

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [533]

Verpflichtung zum Lastschriftverfahren entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nach § 28 Abs. 3 WEG befugt zu beschließen, wie Forderungen zu erfüllen sind.

Ein Beschluss, der Eigentümer zur Teilnahme am Lastschriftverfahren verpflichtet, ist daher kompetenzgemäß und ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend.

LG Frankfurt a. M., Hinweisbeschl. v. 13.2.2025 – 2-09 S 60/24

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer wandte sich gegen einen Beschluss der Gemeinschaft, der ihn zur Teilnahme am Lastschriftverfahren verpflichtete.

Er argumentierte:

- Die Gemeinschaft habe keine Beschlusskompetenz, ihn zur Erteilung einer Einzugsermächtigung zu verpflichten.
- Der Beschluss sei deshalb nichtig.

Nach einer erstinstanzlichen Entscheidung legte der Eigentümer Berufung ein und versuchte zudem, einen höheren Streitwert geltend zu machen, um die Zulässigkeit des Rechtsmittels zu erreichen.

Das Problem:

Darf die Wohnungseigentümergeinschaft Eigentümer verpflichten, am Lastschriftverfahren teilzunehmen?

Kern des Streits:

- Geht es bei der Zahlungsweise nur um das „Wie“ der Leistungserfüllung oder
- wird dem Eigentümer eine neue Pflicht auferlegt, die über seine Beitragspflicht hinausgeht?

Die Entscheidung:

Das LG Frankfurt a.M. entschied:

Berufung unzulässig

- Der Beschwerdewert überstieg nicht 600 €.
 - Die Teilnahme am Lastschriftverfahren stellt nur eine Angelegenheit geringer wirtschaftlicher Bedeutung dar.
- Die Berufung ist auch unbegründet.
- Seit dem WEMoG kann die Gemeinschaft bestimmen, wie Zahlungen zu erfolgen haben.
 - Das Lastschriftverfahren ist lediglich eine Zahlungsmodalität.

Beschluss ist wirksam

- Es wird keine neue Zahlungspflicht begründet.
- Eigentümer schulden die Beiträge ohnehin.
- Die Teilnahme am Lastschriftverfahren dient lediglich der praktischen Abwicklung.

Ergebnis:

Die Verpflichtung zur Teilnahme am Lastschriftverfahren entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist rechtmäßig.

Praxis-Tipp:

Mittlerweile ist in der Praxis und Rechtsprechung anerkannt, dass die Verwalter eine variable Zusatzvergütung vereinbaren können, sollte die WEG die Teilnahme am Lastschriftverfahren ablehnen.

Durch manuelle Zahlungen der Wohnungseigentümer haben Verwaltungen einen erheblichen Mehraufwand. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ