

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [381]

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

Die Klage auf Zahlung von Vorschuss (hier: Sonderumlage) in Höhe von 50.000 EUR wird in der Regel nicht § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG unterfallen.

BGH, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 180/21; IMR, 11/2022, S. 446

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; die Umschreibung auf den neuen Wohnungseigentümer im Grundbuch erfolgte am 28. April 2021.

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

Das Problem:

Bis zum 30.11.2020 benötigte der jeweilige Verwalter im Innenverhältnis eine Legitimation (z. B. durch Beschluss), um Hausgeldrückstände (jetzt: Vorschussrückstände) im Namen der WEG geltend zu machen.

Seit dem 1.12.2020 bestimmt das Gesetz unter § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG, dass der Verwalter gegenüber der WEG berechtigt und verpflichtet ist, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht

zu erheblichen Verpflichtungen führen. Nach dem Inhalt der Gesetzesmaterialien zählt hierzu auch die Beitreibung von Vorschussrückständen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ob - und ggf. unter welchen Voraussetzungen - evident bestehende Beschränkungen im Innenverhältnis der Vertretungsmacht im Prozess entgegenstehen können oder sogar ein Missbrauch der Vertretungsmacht anzunehmen sein kann, bedürfte allerdings noch abschließender Klärung.

Die Erhebung einer Klage auf Zahlung einer - wie hier - hohen anteiligen Sonderumlage dürfte schon wegen der Prozesskosten im Innenverhältnis nicht zu den Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zählen (vgl. BT-Drucks. 19/22634, S. 47; Dötsch/Schultzy/ Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 9 Rn. 123).

Praxis-Tipp:

Im Außenverhältnis gilt: Gemäß § 9b Abs. 1 WEG wird die WEG durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

Im Innenverhältnis gilt:

In der Praxis wird sicherlich oftmals unklar sein, ob der § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

(s. o.) ordnungsgemäß angewandt wurde, da sich aus dem Gesetz keine konkreten Beträge ableiten lassen. Die WEG sollte dem Verwalter daher weiterhin entsprechende Ermächtigungen durch Beschluss (im Innenverhältnis) erteilen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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