand abgewickelten gerichtlichen Beitreibung rückständiger Beitragsforderungen sowie sonstiger gerichtlicher Verfahren der Wohnungseigentümergeinschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i. H. v. ... Euro pro angefangener Zeitstunde zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, zzgl. Schreib-, Kopier- und Portoauslagen¹⁵⁴
- Sonderentgelt für verwalterseits auf Wunsch der Eigentümer eigenständig (d. h. ohne Beauftragung eines Rechtsanwalts) geführte gerichtliche Verfahren zur Beitreibung von Beitragsforderungen gegen einzelne Wohnungseigentümer bzw. sonstige gerichtliche Aktiv- und Passivverfahren im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Anwendung der Bestimmungen des RVG¹⁵⁵
- Sonderentgelt für jede zusätzlich einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende Eigentümerversammlung, mit einem Entgelt i. H. v. ... Euro pro angefangener Zeitstunde/pauschalieren Entgelt i. H. v. 200 Euro, jeweils zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, zzgl. Schreib-, Kopier- und Portoauslagen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste und objektiv erforderliche Eigentümerversammlungen gilt, die nicht infolge einer dem

152 *Gottschalg*, DWE 2003, 41 (45); a. A.: *Bärnann/Pick/Merle*, WEG, § 26 Rz. 126.

153 BayObLG, Beschl. v. 19. 12. 2002 – 2 Z BR 104/02, NZM 2003, 154; a. A.: LG Berlin, Urt. v. 15. 10. 2002 – 63 S 488/01, GE 2002, 1563.

154 *Gottschalg*, DWE 2003, 41 (45); a. A.: *Bärnann/Pick/Merle*, WEG, § 26 Rz. 126.

155 *Bärnann/Pick/Merle*, WEG, § 26 Rz. 127; *Deckert/Gottschalg*, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rz. 1126; KostRModG, BGBl. I 2004, Nr. 21, 718 (RVG ab S. 788).

C. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung oder aufgrund Vereinbarung erforderlich wurden

- Sonderentgelt für die Teilnahme an Beiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten, ansonsten bei mehr als zwei Terminen jährlich mit einem Entgelt i. H. v. ... Euro pro angefangener Zeitstunde/pauschalisiertes Entgelt i. H. v. 200 Euro, zzgl. jeweiliger gesetzlicher Mehrwertsteuer, zzgl. Schreib-, Kopier- und Portoaufwendungen, wobei dies nur für eigentümerseits veranlasste oder objektiv erforderliche außerordentliche Beiratssitzungen gilt, die nicht infolge einer dem Verwalter schuldhaft zurechenbaren Pflichtverletzung erforderlich wurden

93 Zu berücksichtigen ist stets, dass ohne besondere Bestimmung Schuldner solcher Entgelte stets die Wohnungseigentümer insgesamt nach dem in § 16 II WEG oder gemäß Vereinbarung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel für Verwaltungsaufwand sind und nicht etwa der gemahnte oder sonst die Ausgaben veranlassende einzelne Wohnungseigentümer¹⁵⁶.

94 Bei der Aufnahme einer entsprechenden auf den einzelnen Eigentümer zugeschnittenen Haftungsklausel ist für den Verwalter zu bedenken, dass er für den Fall der Insolvenz des z. B. gemahnten Hausgeldschuldners seine Forderung nicht bei den übrigen Wohnungseigentümern realisieren kann. Hierzu ist zudem umstritten, ob durch bloße Regelung im Verwaltervertrag eine vom Verteilerschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG abweichende Sonderzahlungspflicht des einzelnen Eigentümers geschaffen werden kann. Teilweise wird hierfür ein Beschluss der Eigentümerversammlung gefordert. Schließlich handelt es sich um Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, für die im Zweifel die Regelung des § 16 Abs. 2 WEG gilt.

Die Möglichkeit der sog. **Direktbelastung** des verursachenden Eigentümers ist zudem mit weiteren rechtlichen und abrechnungstechnischen Risiken verbunden (vgl. hierzu Teil 2, Rz. 43)¹⁵⁷.

IV. Beitreibungstätigkeit und Rechtsberatungsgesetz

95 Nach einhelliger Meinung kann der zur Einziehung von Beitragsrückständen umfassend ermächtigte Verwalter diese auch ohne Einschaltung eines Rechtsanwalts außergerichtlich und gerichtlich betreiben. Der Verwalter kann in Zivil-, und Wohnungseigentumssachen, soweit kein Anwaltszwang herrscht, selbständig die Wohnungseigentümer vertreten, Schriftsätze einreichen und verhandeln. Damit kann der Verwalter in Konflikt mit den Bestim-

¹⁵⁶ Schmidt, WE 2003, 196 (197).

¹⁵⁷ AG Mönchengladbach-Rheydt, Beschl. v. 22. 2. 2002 – 23 UR II 19/01, NZM 2003, 403.

mungen des **Rechtsberatungsgesetzes** (RberG) geraten, welches eine Rechtsberatung durch nicht besonders zugelassene Personen verbietet¹⁵⁸.

Nach entsprechenden Grundsatzentscheidungen kollidiert diese rechtsbesorgende Tätigkeit des Verwalters nicht mit dem Verbot des Art 1, § 1, Abs. 1 RberG, da nach der Rechtsprechung hier die Ausnahmegvorschrift des Art. 1, § 3, Ziff. 6 RberG anzuwenden ist¹⁵⁹.

Dies gilt aber ausdrücklich nur für die Tätigkeit des WEG-Verwalters bei der Beitreibung gemeinschaftlicher Forderungen im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums¹⁶⁰.

Nach dem Entwurf des Bundesministeriums der Justiz zum Gesetz zur Neu- 96
regelung des Rechtsberatungsrechts soll das bisherige Rechtsberatungsgesetz mit all seinen Rechtsverordnungen aufgehoben und durch ein **Rechtsdienstleistungsgesetz** (RDG) ersetzt werden¹⁶¹. Die damit einhergehende ausdrückliche Einbeziehung des Wohnungseigentumsverwalters gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 2 RDG in den Kreis der Personen, die als Nebenleistungen Rechtsdienstleistungen erbringen können, dürfte die o. g. Erwägungen obsolet machen, sofern das Gesetzgebungsvorhaben so realisiert wird.

D. Außergerichtliches Forderungsmanagement

Die Summe aller Tätigkeiten, die bei der Sicherung und Realisierung von 97
Beitragsforderungen anfallen, bezeichnet man als sog. **Forderungsmanagement**.

158 Sauren, NZM 2004, 966 ff.

159 BGH, Urt. v. 6. 5. 1993 – V ZB 9/92, NJW 1993, 1924; OLG Düsseldorf, Urt. v. 18. 4. 2000 – 24 U 29/99, ZWE 2001, 117 (120); Calibe, Potsdamer Tage zum Wohnungseigentum 2000, 175 (179 f.); Riecke, ZMR 2000, 493 (498); im Ergebnis gleich, nur abweichend in der Begründung die Lehre: Art. 1, § 5, Ziff. 3 RberG; Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 27 Rz. 182 f. m. w. N.

160 Riecke, WE 2002, 188 f., 212 ff., 236 ff. u. 260 ff.

161 Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz, Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Rechtsberatungsrechts, Beilage zu NJW 38/2004.

Hierzu gehört im außergerichtlichen Bereich im Einzelnen:



I. Forderungsmanagement des Verwalters

- 98 Der Erfolg des Forderungsmanagements des Verwalters hängt im wesentlichen davon ab, dass neben ausreichenden personellen und technischen Mitteln das rechtliche Know-how vorhanden ist, um zügig und sicher Forderungen beizutreiben.

1. Bonitätsprüfung

- 99 Für Verwaltungen lohnenswert dürfte die Einrichtung eines Datenanschlusses zu einer Auskunft bzw. **Inkassoorganisation** (z. B. Schufa oder Creditreform) sein, über den online Bonitätsauskünfte zu Eigentümern und – im Falle der Sondereigentumsverwaltung – auch Mietern sowie mögliche Vertragspartnern der Gemeinschaft eingeholt werden können¹⁶². Hierbei sind heute nicht nur Freiberufler, Gewerbetreibende und Wirtschaftsunternehmen erfasst, seit 1997 bietet z. B. die Creditreform Consumer GmbH (CEG) online **Bonitätsauskünfte** zu Privatpersonen an¹⁶³.

¹⁶² Pietsch, WE 2003, 257.

¹⁶³ Schäfer, Creditreform Sonderausgabe 9/2004, S. 12.