

Die Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch eine Wohnungseigentumsgemeinschaft muss sich auf ein bestimmtes Themengebiet beziehen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Duisburg – Ruhrort (AG Duisburg – Ruhrort) vom 25.07.2019, 28 C 27/18

I.

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) ist umfassend bevollmächtigt, wenn die WEG verklagt wird. Will der Verwalter dagegen aktiv werden, d.h. für die WEG Ansprüche geltend machen, muss er durch die Gemeinschaft beauftragt werden. Die Entscheidung des AG Duisburg – Ruhrort unterstreicht, dass diese Bevollmächtigung genau begrenzt sein muss.

II.

Kläger ist ein Wohnungseigentümer in einer WEG, die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Auf einer Eigentümerversammlung von Juni 2018 ist unter anderem der Beschluss gefasst worden, dass die Verwaltung ermächtigt sein sollte, einen Rechtsanwalt in allen mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängenden Fragen bis zu einem Gegenstandswert von EUR 1.500,00 zu beauftragen. Das AG Duisburg – Ruhrort hat der insoweit erhobenen Anfechtungsklage stattgegeben. Die WEG könne ihre Entscheidungskompetenz nicht auf Dritte verlagern. Der Beschluss umfasse sämtliche Fragen, die den Aufgabenkreis der Verwaltung selbst betreffen, und sei zu unbestimmt.

III.

Maßgebliches Organ der Willensbildung einer WEG ist die Eigentümerversammlung. Um die Entscheidungskompetenz der Eigentümerversammlung nicht auszuhöhlen ist es unzulässig, wesentliche Fragen und Entscheidungskompetenzen auf Dritte, wie etwa den Verwalter oder den Verwaltungsbeirat, zu übertragen.

Dies macht sich auch bemerkbar, wenn die WEG Aktivprozesse führen möchte. Anders als in dem Fall, in dem die WEG von einem Dritten verklagt wird, hat der Verwalter keine allgemeine Vollmacht einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Vielmehr muss der Verwalter in jedem Einzelfall eine Zustimmung der Wohnungseigentümer einholen. Dies gilt auch im Vorfeld einer Klage, wenn anwaltlich geprüft werden soll, ob die WEG Klage erheben soll.

In der Praxis ist dies aber mit erheblichen Nachteilen verbunden, so müsste etwa in jedem Fall in dem ein Wohnungseigentümer mit Wohngeldern in Rückstand gerät, ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeigeführt werden. Deshalb ist es hier anerkannt, dass entweder bereits im Verwaltervertrag selber oder durch einen pauschalen Beschluss der Wohnungseigentümer dem Verwalter generell die Vollmacht erteilt werden kann, zur Durchsetzung von Hausgeldrückständen befugt zu sein.

Auch diese pauschale Vollmacht ist aber auf einen eng umgrenzten Themenbereich beschränkt. Die Wohnungseigentümer können ersehen, wofür sie eine Vollmacht erteilen. Im vorliegenden Fall dagegen sollte dem Verwalter die Vollmacht erteilt werden in sämtlichen Fällen, in denen es um die Verwaltung der WEG geht einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Zum einen steht damit für die Wohnungseigentümer überhaupt nicht fest, was alles davon umfasst sein kann. Insbesondere würden sie damit auch die Bevollmächtigung erteilen für Fragen, die in der Praxis überraschend neu auftreten, einen Anwalt zu beauftragen. Außerdem führt diese weit reichende Vollmacht dazu, dass nicht mehr die Eigentümer die Entscheidungen insoweit treffen, sondern der Verwalter. Aus diesen beiden Gründen hat das AG Duisburg – Ruhrort diesen Beschluss für unwirksam erklärt.

IV.

Soll eine WEG aktiv Klage erheben, benötigt der Verwalter eine entsprechende Ermächtigung durch die Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer können dem Verwalter für genau bestimmte Themengebiete auch eine fortlaufende Vollmacht erteilen, sodass der Verwalter nicht jedes Mal nachfragen muss. Dies setzt aber voraus, dass es sich wirklich im Vorfeld feststellen lässt, wofür genau die Vollmacht erteilt wird. Ob dies im Einzelfall wirklich gegeben ist kann schwierig festzustellen sein. Hier ist dann anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.