

DDIV: novelliertes WEGgesetz – kleines Versäumnis verursacht große Kosten

Nach dem novellierten Wohnungseigentumsgesetz muss die Eigentümergemeinschaft einen so genannten Ersatzzustellungsvertreter benennen. Geschieht dies nicht, kann es die Eigentümer teuer zu stehen kommen. Darauf macht der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) aufmerksam.



In Paragraph 45 Absatz 2 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist geregelt, dass Wohnungseigentümergemeinschaften einen Ersatzzusteller samt Stellvertreter per einfachem Mehrheitsbeschluss wählen müssen. Geschieht dies nicht, sieht der Gesetzgeber zwar keine Sanktionen für Verwalter und Eigentümergemeinschaft vor, teuer kann es trotzdem werden. In Berlin hatte ein Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft einen Beschluss über die erneute Bestellung eines Verwalters angefochten. Eine gerichtliche Zustellung, wie sonst üblich an den Verwalter, kam für das Amtsgericht nicht in Frage, weil der Verwalter in diesem Verfahren einen Interessenskonflikt hatte. Weil ein Ersatz-

Stellvertreter per einfachem Mehrheitsbeschluss wählen

zustellungsvertreter fehlte und die Eigentümer bundesweit verstreut wohnen, bestellte das Gericht eine Anwaltskanzlei. Diese hatte als Kostenvorschuss 10 Euro pro Eigentümer und 80 Euro pro zu versendenden Schriftsatz plus Porto- und Kopierkosten sowie Umsatzsteuer geltend gemacht. Bei der großen Eigentümergemeinschaft mit mehr als 100 Wohneinheiten summierte sich der Betrag auf rund 9.000 Euro.

„Dieses Beispiel zeigt eindringlich, wie wichtig es ist, einen Ersatzzustellungsvertreter samt Vertreter zu bestellen“, sagt Steffen Haase, Vizepräsident des DDIV. Wenn ein Rechtsstreit bestehe, sei es dafür meist zu spät. Der Ersatzzustellungsvertreter habe dieselben Pflichten wie der Verwalter als Zustellungsvertreter. Dem Jurist zufolge ist er verpflichtet, jeden Wohnungseigentümer unverzüglich von einem gerichtlich zugestellten Schriftsatz zu informieren. Diese Information könne mündlich in einer Eigentümerversammlung oder per Rundschreiben erfolgen. Diejenigen Eigentümer, die an der Versammlung nicht teilnehmen könnten, müssten gesondert unterrichtet werden. Ein einfacher Aushang am Schwarzen Brett reiche jedoch nicht aus, weil damit nicht gewährleistet sei, dass alle Eigentümer informiert würden. Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, könnten so nicht erreicht werden. „Ein kleines Versäumnis verursacht so große Kosten. Der Fall in Berlin macht deutlich, wie wichtig es für eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist, einen professionell arbeitenden Immobilienverwalter zu haben, der sich regelmäßig fortbildet“, ist Haase überzeugt.

Wenn der Ersatzzusteller dreimal klingelt: Für Eigentümergemeinschaften ohne Ersatzzustellungsvertreter kann es ganz schön teuer werden. Foto: Ritto

Ein einfacher Aushang am Schwarzen Brett reicht nicht aus