



Sonderinformation | Jede Wohnungseigentümergeinschaft braucht einen Verwalter!

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann von einer kompetenten Verwaltung enorm profitieren. Gerade in kleinen WEGs mit wenigen und teilweise nur zwei Miteigentümern ist jedoch häufig kein Hausverwalter vorhanden, weil ein solcher den Miteigentümern als überflüssig erscheint. Eigentümersammlungen und Beschlussfassungen finden dort oft nur sporadisch statt und anfallende Kosten werden von einzelnen Miteigentümern direkt bezahlt und untereinander einvernehmlich bzw. auf der Grundlage formloser Absprachen ausgeglichen. Problematisch wird es in diesen WEGs, wenn das Einvernehmen nicht mehr gegeben ist und keine Einigkeit mehr über eine formlose Abwicklung der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums besteht.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit einem Fall befasst, in dem eine WEG aus zwei Miteigentümern bestand und weder über einen Verwalter noch über ein eigenes Konto verfügte. Nachdem einer der beiden Miteigentümer direkt Zahlungen auf Verbindlichkeiten der WEG geleistet hatte, verlangte er von dem anderen Miteigentümer eine dessen Miteigentumsanteilen entsprechende anteilige Kostenerstattung. Die Klage hatte jedoch keinen Erfolg. Nach der Entscheidung des BGH könne ein Miteigentümer, der Verbindlichkeiten der WEG tilgt, zwar von der WEG den Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Einen direkten Erstattungsanspruch gegen die anderen Miteigentümer gäbe es dabei aber nicht. Der Erstattungsanspruch richte sich gegen die WEG. Dies gelte auch dann, wenn es sich um eine zerstrittene 2-Personen-WEG handele, in der wegen des geltenden Kopfprinzips keine Mehrheitsbeschlüsse möglich seien. Auch in diesen Fällen gälten die gesetzlichen und die vereinbarten Regelungen über das Innenverhältnis der Miteigentümer und das Finanzsystem der WEG. Um den Erstattungsanspruch zu realisieren, sind die von der WEG zu tragenden und von einem Miteigentümer verauslagten Kosten daher abzurechnen und die sich daraus ergebenden Nachschüsse bzw. Guthaben zu beschließen. Wenn die dafür notwendigen Beschlussfassungen an den Mehrheitsverhältnissen scheitern, können entsprechende Beschlussersetzungsklagen erhoben werden. Im Ergebnis ist die Durchsetzung der Erstattungsansprüche gegen die WEG somit grundsätzlich möglich, aber im Falle der Unwilligkeit des anderen Miteigentümers sehr aufwendig. Auch wenn in einer kleinen WEG die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne einen bestellten Verwalter tatsächlich funktioniert, erscheint es im Hinblick auf mögliche künftige Entwicklungen daher ratsam, doch einen Verwalter zu bestellen und die Verwaltungstätigkeit an den formellen Vorgaben auszurichten. Wenn die WEG erst



einmal zerstritten ist, ist eine nachträgliche Bereinigung der Situation regelmäßig weitaus schwieriger.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner.



Dr. Benjamin Riedel

Partner, Rechtsanwalt

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058306



Ingmar Niederkleine

Partner, Rechtsanwalt

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 911 81511446



Peter Senski

Senior Manager, Rechtsanwalt

peter.senski@sonntag-partner.de

Tel.: +49 821 57058414

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.