

Rechtsprechung KOMPAKT

Wohnungsverwalter in Zwei-Personen-WEG

Ein Anspruch auf Verwalterbestellung besteht auch in der kleinsten Eigentümergemeinschaft.

(LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10. Mai 2022 - 2-13 T 26/22)

Problemstellung

Nach § 9b Abs. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich durch den Verwalter vertreten. Nur dann, wenn die Gemeinschaft keinen Verwalter hat, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Damit stellt sich die Frage, ob ein Eigentümer die Bestellung eines Verwalters verlangen und gegebenenfalls gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer durchsetzen kann.

Die Entscheidung

Der Antragsteller war Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, die außer ihm nur noch aus einem weiteren Eigentümer bestand (Zwei-Personen-WEG). Der andere Eigentümer lehnte die Bestellung eines Wohnungsverwalters ab. Im Jahr 2021 hatten sich beide Wohnungseigentümer noch auf die Bestellung eines Verwalters einigen können. Dieser hatte allerdings sein Amt aufgrund unüberbrückbarer Differenzen mit dem anderen Wohnungseigentümer kurzfristig niedergelegt. Der Antragsteller hatte den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragt, mit der das Gericht zumindest zeitlich befristet einen Verwalter einsetzen sollte. Der Antragsteller begründete seinen Antrag damit, es gebe derzeit kein Verwalterkonto und Rechnungen müssten bezahlt werden. Es habe darüber hinaus einen Wasserschaden gegeben, der schleunigst saniert werden müsse. Es gebe auch andere sicherheitsrelevante Instandhaltungsrückstände.

Vor dem Erlass einer einstweiligen Verfügung muss das Gericht zwei Dinge prüfen, nämlich ob ein Verfügungsanspruch und ein Verfügungsgrund vorliegen. Mit dem Verfügungsanspruch ist der materielle Anspruch gemeint, den der Antragsteller geltend macht. Es ist also zu prüfen, ob es überhaupt einen Anspruch auf eine zwangsweise Einsetzung

eines Verwalters gibt. Der Verfügungsgrund liegt vor, wenn der Antragsteller begründen kann, warum er eine so schnelle Entscheidung braucht und nicht das Ergebnis eines Hauptsacheverfahrens abwarten kann.

Hinsichtlich des Anordnungsgrundes sah das Gericht keine allzu großen Schwierigkeiten. Der Antragsteller hatte ausreichend beschrieben, welche Verwaltungsmaßnahmen in der Wohnungseigentümergeinschaft derzeit dringend erforderlich sind. Zwar kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten werden, wenn kein Verwalter bestellt ist. Angesichts der offensichtlichen und unüberbrückbaren Gegensätze zwischen den beiden Wohnungseigentümern, ist aber eine gemeinschaftliche Vertretung nach außen de facto ausgeschlossen.

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Bestellung eines Verwalters. Nach § 19 Abs. 1 WEG hat jeder Eigentümer Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung der Eigentümergemeinschaft.

Die Vertretung durch gemeinschaftliches Auftreten der Wohnungseigentümer insgesamt ist eine reine Notlösung, die – zumindest über einen längeren Zeitraum – prak-

tisch unmöglich ist. Das gilt auch für eine Zwei-Personen-WEG, was gerade der vorliegende Fall verdeutlicht, in dem sich die beiden Wohnungseigentümer - aus welchen Gründen auch immer - nicht auf eine gemeinschaftliche Verwaltung einigen können. Im Ergebnis konnte der Antragsteller mit seinem Anspruch dennoch nicht durchdringen. Der Antragsteller hatte zwar eine Liste mit Wohnungsverwaltungen vorgelegt, die er mit der Bitte um Übernahme der Verwaltung angeschrieben hatte. Alle angeschriebenen Wohnungsverwaltungen hatten eine Übernahme der Verwaltung abgelehnt. Damit konnte der Antragsteller zwar die Dringlichkeit einer gerichtlichen Verwalterbestellung weiter belegen. Dem Gericht ist es aber

nicht möglich, einen Verwalter zur Übernahme der Verwaltung zu zwingen. Deshalb hätte der Antragsteller zumindest einen zur Übernahme des Amtes bereiten Verwalter benennen müssen.

Konsequenzen

Der gerichtlich durchsetzbare Anspruch von Wohnungseigentümern auf Bestellung eines Verwalters ist die logische Schlussfolgerung aus der rechtlichen Verselbstständigung der Wohnungseigentümergeinschaft. Bei den juristischen Personen (Verein, Aktiengesellschaft, GmbH etc.) ist die gerichtliche Notbestellung eines Vorstands bzw. Geschäftsführers schon lange gesetzlich geregelt. Wenn nun auch die BGB-Gesellschaft und die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähige Personen am Rechtsverkehr teilnehmen wollen, kann es nicht in ihr Belieben gestellt sein, ob sie im Rechtsverkehr ordnungsgemäß vertreten sind oder nicht. Infolgedessen gehört es zur ordnungsmäßigen Verwaltung, dass eine WEG einen Verwalter bestellt. Die gemeinschaftliche Vertretung durch die Wohnungseigentümer ist nichts weiter als eine Notlösung, die alsbald beendet werden muss.

► Praxistipp

Im Gegensatz zu anderen Rechtsgemeinschaften wie etwa einer Erbengemeinschaft, kann diese nicht auf Verlangen eines Mitglieds durch Zwangsversteigerung aufgelöst werden. In einer Konstellation wie der hier beschriebenen stehen in aller Regel keine juristischen, sondern vielmehr persönliche Schwierigkeiten einer ordnungsmäßigen Verwaltung im Wege. Soweit dem Unterzeichner bekannt, gibt es inzwischen am Markt Wohnungsverwalter, die gezielt konfliktbehaftete Verwaltungen übernehmen und die damit zusammenhängenden gerichtlichen Auseinandersetzungen nicht scheuen. Gegebenenfalls mag das eine Lösung sein. M

Baurecht: Vorsicht vor der Verjährungsfalle

1. Verzugsschadensansprüche des Auftraggebers/Bauherren gegen den Auftragnehmer/Bauunternehmer unterliegen der regelmäßigen dreijährigen Verjährung.
2. Die Verjährung des Verzugsschadensanspruchs erfasst auch im Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs voraussehbare, möglicherweise nachträglich eintretende Schadensfolgen.

(Leitsätze des Bearbeiters)



**Recht-
sprechung
KOMPAKT**

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

BGH, Urteil vom 19.05.2022 - VII ZR 149/21**Problemstellung**

Bauwerksbezogene werkvertragliche Mängelansprüche unterliegen nach dem Gesetz einer fünfjährigen Verjährungsfrist ab Abnahme. Beim Bau kommt es oftmals zu Verzögerungen, die der Auftragnehmer/Bauunternehmer zu vertreten haben. Damit verbunden sind für die Auftraggeber/Bauherren in der Regel zusätzliche Aufwendungen, wie etwa Bereitstellungsinsen für verspätet abgerufene Darlehen, Kosten für Ersatzwohn- oder Gewerberäume etc. Die Überschreitung von Vertragsfristen, zum Beispiel des Fertigstellungstermins, kann zudem vertraglich mit einer Vertragsstrafe bewehrt werden. Nicht nur im Falle der Kündigung des Vertragsverhältnisses oder im Falle des Rücktritts sondern auch bei Fertigstellung und Abnahme stellt sich die Frage, innerhalb welcher Frist die Verzugschadensersatzansprüche verjähren. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre und beginnt mit Schluss des Jahres in dem der Anspruch entstanden ist und der Auftraggeber/Bauherr von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§§ 193, 199 BGB).

Entscheidung

Im Jahr 2008 schlossen die Kläger mit der Beklagten einen Vertrag über die schlüsselfertige Erstellung eines Einfamilienhauses zu einem Preis von rund 160.000 Euro. Die vereinbarte Bauzeit betrug drei Monate. Für die schuldhafte Überschreitung der Bauzeit vereinbarten die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe von 45 Euro pro Tag, maximal 5 Prozent des Pauschalpreises.

Die Arbeiten begannen im Juni 2008. Die Kläger zahlten Abschlagsrechnungen über rund 100.000 Euro wegen Unstimmigkeiten über die Vertragsgerechtigkeit der Leistungen nicht. Die Beklagte stellte die Arbeiten ein. Nach Aufforderung zur Wiederaufnahme unter Fristsetzung und Kündigungsandrohung nahm die Beklagte die Arbeiten nur kurzfristig auf. Vergleichsgespräche im Zeitraum 2009 bis 2013 scheiterten. Die Beklagte erhob Klage wegen der offenen Abschlagsrechnungen, die wegen erheblicher Mangelhaftigkeit der Leistungen keinen Erfolg hatte und Mitte März 2013 abgewiesen wurde.

Ende März 2013 erklärten die Kläger schließlich den Rücktritt vom Vertrag und zogen nach einem Teilabriss und Neuherstellung Mitte Juni 2015 in das Haus ein.

Im März 2017 erhoben die Kläger Klage und machten Rückzahlung einer Überzahlung, Schadensersatz sowie Zahlung der Vertragsstrafe in Höhe von rund 166.000 Euro geltend. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von rund 60.000 Euro stattgegeben und im Übrigen abgewiesen. Beide Parteien legten Berufung ein. Der Kläger verstarb. Das Verfahren wurde von der Klägerin fortgeführt. Die Berufung der Klägerin wurde zurückgewiesen. Die Berufung der Beklagten hatte teilweise Erfolg. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu.

In der Revision verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche, mit Ausnahme der Überzahlung in Höhe von rund 6.800 Euro und der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten, weiter. Die Revision hat jedoch keinen Erfolg. Die Ansprüche der Klägerin sind verjährt.

Die geltend gemachten Ansprüche wegen Einlagerungskosten, Bereitstellungszinsen, aufgewandten Mietkosten und Nutzungsentgangs unterliegen der regelmäßigen Verjährung. Dies gilt sowohl für die vor Erklärung des Rücktritts im März 2013 eingetretenen Verzugschäden als auch für die nachfolgend eingetretenen Verzugschäden. Die vertraglich vereinbarte dreimonatige Bauzeit endete im September 2008, so dass sich die Beklagte spätestens mit Ablauf des Septembers 2008 in Verzug befand. Die Verjährungsfrist begann schließlich mit Schluss des Jahres 2008 zu laufen und endete damit mit Ablauf des 31. Dezember 2011.

Der Schadensersatzanspruch entsteht grundsätzlich einheitlich auch für die erst in Zukunft entstehenden, adäquat verursachten, zurechenbaren und voraussehbaren Nachteile, sobald irgendein Teilschaden entstanden ist und gerichtlich geltend gemacht werden kann. Weiter führt der Bundesgerichtshof aus, dass „der gesamte Schaden, der auf einem bestimmten einheitlichen Verhalten beruht, bereits mit der ersten Vermögenseinbuße als eingetreten gilt, sofern mit den einzelnen Schadensfolgen bereits beim Auftreten des ersten Schadens gerechnet werden konnte. Die Verjährung des Schadensersatzanspruchs erfasst auch solche nachträglich eintretenden Schadensfolgen, die im Zeitpunkt der

Entstehung des Anspruchs als möglich voraussehbar waren.

Zur Hemmung der Verjährung, die mit dem früheren Schadenseintritt begonnen hat, ist die Erhebung einer Feststellungsklage erforderlich. Tritt eine als möglich voraussehbare Spätfolge ein, wird für sie keine selbständige Verjährungsfrist in Lauf gesetzt. Dem Geschädigten ist es in aller Regel zuzumuten, sich schon aufgrund der Kenntnis von der haftungsbegründenden (Erst-) Schädigung durch eine Feststellungsklage bezüglich aller weiteren Schadensfolgen gegen Verjährung zu sichern.

Die Klägerin konnte daher zumindest im Wege der Feststellungsklage auch die künftigen Ansprüche wegen Einlagerungskosten, Bereitstellungszinsen, aufgewandten Mietkosten und Nutzungsentgangs bereits 2008 geltend machen.

Die Vergleichsverhandlungen haben die Verjährung zwar gehemmt. Aber auch unter Berücksichtigung der Hemmung waren die Ansprüche zum Zeitpunkt der Klagerhebung im Jahr 2017 verjährt.

Auch der Anspruch auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist verjährt. Diese wurde bereits im Jahr 2009 vollständig verwirkt (5 Prozent des Pauschalpreises).

► Praxistipp

Die früher dreißigjährige regelmäßige Verjährungsfrist wurde zum 1. Januar 2002 auf drei Jahre verkürzt, was nach wie vor in der Praxis Probleme bereitet. Drei Jahre sind schnell vergangen. Der Auftraggeber/Bauherr sollte immer vom „Worst-Case-Szenario“ ausgehen und die kürzeste Verjährungsfrist annehmen. Verzugschadensersatzansprüche werden bereits mit Eintritt des Verzuges fällig, so dass die mit Ablauf des Jahres beginnende Verjährungsfrist alle als mögliche Schadensfolgen erkennbare Schäden erfasst, auch wenn diese sich erst später realisieren. Da noch nicht sämtliche Rechtsfragen geklärt sind, sollte daher eher früher als später gehandelt und geklagt werden. Soweit Ansprüche noch nicht beziffert werden können, ist Feststellungsklage zu erheben. OS

Unsere ständigen Kommentatoren

Dr. Olaf Steckhan
ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller
ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)