

Das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen (HaufeIndex: 1448367)

Autor/-in: Dr. Klaus Brandhuber, München, überarbeitet von Rechtsanwalt Alexander C. Blankenstein, Köln

2.8.2 Ersatzzustellungsvertreter (HaufeIndex: 1722621)

Seit Inkrafttreten der WEG-Reform sind die Wohnungseigentümergeinschaften verpflichtet, einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestimmen. Die Möglichkeit, an den Ersatzzustellungsvertreter oder dessen Vertreter zu können, dient im Wesentlichen der Verfahrenserleichterung und der Verfahrensbeschleunigung in den Fällen, in denen der Verwalter als Zustellungsvertreter ausscheidet.

Die Verpflichtung zur Bestellung des Ersatzzustellungsverreters besteht seit Inkrafttreten des Reformgesetzes und nicht erst dann, wenn der Ernstfall, sprich eine Zustellung an den Verwalter wegen einer konkreten Interessenkollision im Streitfall nicht möglich ist. Mit Inkrafttreten der Novellierung müssen die Wohnungseigentümergeinschaften also dafür sorgen, dass neben dem Verwalter auch noch ein Zustellungsvertreter existiert. Hierfür bedarf es weder einer Aufforderung durch das Gericht noch eines anhängigen Rechtsstreits. Desgleichen muss ein Vertreter für den Ersatzzustellungsvertreter bestimmt werden.

- Der Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Stellvertreter können grundsätzlich durch einfachen Mehrheitsbeschluss bestellt werden.
- Soweit entgegen der Verpflichtung aus § 45 Abs. 2 S. 1 WEG kein Zustellungsvertreter bestimmt wird, drohen keine Sanktionen. In einem solchen Fall kann das Gericht einen der Wohnungseigentümer als Zustellungsvertreter bestellen, wie § 45 Abs. 3 WEG klarstellt.
- Im Fall einer Zustellung hat der Ersatzzustellungsvertreter bzw. dessen Vertreter dieselben Pflichten, die auch der Verwalter als Zustellungsvertreter hat. So ist er verpflichtet, jeden Wohnungseigentümer unverzüglich von einer Zustellung zu unterrichten. Grundsätzlich ist es Sache des Verwalters oder des Ersatzzustellungsverreters bzw. seines Vertreters, wie er seiner Informationspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern nachkommt. Die Information der Wohnungseigentümer kann mündlich in einer Wohnungseigentümerversammlung erfolgen oder durch Versenden von Rundschreiben (BGH v. 25.9.1980, VII ZR 276/79, BGHZ 1978, 166 = NJW 1981, 282).
- Über Art und Inhalt einer Zustellung sollten die "übrigen" Wohnungseigentümer schriftlich informiert werden, denn die mündliche Mitteilung in einer Eigentümerversammlung dürfte in aller Regel nicht mehr "unverzüglich" sein. Entscheidend ist nämlich, dass die Wohnungseigentümer so rechtzeitig Kenntnis erlangen, dass sie zur Wahrung ihrer Interessen tätig werden können. Diejenigen Wohnungseigentümer, die an der Versammlung nicht teilnehmen können, sind gesondert zu unterrichten (spätestens durch das Protokoll der Eigentümerversammlung). Dies könnte je nach Verfahrensgegenstand zu spät sein.
- Ungeeignet ist auch ein Aushang am "schwarzen Brett", weil ein Aushang nicht gewährleistet, dass tatsächlich alle Wohnungseigentümer Kenntnis von der Zustellung nehmen.