

WEG: Kostenbelastung der Eigentümer nur nach/mit (beschlossener) Jahresabrechnung

Erstellt der (angebliche) WEG-Verwalter keine Jahresabrechnung und führt auch keine Wohnungseigentümersammlung durch, kann er die verauslagten Kosten nicht erstattet verlangen.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 11.01.2016 – 20 C 946/15, Volltext: IMRRS 2016, 0427

WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4, § 28 Abs. 3, 5

Problem/Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte behauptet Verwalter zu sein und hat vom Kläger über einen Zeitraum von sechs Jahren Zahlungen auf eine (fiktive) Instandhaltungsrücklage vereinnahmt. Im Mai 2015 macht der Beklagte einen Nachzahlungsbetrag auf verauslagte Kosten geltend. Der Kläger weist die Forderung zurück und begehrt daraufhin den nicht verjährten Teil der gezahlten Instandhaltungsrücklage zurück.

Entscheidung

Das Amtsgericht hat dem Beklagten (Verwalter) angeraten, den Anspruch des Klägers anzuerkennen. Der Beklagte hat nicht dargetan, dass er Verwalter sei. Ferner hat er **weder Wohnungseigentümersammlungen durchgeführt noch Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt**. Die von ihm unstreitig verauslagten Kosten seien daher **nicht erstattungsfähig**, da die **Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes abschließend** sind. Der Verweis des Beklagten auf von ihm durchgeführte Hausmeister- und Verwaltungstätigkeiten berechtigt diesen ebenso wenig, Zahlungen zu verlangen, da es hier an den entsprechenden **Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung fehlt**. Auch der Verweis auf die Tätigkeiten des Beklagten als rein faktischer Verwalter ist nicht geeignet, Zahlungsansprüche zu begründen. Insoweit scheidet auch die Anwendung der Rechtsgrundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag aus, da die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes abschließend sind. Gleiches gilt für den Aufwendungsersatz gemäß § 684 Satz 1 BGB über die ungerechtfertigte Bereicherung, da der Beklagte/(angebliche) Verwalter gehalten ist, Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne zu erstellen und eine Wohnungseigentümersammlung durchzuführen. Dieses ist unstreitig nicht geschehen.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen, da hierbei die Wohnungseigentümer geschützt sind und sich so vor willkürlichen Abrechnungen und Ansprüchen eines (nicht gewählten) Verwalters wehren können. Da die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes abschließend sind, kommt auch keine Geschäftsführung ohne Auftrag oder ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung in Betracht. Unter Berücksichtigung der eindeutigen Sach- und Rechtslage blieb dem Beklagten nur ein Anerkenntnis der Forderung; dies wurde umgehend erklärt.

RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe