

WEG-Verwalterhonorar
Gesamtschuldnerische Haftung des einzelnen
Wohnungseigentümers

Der Sachverhalt

Der Antragsteller ist Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, die Antragsgegnerinnen sind deren Wohnungseigentümer. Aufgrund der geschlossenen Verwalterverträge nimmt der Antragsteller die Antragsgegnerin gesamtschuldnerisch auf Zahlung seiner Verwaltervergütung für das Jahr 2001 in Höhe von 9.652,68 € nebst Zinsen in Anspruch.

Die Entscheidung der Vorinstanzen

Das Amtsgericht hat die Antragsgegnerinnen zur Zahlung dieses Betrages als Gesamtschuldnerinnen verurteilt. Die gegen diesen Beschluss gerichtete sofortige Beschwerde ist ohne Erfolg geblieben. Das Kammergericht möchte die sofortige weitere Beschwerde ebenfalls zurückweisen, sieht sich hieran jedoch durch die Entscheidung des Bayrischen Obersten Landesgerichts vom 22. Juli 1993 (WuM 1993, 762) gehindert und hat die Sache deshalb dem Bundesgerichtshof (BGH) zur Entscheidung vorgelegt.

Die Entscheidung des BGH¹

Der BGH urteilte, dass die Vorlage nicht zulässig sei und verwies die Sache an das Kammergericht zur Entscheidung in eigener Zuständigkeit zurück. Der BGH führte zur Unzulässigkeit der Vorlage Folgendes

¹Beschluss vom 30. September 2004 (AZ: V ZB 26/04).

aus. Es verwies darauf, dass dem Beschluss des Bayrischen Obersten Landesgerichts eine andere Rechtsfrage zu Grunde lag. In der Entscheidung des Bayrischen Obersten Landesgerichts ging es allein um die Frage, ob es einen wichtigen Grund für die vorzeitige Abberufung eines Verwalters darstelle würde, wenn er sich Ansprüche eines Dritten gegen die Wohnungseigentümer abtreten lässt und sie gegen die Wohnungseigentümer oder einen von ihnen als Gesamtschuldner geltend macht. In dieser Entscheidung bejahte das Bayrische Oberste Landesgericht das Vorliegen eines wichtigen Grundes mit folgender Erwägung. Der Verwalter würde mit einem solchen Verhalten, das für eine gute Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern erforderliche Vertrauensverhältnis zerstören. Denn er nehme damit Interessen eines Dritten wahr, die gegen diejenigen der Wohnungseigentümer gerichtet seien, obgleich es seine Aufgabe sei, die Interessen der Wohnungseigentümer zu vertreten. Der BGH führte weiter aus, dass die herangezogene Entscheidung demnach nur auf der Überlegung beruhen würde, dass der Verwalter mit der Geltendmachung seiner Forderungen gegen Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner pflichtwidrig handeln würde, wenn er hierbei den Interessen eines Dritten gegenüber den Interessen der Wohnungseigentümer den Verzug gibt.

Der BGH verwies bezüglich der Frage der gesamtschuldnerischen Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers auf seine Entscheidung vom 10. Juli 1980 (BGHZ 78, 57). In dieser Entscheidung hatte der BGH bereits dargelegt, dass ein Verwalter seinen

Vergütungsanspruch auch gegen einen einzelnen der gesamtschuldnerisch haftenden Wohnungseigentümer gerichtlich verfolgen kann.

Fazit

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass nach der Rechtsprechung des BGH es durchaus möglich ist, dass der Verwalter einen oder einzelne Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner für sein Verwalterhonorar in Anspruch nehmen kann.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.

3.321 Zeichen mit Leerzeichen