Wanderer und Partner

Mandantenveranstaltung 2019

„Muss ich oder muss ich nicht (handeln)“

Pflichten des Verwalters bei Wohngeldrückständen, bei Beendigung des Bestellungszeitraums und bei gerichtlicher Anforderung der Eigentümerliste

Peter Hesse
Rechtsanwalt

A. Wohngeldrückstände – Sicherung der gemeinschaftlichen Rechte

I. Ausgangssituation

- Miteigentümer hat Wohngeldrückstände in Höhe von 7.000 €
  für die Jahre 2015 – 2018

- Fallalternativen:
  1. Bank (oder sonstiger Gläubiger) betreibt Zwangsvollstreckung
  2. WEG könnte selbst in Immobilie vollstrecken oder Beitritt erklären

Wanderer und Partner

A. Wohngeldrückstände – Sicherung der gemeinschaftlichen Rechte

II. Gesetzliche Vorschriften

§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

„*(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Rang nach dem Verhältnis ihrer Beträge:*

…

*2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die **laufenden** und die **rückständigen Beträge** aus dem **Jahr der Beschlagnahme** und den **letzten zwei Jahren**. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74 Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;“*

A. Wohngeldrückstände – Sicherung der gemeinschaftlichen Rechte

II. Gesetzliche Vorschriften

§ 45 Abs. 3 ZVG

*„(3) Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 sind bei der Anmeldung durch einen entsprechenden Titel **oder** durch die Niederschrift der Beschlüsse der Wohnungseigentümer einschließlich ihrer Anlagen **oder** in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen. Aus dem Vorbringen müssen sich die Zahlungspflicht, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit ergeben.“*

Wanderer und Partner

A. Wohngeldrückstände – Sicherung der gemeinschaftlichen Rechte

III. Verwalterpflichten (*BGH, Urteil vom 08.12.2017 – V ZR 82/17)*

Bank (oder sonstiger Gläubiger) betreibt Zwangsvollstreckung

- Pflicht des Verwalters zur Anmeldung bevorrechtigter Forderungen aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG (Anforderung von Lasten- und Kostenbeiträgen)
- Vertretungsmacht im Außenverhältnis: § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG
- ohne vorherige Beschlussfassung, da Kosten nicht im Verhältnis zum Anmeldeaufwand stehen (Glaubhaftmachung der Forderungen durch Protokolle, Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne reicht aus; § 45 Abs. 3 ZVG)
- letzter Zeitpunkt der Anmeldung: Im Versteigerungstermin vor Aufforderung zur Gebotsabgabe, danach endgültiger Rangverlust

Wanderer und Partner

A. Wohngeldrückstände – Sicherung der gemeinschaftlichen Rechte

III. Verwalterpflichten (*BGH, Urteil vom 08.12.2017 – V ZR 82/17)*

WEG könnte selbst in Immobilie vollstrecken oder Beitritt erklären

- gerichtlicher Zahlungstitel notwendig
- Pflicht zur Unterrichtung der WE und Herbeiführung eines Beschlusses über weiteres Vorgehen bzw. über Einholen von Rechtsrat
- Beschluss notwendig wegen der unter Umständen nicht unerheblichen Kosten (Gutachter etc.)

A. Wohngeldrückstände – Sicherung der gemeinschaftlichen Rechte

IV. Handlungsempfehlung

Wenn Kenntnis über Zwangsversteigerungsverfahren:

- Kostenzusammenstellung und Anmeldung, ggf. auch mit anwaltlicher Hilfe (die Kosten hierfür werden mit beantragt), spätestens nach Kenntnis des Versteigerungstermins
- Nachmeldung erforderlich, soweit nicht alle Wohngeldschulden bis zum Versteigerungstermin angemeldet sind

Wanderer und Partner

B. Verwalterwechsel – Wer erstellt die Jahresabrechnung

Frage: Wer hat bei einem Verwalterwechsel die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2018 zu erstellen

I. Ausgangssituation

- Verwalterwechsel zum 31.12.2018 ohne anderweitige Vereinbarung
- Verwalterwechsel zum 30.04.2019 ohne anderweitige Vereinbarung
- Verwalterwechsel zum 30.09.2019 ohne anderweitige Vereinbarung

Wanderer und Partner

B. Verwalterwechsel – Wer erstellt die Jahresabrechnung

II. Rechtslage

BGH, Urteil vom 16.02.2018 – V ZR 89/17

- der Anknüpfungspunkt ist die ***Entstehung der Abrechnungspflicht*** gemäß 28 Abs. 3 WEG
- der ***Anspruch*** der WE entsteht - vorbehaltlich anderweitiger Regelungen in GO oder sonstiger Vereinbarungen - ***spätestens*** am 01.01. des Folgejahres
- **Aber:** Wann die Abrechnungs***pflicht*** entsteht, also 31.12. oder 01.01., wurde offen gelassen - Argumente für beide Ansichten vertretbar

Wanderer und Partner

B. Verwalterwechsel – Wer erstellt die Jahresabrechnung

III. Handlungsempfehlung

Wenn Verwalterwechsel zum Jahreswechsel

- Bei Neubestellung: Verwalterbestellung ab dem 02.01., da dann Neuverwalter nicht (kostenneutral) abrechnungsverpflichtet

- Bei Ausscheiden zum Jahresende: Abrechnungspflicht vertraglich mit Sondervergütung vereinbaren (solange nicht entschieden ist, dass Abrechnungspflicht am 31.12. entsteht)

Wanderer und Partner

C. Eigentümerliste – Anforderung durch Gericht

Frage: Was ist nach Anforderung der Eigentümerliste vom Verwalter durch Gericht in Beschlussanfechtungsverfahren zu beachten

I. Ausgangssituation

- Verwalter hat keine aktuelle Eigentümerliste
- Verwalter hat Eigentümerliste älteren Datums
- Verwalter ist bekannt, dass vorhandene Eigentümerliste nicht aktuellen Stand wiedergibt bzw. Zweifel an der Richtigkeit bestehen

Wanderer und Partner

C. Eigentümerliste – Anforderung durch Gericht

II. Rechtslage

BGH, Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 266/16

1. bei Anforderung durch Gericht ist Verwalter verpflichtet, innerhalb der Frist eine Eigentümerliste zu den Gerichtsakten zu reichen, die den Eigentümerbestand zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klage beim Verwalter) ausweist
2. hat Verwalter keine Eigentümerliste, muss er selbst eine Liste anfertigen oder eine bereits mit einem anderen Datum vorhandene Liste vorlegen und etwaige Änderungen in der Zusammensetzung der Miteigentümer oder Änderungen bei den ladungsfähigen Anschriften in einem Begleitschreiben dem Gericht mitteilen

Wanderer und Partner

C. Eigentümerliste – Anforderung durch Gericht

II. Rechtslage

BGH, Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 266/16

3. macht er auf Fehler aufmerksam oder weist er auf Zweifel an der Richtigkeit hin, hat er etwaig erforderliche Ermittlungen anzustellen, um eine möglichst verlässliche Auskunft über die Zusammensetzung der WEG im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage zu geben (z.B. durch Grundbucheinsichtnahme)

4. kommt der Verwalter der Anordnung des Gerichts nicht nach, ist die Erfüllung der Anordnung mit Zwangsmittel durchzusetzen (Ordnungsgeld z.B. in Höhe von 5.000,00 €)

Wanderer und Partner

C. Eigentümerliste – Anforderung durch Gericht

III. Handlungsempfehlung

Wenn eine alte Eigentümerliste übergeben werden soll

- Vorlage der Liste mit dem Zusatz, dass keine Garantie für die Richtigkeit der Liste übernommen wird

- insbesondere immer dann, wenn keine positive Kenntnis über Eigentümerwechsel vorhanden ist

Wanderer und Partner

D. Fazit

Wohngeldrückstände für die Gemeinschaft sichern!

Rechtzeitige Anmeldung in der Zwangsversteigerung verhindert Totalausfall in Höhe von mindestens 5% des Verkehrswertes der Immobilie. Keine Anmeldung führt zum Schadensersatz.

Jahresabrechnung für abgelaufenes Wirtschaftsjahr!

Abrechnungsanspruch spätestens am 01.01., wenn nichts anderes vereinbart. Pflicht zur Erstellung entweder am 31.12. oder 01.01.

Eigentümerliste ans Gericht!

Wenn noch nicht vorhanden, muss eine erstellt werden; auch bei Zweifel an Richtigkeit der vorhandenen Liste. Ansonsten Ordnungsgeld bis zu 5.000,00 €.

Wanderer und Partner

Danke!