

Den Verwalter richtig bevollmächtigen - Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 03.04.2017, 2 – 13 S 85/16

I.

Durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes von 2007 ist ein rechtsfähiger Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ (WEG) geschaffen worden, der Träger eigener Rechte und Pflichten sein kann und in dieser Hinsicht am Rechtsverkehr teilnimmt. Da ohne Verwalter die Wohnungseigentümer die WEG gemeinsam verwalten müssen und die tagtägliche Verwaltungspraxis gerade bei größeren WEGs ein Vollzeitgeschäft sein kann, bietet sich an, einen Verwalter zu berufen. Daher geht die Rechtsprechung auch davon aus, dass jeder Wohnungseigentümer jederzeit die Bestellung eines Verwalters verlangen kann.

Dieser Verwalter ist aber nicht automatisch befugt, alles zu tun, was auch die Wohnungseigentümer dürften. Dies wird gerade bei Klagen problematisch: Wird die WEG verklagt, kann der vorhandene Verwalter unproblematisch den Prozess für die Gemeinschaft und den Verband führen und auch einen Anwalt beauftragen. Eine entsprechende Berechtigung ist in § 27 WEG enthalten. Wird dagegen seitens des Verbandes ein Anspruch aktiv geltend gemacht – etwa ein Hausgeldanspruch – ist es schwieriger. Der Verwalter kann diesen Aktivprozess nur führen, wenn er durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss dazu ermächtigt wurde (§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG). Der besprochene Beschluss des LG Frankfurt / Main zeigt, dass auch diese Bevollmächtigung zu Problemen führen kann.

II.

Die WEG klagte gegen eine Miteigentümerin auf Erstattung von Kosten für einen im Juli 2015 vorgenommenen Sandaustausch auf dem im Gemeinschaftseigentum befindlichen Spielplatz. Die WEG wurde durch einen Verwalter vertreten, der im Zeitraum 01.01.2013 - 30.12.2014 zum Verwalter bestellt war und sodann bis 31.12.2017 wiedergewählt wurde. Bei der Wiederwahl des Verwalters wurde nur über die Verlängerung der Amtszeit beschlossen, ohne ausdrücklichen Hinweis auf einen Verwaltervertrag. In diesem war keine Ermächtigung zur Führung von Aktivprozess enthalten.

Das Amtsgericht wies die Klage ab, was vom LG Frankfurt/Main bestätigt wurde. Maßgeblicher Gesichtspunkt war für das Landgericht, dass dem Beschluss über die Wiederwahl nicht entnommen werden könne, dass die Eigentümer auch die Ermächtigung zur Führung von Aktivprozessen erteilen wollten.

III.

Der Beschluss des Landgerichtes verdeutlicht, dass vor Führung eines Aktivprozesses genau geprüft werden muss, ob hierzu gegebenenfalls noch eine Beschlussfassung der Gemeinschaft notwendig ist. Im Idealfall wird die Berechtigung zur Führung des Aktivprozesses dadurch begründet, dass in einem eigenen Tagesordnungspunkt einer Eigentümerversammlung die Zustimmung zur Führung des Prozesses explizit ausgesprochen wird. Dies kann in der Praxis aber (zu) umständlich sein, insbesondere wenn etwa bei Hausgeldern wiederholt und kurzfristig Verfahren eingeleitet werden müssen. Es wäre unutulich unter Umständen 4 oder 5 mal im Jahr Eigentümerversammlungen einzuberufen. In der Praxis hat es sich daher eingebürgert, dass in den Verwalterverträgen eine generelle Bevollmächtigung zur Führung von Aktivprozessen enthalten ist. Wie aber der Beschluss des LG Frankfurt / Main zeigt, sollte bei der Beschlussfassung aber Augenmerk darauf gelegt werden, dass dem Beschluss entnommen werden kann, dass auch diese Klausel bevollmächtigt werden sollte.

Für den Beklagten Wohnungseigentümer bzw. den Beklagten im allgemeinen zeigt das Verfahren dass es sich durchaus lohnen kann zu hinterfragen, ob die Gemeinschaft tatsächlich alles notwendige getan hat um den Prozess einleiten zu können.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.