



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT
Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher
- Newsbeitrag vom 27.10.2008 -

Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher

Unwirksamkeit der Genehmigungsfunktion für Jahresabrechnung durch Formulklausel

(OLG München, Beschluss vom 25.09.2008 - 32 Bx 118/08)

Sachverhalt:

Die Antragstellerin, eine Wohnungseigentümergeinschaft, deren Teilhaber sowohl aus Selbstnutzern als auch aus Kapitalanlegern bestand, die ihre Wohnungen vermieten, nahm ihre Verwalterin wegen Zahlungen an Dritte in Anspruch, die nach Ansicht der Antragstellerin zu Unrecht erfolgt waren.

Die Verwalterin hielt diesem Anspruch einzig § 4 des Verwaltervertrages entgegen, in dem geregelt war: „Die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung gilt gegenüber dem Verwalter als genehmigt, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nicht innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage Einwendungen erhebt.“

Nachdem Einwendungen nicht fristgerecht erhoben worden waren, meinte die Verwalterin, die Antragstellerin sei mit Ansprüchen gegen sie ausgeschlossen.

Das Amtsgericht wies den Antrag der Antragstellerin zurück. Auf die sofortige Beschwerde hob das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichtes auf und gab dem Antrag in Höhe der von der Antragstellerin geltend gemachten Forderung statt. Gegen diesen Beschluss des Landgerichts legte die Verwalterin formgerecht sofortige weitere Beschwerde ein.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das OLG München wies die sofortige weitere Beschwerde zurück.

Es führte aus, unstrittig seien die Ansprüche in der geltend gemachten Höhe entstanden. Selbst die Unterlagen der Verwalterin wiesen aus, dass Zahlungen an Dritte zu Unrecht geflossen seien.

Der Anspruch der Antragstellerin sei auch nicht wegen § 4 des Verwaltervertrages ausgeschlossen. Diese Formulklausel verstoße gegen § 9 AGB Gesetz (nunmehr § 307 BGB). Diese Normen seien gemäß § 24 a AGB Gesetz (nunmehr 310 Abs. 3 BGB) auf den vorliegenden Fall anwendbar, da die Formulklausel durch eine Unternehmerin (Verwalterin) einem Verbraucher (Wohnungseigentümergeinschaft) gestellt wurde. Eine Wohnungseigentümergeinschaft sei



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

keine juristische Person, sondern eine gesellschaftsrechtlich verbundene Gruppe natürlicher Personen. Nach dem Schutzzweck des § 24 a AGB Gesetz (nunmehr § 310 Abs. 3 BGB) komme es darauf an, ob die von der Klausel betroffenen Personen durch die Regelung eine bereits ausgeübte gewerbliche oder selbständige berufliche Tätigkeit fördern wollen.

Das sei selbst dann nicht der Fall, wenn es sich bei den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft um Kapitalanleger handelt, das heißt solche Personen, die ihr Wohnungseigentum nicht selbst nutzen, sondern vermieten und verpachten. Denn selbst wenn über die dauerhafte Vermietung und Verpachtung erhebliche, regelmäßige und dauerhafte Mieteinnahmen erzielt werden, handelt es sich um die Verwaltung eigenen Vermögens, was unabhängig von der Höhe der verwalteten Werte grundsätzlich keine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit darstelle.

Durch § 4 des Verwaltervertrages werde auch gegen § 9 AGB Gesetz (nunmehr § 307 BGB) verstoßen, da von einem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abgewichen wird. Gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG (nunmehr § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG) sei die Verwaltung verpflichtet, gemeinschaftliche Gelder zu verwalten und alle Zahlungen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu bewirken. Hieraus ergebe sich die Pflicht, die Interessen der Eigentümer zu wahren. Es entspreche einem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, dass der Verwalter bei Verletzung einer derartigen Pflicht haften solle. Auf diese Haftung können die Wohnungseigentümer zwar verzichten. Hierzu bedarf es jedoch nach ständiger Rechtsprechung eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümerversammlung.

Durch § 4 des Verwaltervertrages werde erheblich hiervon abgewichen. Ein Verlust auch unbekannter Ansprüche würde unabhängig von einer Beschlussfassung allein durch Zeitablauf eintreten. Erhebliche dem entgegenstehende Interessen der Verwalterin seien nicht ersichtlich.

Im Übrigen sei die in der Klausel enthaltene vier Wochen Frist, unter Berücksichtigung, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt, zu kurz. Denn Rechnungsprüfung und Willensbildung nähmen bei Wohnungseigentümergeinschaften wesentlich mehr Zeit in Anspruch als bei einzelnen natürlichen Personen.

Stellungnahme:

Soweit das OLG einer Wohnungseigentümergeinschaft bereits dann die Verbrauchereigenschaft zubilligt, insofern nicht sämtliche Miteigentümer gewerblich handeln, ist dieser Ansicht uneingeschränkt zuzustimmen. Denn anderenfalls würden diejenigen Miteigentümer in unzumutbarer Weise benachteiligt, die ihr Wohnungseigentum tatsächlich als Verbraucher nutzen und keinerlei gewerblichen Zweck damit verfolgen.

Im Ergebnis ist auch der Rechtsansicht des OLG zuzustimmen, wonach die dauerhafte Vermietung und Verpachtung von Wohnungen als Verwaltung eigenen Vermögens anzusehen ist, obschon dies zumindest dann in Zweifel gezogen werden könnte, wenn diese Tätigkeit einen gewissen Umfang



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

erreicht, also nicht lediglich ein oder zwei Wohnungen, sondern eine größere Anzahl vermietet werden.

Die Entscheidung zu § 4 des Verwaltervertrags ist aus Sicht der Wohnungseigentümer begrüßenswert. Denn hierdurch wird ihnen der Druck genommen, eine Jahresabrechnung binnen kurzer Zeit auf Fehler und daraus gegebenenfalls folgende Schadenersatzansprüche gegen die Verwaltung zu überprüfen.

Andererseits muss darauf hingewiesen werden, dass die im Verwaltervertrag angesetzte kurze Frist zur Überprüfung der Jahresabrechnung durch das Gesetz zumindest mittelbar ebenfalls vorgesehen wurde. Denn hätten die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung beschlossen und wäre ein solcher Beschluss zustande gekommen, hätte innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung eine Anfechtungsklage erhoben werden müssen, § 46 WEG. In einem derartigen Fall hätte den Wohnungseigentümern mithin nur unwesentlich mehr Zeit zur Verfügung gestanden.

Die Entscheidung des OLG ist daher in dieser Hinsicht zumindest diskutabel.

Jan Hartmann
Rechtsanwalt