

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Eigentümerversammlung

Herr Meyer aus Unterhaching fragt: Unser Verwalter hat nun schon seit 3 Jahren keine Eigentümerversammlung mehr einberufen. Kann ich den Verwalter auf Schadensersatz oder auf Durchführung einer Eigentümerversammlung verklagen?

Antwort: Nein. Direkte vertragliche Ansprüche gegen den Verwalter bestehen nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vom Dezember 2020 praktisch nicht mehr. Wenn der Verwalter sich nach früherem Recht geweigert hat, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, so konnte jeder einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter auf Durchführung der Versammlung verklagen. Dies ist nun nicht mehr möglich. Verklagt werden muss vielmehr die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband, vertreten durch den Verwalter. Grundsätzlich gibt es auch keine Schadensersatzansprüche mehr, die der einzelne Eigentümer gegen den Verwalter geltend machen könnte. Auch hier ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband zu verklagen. Der Hausverwalter hat nämlich nur einen Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft, sodass vertragliche Ansprüche nur zwischen dem Verband und dem Verwalter als vertretungsbefugten Organ bestehen.

Dies hat auch kostenrechtliche Konsequenzen. Selbst wenn ein Eigentümer nach neuem Recht im Rahmen einer Klage vollständig gewinnt, so wird er dennoch an den Prozesskosten beteiligt. Denn er ist gleichzeitig auch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Die WEG hat die für ein Klageverfahren anfallenden Kosten zu tragen. Im Innenverhältnis werden diese Kosten nach dem gültigen Kostenverteilungsschlüssel auf alle Wohnungseigentümer verteilt, somit auch auf einen obsiegenden Kläger. Der Einzeleigentümer zahlt also – begrenzt auf die Höhe seines Miteigentumsanteils – mit, obwohl er den Prozess gewonnen hat.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



**RA Georg
Hopfensperger**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

