

Auch ein Beschluss über einen Vergleich, den eine Wohnungseigentümergeinschaft schließen will, muß hinreichend bestimmt genug sein - Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 14.06.2021, 2 – 13 S 13/21

I.

Beschlüsse die von einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gefasst werden, müssen hinreichend bestimmt sein. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main unterstreicht, dass dies auch für einen Beschluss gilt, mit dem die WEG einem Vergleich zustimmen will.

II.

Soweit aus den Gründen der veröffentlichten Entscheidung ersichtlich gab es Streit zwischen dem Hausverwalter und der WEG über Hausgeldforderungen. Jedenfalls teilweise sollen diese bereits verjährt gewesen sein, so dass diese nicht mehr gegen die betreffenden Wohnungseigentümer durchsetzbar waren. Die Hausverwaltung schlug vor, dass sie nach Ablauf der Anfechtungsfrist EUR 3.000,00 zahle und damit sämtliche vermeintlich verjährten Hausgeldforderungen abgegolten sein sollen. Mit dem angegriffenen Beschluss stimmte eine Mehrheit der Wohnungseigentümer diesem Vergleich zu.

Der Kläger hat gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage erhoben. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht hat daraufhin diesen Beschluss für ungültig erklärt. Mit dem besprochenen Beschluss hat das LG Frankfurt/Main angekündigt die Berufung gegen dieses Urteil zurückweisen zu wollen. Das Amtsgericht habe richtig erkannt, dass aus dem Wortlaut des Vergleiches nicht hinreichend deutlich werde, welche Forderungen Gegenstand des Vergleiches sein sollen. Außerdem habe die WEG den zugrunde liegenden Sachverhalt nicht ordnungsgemäß aufgeklärt und noch nicht einmal erfasst, wie hoch der Rückstand der aufgelaufenen Hausgelder tatsächlich sei.

III.

1.

Oberste Pflicht der Wohnungseigentümer ist die Zahlung der Hausgelder. Dies wird seitens der Rechtsprechung dadurch flankiert, dass Wohnungseigentümer gegen die von ihnen zu zahlenden Hausgelder nur im absoluten Ausnahmefall mit eigenen Forderungen aufrechnen dürfen. Selbst wenn ein Wohnungseigentümer gegen den Beschluss, mit dem die Pflicht zur Zahlung der Hausgelder festgelegt wird, Anfechtungsklage erhoben hat, entfällt die Pflicht zur Zahlung der Hausgelder erst, wenn auf die Anfechtungsklage hin dieser Beschluss rechtskräftig aufgehoben wurde. Der Wohnungseigentümer kann nicht verlangen, dass eine vom Verband eingeleitete Klage auf Zahlung der Hausgelder ausgesetzt wird, bis über die Anfechtungsklage rechtskräftig entschieden ist. Zahlt ein Wohnungseigentümer zur Vermeidung einer Klage die Hausgelder unter Vorbehalt und wird der Beschluss später rechtskräftig aufgehoben, muss der Verband für die Zeit zwischen Zahlung der Hausgelder und Aufhebung des Beschlusses keine Zinsen zahlen. Dies unterstreicht, wie wichtig die Pflicht zur Zahlung der Hausgelder ist.

2.

Der Verwalter einer WEG ist seinerseits verpflichtet, Hausgeldrückstände schnellstmöglich beizutreiben. Lässt es der Verwalter wie in der besprochenen Entscheidung dazu kommen, dass darüber diskutiert werden kann, ob eine Hausgeldforderung bereits verjährt ist, spricht vieles für eine Pflichtverletzung des Verwalters. Diese kann zu Schadensersatzforderungen des Verbandes gegen den Verwalter führen.

Im vorliegenden Fall sollte die Hausverwaltung EUR 3.000,00 zahlen, wobei höhere Beträge im Raum standen.

3.

Kommt es mit dem Verwalter zum Streit über die Höhe des Schadensersatzes, kann für beide Seiten ein Vergleich sinnvoll sein. Der Vergleichsschluss kann im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main zeigt aber, dass zwei Voraussetzungen unbedingt einzuhalten sind:

- Als erstes muss der zugrunde liegende Sachverhalt sorgfältig aufgeklärt werden. Es muss insbesondere geklärt werden, welche Forderungen genau im Streit stehen und wie hoch die Forderungen tatsächlich sind. Ebenso müssen den Wohnungseigentümern die Prozessrisiken bei der Durchsetzung der Forderungen erläutert werden. Soll von der Aufklärung des Sachverhaltes abgesehen werden, muss den Wohnungseigentümern zumindest erläutert werden, das und welche Schwierigkeiten bei der Aufklärung des Sachverhaltes bestehen.
- Ist nach diesen Grundsätzen der Sachverhalt ordnungsgemäß aufgeklärt, muss im Beschlusstext hinreichend bestimmt erkennbar sein, welche Forderungen von dem Vergleich erfasst sein sollen und worauf die Vergleichszahlung der Verwaltung erfolgen soll.

An beiden Voraussetzungen fehlte es im vorliegenden Fall, weshalb der Beschluss über den Vergleich für ungültig erklärt worden ist.

IV.

Auch bei einem Streit über Schadensersatzforderungen wegen verjährter Hausgeldforderungen kann die WEG einen Vergleich mit dem Verwalter schließen. Der Beschluss über diesen Vergleich setzt aber voraus, dass der zugrunde liegende Sachverhalt sorgfältig aufgeklärt wurde und das in dem Beschlusstext genau festgelegt wird, welche Forderungen von dem Vergleich erfasst sein sollen und auf welche Forderungen die Zahlung erfolgt. Ob im Einzelfall diese Voraussetzungen erfüllt sind, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.