

Sinnvolle Vorgehensweise, wenn eine WEG einen Vergleich schließen will - Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18.10.2019, V ZR 286/18

I.

Sowohl die einzelnen Wohnungseigentümer, als auch der Verband der WEG, können sowohl auf Beklagtenseite, wie auch auf Klägerseite Partei eines Rechtsstreits vor Gericht sein. Typisches Beispiel ist die Anfechtungsklage gegen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, welche Rechte und Pflichten sowohl seitens des Verwalters, wie auch seitens der Eigentümer bestehen, wenn ein Vergleich geschlossen werden soll.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. 2014 fasste die WEG den Beschluss, die S-GmbH als Verwalter abzusetzen. Hiergegen erhob die S-GmbH Anfechtungsklage. Im Rahmen dieses Verfahrens machte das Amtsgericht einen Vergleichsvorschlag. Im März 2016 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf dem über diesen Vergleichsvorschlag abgestimmt wurde. Die Kläger stimmten gegen die Annahme des Vergleichsvorschlages. Die übrigen Wohnungseigentümer stimmten mehrheitlich dafür. Die Kläger haben gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage erhoben. Erst- und zweitinstanzlich ist diese Klage abgewiesen worden. Auch der BGH hat die Anfechtungsklage zurückgewiesen. Die Eigentümer einer WEG hätten das Recht, dem Verwalter, der sie gerichtlich vertrete, Weisungen dahingehend zu erteilen, wie der Verwalter sich in einem Rechtsstreit zu verhalten habe. Sie könnten ihn insbesondere anweisen einen Vergleichsvorschlag des Gerichtes anzunehmen oder abzulehnen. Daher bestehe eine entsprechende Beschlusskompetenz der Eigentümer. Da der BGH nur über die Frage zu entscheiden hatte, ob eine entsprechende Beschlusskompetenz bestehe hat er die Revision der Kläger entsprechend zurückgewiesen.

III.

1.

Werden die Eigentümer einer WEG verklagt (etwa im Rahmen einer Anfechtungsklage) ist der Verwalter ohne weiteres bevollmächtigt, die Wohnungseigentümer umfassend zu vertreten. Er kann den Prozess entweder selber führen oder einen Rechtsanwalt beauftragen. Soll dagegen die WEG selber Klage erheben (etwa um Ansprüche durchzusetzen, namentlich Hausgelder) muss der Verwalter sich zunächst eine entsprechende Ermächtigung der Wohnungseigentümer einholen. Liegt diese vor, ist der Verwalter ebenfalls umfassend bevollmächtigt.

2.

Durch diese umfassende Vollmacht kann der Verwalter auch darüber entscheiden, wie in einem Prozess weiter vorgegangen werden soll. Macht etwa das Gericht einen Vergleichsvorschlag kann grundsätzlich der Verwalter ohne Rücksprache mit den Wohnungseigentümern über die Annahme dieses Vergleichsvorschlages entscheiden.

Hiervon ist Verwaltern aber abzuraten. Die Befugnis ohne Rücksprache mit den Wohnungseigentümern über die Annahme eines Vergleichsvorschlages zu entscheiden bedeutet nicht, dass der Verwalter frei darin wäre, ob er einen entsprechenden Vergleichsvorschlag des Gerichts annimmt. Vielmehr muss er die Interessen der WEG berücksichtigen. Wie der BGH in der besprochenen Entscheidung zu Recht betont, besteht für den Verwalter die Gefahr sich schadensersatzpflichtig zu machen, wenn er selber die Entscheidung über die Annahme eines Vergleiches trifft.

Verwalter sind daher gut beraten, wie im vorliegenden Fall die Eigentümerversammlung über die Annahme eines Vergleichsvorschlages entscheiden zu lassen.

Hierfür besteht auch eine Beschlusskompetenz der Eigentümer. Wichtig: der Verwalter muss die Wohnungseigentümer so umfassend beraten, dass diese in die Lage versetzt werden über den Vergleich entscheiden zu können. Lässt der Verwalter wichtige Informationen weg oder verfälscht er die Sachlage kann er sich auch schadensersatzpflichtig machen (vergleiche auch meinen Beitrag „[Auch ein Verwalter, der gerichtlich dazu verurteilt wurde, die Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum zu erteilen, muss nicht zwingend endgültig die Verfahrenskosten tragen](#)“).

3.

Wohnungseigentümer die in einer Abstimmung über die Annahme eines Vergleiches unterliegen müssen nach der vorliegenden Entscheidung des BGH genau überlegen, wie sie weiter vorgehen:

- Stimmen sie gegen die Annahme des Vergleiches, während die Mehrheit für die Annahme des Vergleiches stimmt, können sie weiterhin Anfechtungsklage gegen den Beschluss der WEG über die Annahme des Vergleiches erheben. Der Verwalter ist aber – solange ein Beschluss nicht offensichtlich nichtig ist – dazu verpflichtet, einen Beschluss der WEG umzusetzen. Erst durch ein Urteil, das den Beschluss aufhebt, wird diese Pflicht des Verwalters aufgehoben. Bis über eine Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Annahme eines Vergleichsvorschlages entschieden ist, vergeht üblicherweise viel Zeit. In der Zwischenzeit wird typischerweise der Verwalter die Zustimmung zu dem Vergleichsvorschlag signalisiert und der Vergleich zustande gekommen sein.
- Eigentümer die in einer Abstimmung über die Annahme eines Vergleichsvorschlages überstimmt wurden, sollten sich daher überlegen, ob nicht die vom BGH aufgezeigte Vorgehensweise eingeschlagen werden sollte:

In einem Verfahren, bei dem die übrigen Wohnungseigentümer verklagt wurden. sind diese sogenannte notwendige Streitgenossen. Schon die Anwesenheit eines Wohnungseigentümers in der mündlichen Verhandlung reicht aus, um ein Versäumnisurteil gegen die Wohnungseigentümer zu verhindern. Ein Vergleich kann nicht zustande kommen, wenn ein einzelner der beklagten Wohnungseigentümer sich selbst vertritt und dem Vergleich nicht zustimmt.

Beispiel: Die X WEG wird von B auf Zahlung der Kosten einer Heizöllieferung verklagt. Die WEG besteht aus den Eigentümern A bis J. Die Eigentümer A bis I werden durch den Verwalter vertreten, während Eigentümer J sich selbst von Anfang an vertritt.

In dem Beispiel könnte J die Annahme des Vergleiches dadurch verhindern, dass er nicht zustimmt.

Während die Selbstvertretung vor dem Amtsgericht nicht zwingend besonderen Kosten für den einzelnen Eigentümer auslöst, ist dies bei einem Verfahren vor dem Landgericht anders. Hier besteht Anwaltszwang, so dass zwingend separate Anwaltskosten auftreten. Ob es daher sinnvoll ist, sich selbst zu vertreten, sollte sorgfältig unter Zuhilfenahme anwaltlicher Beratung geprüft werden.

IV.

Auch wenn Verwalter berechtigt sind, ohne Rücksprache mit den Wohnungseigentümern darüber zu entscheiden, ob sie Vergleiche annehmen bzw. sonstige wichtige Verfahrensschritte vornehmen, sind sie schon zur Vermeidung eigener Haftung gut beraten, die Wohnungseigentümer in die Entscheidung mit einzubinden. Auch wenn eine WEG mehrheitlich über die Annahme oder Ablehnung eines Vergleichsvorschlages entscheiden kann, sollte Einstimmigkeit angestrebt werden. Ein einzelner

Wohnungseigentümer kann die Annahme eines Vergleiches dadurch verhindern, dass er sich selbst vertritt oder vertreten lässt und den Vergleich ablehnt. In jedem Fall ist in einer solchen Situation anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.