

Abgabe der eidesstattlichen Versicherung der Eigentümergeinschaft durch den WEG-Verwalter

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Frau Rechtsanwältin Claudia Schmidt, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der WEG – Verwalter zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung der Eigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet ist.

Der Sachverhalt ist nicht ungewöhnlich: Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) schuldete einer Gläubigerin Zahlung. Die Gläubigerin erwirkte ein Urteil gegen die WEG und leitete daraufhin die Zwangsvollstreckung ein. Mangels Zahlung der WEG – diese besaß offenbar kein Vermögen - verlangte der Gerichtsvollzieher von dem WEG-Verwalter unter Haftandrohung die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung für die WEG. Der WEG-Verwalter machte geltend, er sei hierzu weder berechtigt noch verpflichtet und widersprach der Aufforderung. Das Amtsgericht wies den Widerspruch zurück. Das Rechtsmittel hatte keinen Erfolg. Auf die Rechtsbeschwerde des WEG – Verwalters führte der Bundesgerichtshof aus, dass das Verlangen des Gerichtsvollziehers berechtigt war.

Der Bundesgerichtshof hielt fest, dass der Widerspruch des Verwalters im Termin zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung zunächst zwar zulässig war, obwohl der Verwalter am Vollstreckungsverfahren gegen eine WEG weder als Gläubiger noch als Schuldner beteiligt ist. Es steht allerdings auch einem Dritten, der die Versicherung für einen Schuldner abgeben sollen, sich dazu aber nicht für berechtigt oder verpflichtet halten, das Widerspruchsrecht zu.

Ist der Widersprechende jedoch Verwalter, so ist dieser verpflichtet, die eidesstattliche Versicherung für die Wohnungseigentümergeinschaft abzugeben. Nach § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG ist der Verwalter u.a. berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbes. einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 5 WEG im Vollstreckungsverfahren zu führen. Kommt es aufgrund einer derartigen Klage eines Dritten zu einem Vollstreckungsverfahren gegen die Gemeinschaft, so ist der Verwalter schon nach dem Wortlaut des § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG berechtigt, die Gemeinschaft dabei zu vertreten. Teil des Vollstreckungsverfahrens ist auch die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, so dass der Verwalter auch hierzu berechtigt und insbesondere auch verpflichtet ist. Die Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft in einem gegen diese gerichteten Vollstreckungsverfahren gehört zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Aufgaben des Verwalters.

Praxishinweis:

Die Konsequenzen für WEG-Verwalter sind höchst bedeutsam: Die WEG – Verwalter müssen bei Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung ein vollständiges Verzeichnis über das Vermögen der WEG anfertigen und zudem an Eides statt versichern, die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen richtig und vollständig gemacht zu haben. Sind die Angaben unzutreffend, macht sich der Verwalter bei vorsätzlich falschen Angaben strafbar.

Bundesgerichtshof, Beschluss v. 22.09.2011, Az.: I ZB 61/10

RAin Claudia Schmidt, 25.04.2012

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

