

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [380]

Rückstände: Befugnisse des Verwalters seit der WEG-Reform (Außenverhältnis)

Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.

Aus einem wirksamen Beschluss nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG ist ein Wohnungseigentümer dann zur Zahlung verpflichtet, wenn die Forderungen während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der WEG fällig werden.

BGH, Urteil vom 16. September 2022 - Az. V ZR 180/21

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 19. November 2019 wurde zu TOP 1 die Sanierung des Daches und zu TOP 2 die Erhebung einer Sonderumlage von 100.000 € mit Fälligkeit zum 31. Dezember 2019 beschlossen.

Die WEG klagte daraufhin gegen den säumigen Wohnungseigentümer B (Rückstand der Sonderumlage i. H. v. 50.000 €).

Der Beklagte B veräußerte seine beiden Einheiten zwischenzeitlich; die Umschreibung auf den neuen Wohnungseigentümer im Grundbuch erfolgte am 28. April 2021.

Der Beklagte B wendet u. a. ein, dass er nicht mehr Wohnungseigentümer sei und für die Erhebung einer solchen Klage ein Beschluss der WEG vorliegen müsste.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 wird zwischen dem Innen- und Außenverhältnis unterschieden,

d. h. war die WEG - vertreten durch den Verwalter - im Außenverhältnis berechtigt – ohne Willensbildung der WEG – die Klage gegen B einzuleiten? Hat die WEG gegen B überhaupt einen Anspruch, wenn dieser zwischenzeitlich seine Einheiten veräußert hat?

Die Entscheidung des Gerichts:

Erhebt der Verwalter im Namen der WEG Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen.

Überzeugend ist diese Sichtweise deshalb, weil die Klageerhebung als Prozesshandlung gegenüber dem Gericht ebenso wie die Beauftragung eines Rechtsanwalts durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters gedeckt wird. Insgesamt sollte die Teilnahme der WEG am Rechtsverkehr effizienter gestaltet (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 2) und insbesondere ein effektives Hausgeldinkasso gewährleistet werden.

Der gewünschte Effizienzgewinn träte nicht ein, wenn beklagte Wohnungseigentümer einer Klage der WEG wie bislang unter Verweis auf die fehlende Ermächtigung im Innenverhältnis entgegneten könnten.

Darüber hinaus ist der Beklagte B verpflichtet, die hier „eingeklagte“ Sonderumlage gemäß § 28 Abs. 1 WEG zu zahlen.

Nach der Rechtsprechung des Senats hat der Wohnungseigentümer die Beitragsvorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam

beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (sog. „Fälligkeitstheorie“; vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 257/16, NJW 2018, 2044 Rn. 8 mwN).

Dem Beschluss zufolge ist die Sonderumlage bereits am 31. Dezember 2019 fällig geworden, also unter Geltung des alten Rechts und lange vor Umschreibung des Eigentums von den Beklagten auf die Erwerber.

Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 prüft das Gericht nicht nach, ob der Verwalter im Innenverhältnis berechtigt war, die entsprechende Klage bei Gericht einzureichen.

Damit ist nicht der materielle Anspruch (also der Beschluss über die Sonderumlage) gemeint, sondern die formale Vertretungsberechtigung.

Die sog. Fälligkeitstheorie bei einem Eigentümerwechsel gilt bereits seit Jahren und ist auch nach der WEG-Reform anzuwenden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ