

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0312]

Beitreibung von Hausgeldrückständen ohne Ermächtigung?

Nicht nur die Anforderung von Hausgeldern durch den Verwalter, sondern auch deren gerichtliche Beitreibung zählt nach neuem Recht zur ordnungsmäßigen Verwaltung und es bedarf dafür keines Ermächtigungsbeschlusses der Wohnungseigentümer mehr.

LG Dortmund, Beschluss vom 19.03.2021
Az. 1 S 263/ 20

Der Fall:

Im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage sollte der Verwalter zur Beitreibung von Hausgeldrückständen ermächtigt werden. Ein entsprechender Umlaufbeschluss war vorher nicht zustande gekommen. Nachdem der Kläger die Klage für erledigt erklärt hatte, erteilte das LG Dortmund die hier zu besprechenden Hinweise, das Verfahren wurde sodann übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Problem:

Bis zum 30.11.2020 war der Verwalter kraft Gesetzes nicht befugt, Hausgeldrückstände ohne Ermächtigung beizutreiben. Die Anforderung von Hausgeldern ergab sich allerdings aus § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG alte Fassung.

Seit der WEG-Reform 2020 (1.12.2020) wird angenommen, dass der Verwalter ohne Beschluss bzw. Ermächtigung der WEG Hausgeldrückstände beitreiben darf (Drucksache 19/22634, S. 47).

Die Entscheidung des Gerichts:

Das LG hat keine Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit, denn der Gesetzgeber hat mit der Neufassung des § 27 WEG sich dafür entschieden, dass nicht nur die

Anforderung von Hausgeldern durch den Verwalter, sondern auch deren gerichtliche Beitreibung zur ordnungsmäßigen Verwaltung zählt und es dafür keines Ermächtigungsbeschlusses der Wohnungseigentümer mehr bedarf (vgl. Schultzy in ZWE 2021, 62 ff. m. w. N.).

Auch gibt es keine konkrete Vorgabe für den Verwalter, ab welcher Höhe Hausgelder beigetrieben werden können.

Es bleibt insoweit den jeweiligen Eigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft überlassen, durch Vereinbarung oder durch Beschluss festzulegen, ab wann Rückstände beigetrieben werden können.

Sofern es dafür keine Begrenzung in einer Vereinbarung oder durch Beschlussfassung gibt, kann der Verwalter nach § 27 WEG n. F. die Hausgelder in Ausübung ordnungsmäßiger Verwaltung aufgrund eigener Handlungsermächtigung durch das Gesetz gerichtlich beitreiben lassen.

Praxis-Tipp:

Im Außenverhältnis darf der Verwalter seit dem 1.12.2020 ohnehin unbeschränkt handeln (vgl. §9b Abs. 1 WEG). Interessant ist der Aspekt, dass der Verwalter zwar seit dem 1.12.2020 im Innenverhältnis zur WEG Hausgeldrückstände ohne Beschluss geltend machen kann, allerdings stellt sich in der Praxis sicherlich die Frage, ab welcher Höhe und was unter der Beitreibung konkret zu verstehen ist (z. B. auch Einleitung der Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen?).

Nach hier vertretener Auffassung wäre es daher sinnvoll, von der Beschlusskompetenz des § 27 Abs. 2 WEG Gebrauch

zu machen, wonach die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einschränken oder erweitern können.

Demnach sollte durch einen Geschäftsführungsbeschluss konkret festgelegt werden, ab welcher Höhe und welche Beitreibungsmaßnahmen der Verwalter ohne weitere Weisung der WEG beauftragen darf.

Sicherlich ist es sinnvoll, dem Verwalter auch eine Ermächtigung zu geben, wonach er bei Vorlage eines vollstreckbaren Titels die Zwangsversteigerung des jeweiligen Sondereigentums in die Wege leiten kann. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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