

# Einzugsermächtigung (WEG)

## Überblick

Die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Teilnahme am Lastschriftinzugsverfahren ist seitens der Rechtsprechung bereits seit längerer Zeit anerkannt. Jedenfalls ist die Bestimmung einer Gemeinschaftsordnung wirksam, wonach die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, dem Verwalter eine Ermächtigung zur Einzahlung von Wohngeldern im Lastschriftverfahren zu erteilen.

## 1 Einführung des Lastschriftverfahrens

### 1.1 Mehrheitsbeschluss

Selbstverständlich bestehen keine Bedenken gegen eine Einführung des Lastschriftverfahrens per **Vereinbarung** der Wohnungseigentümer.

Ob die Einführung des Bankeinzugsverfahrens bzw. Lastschriftverfahrens im Rahmen der Hausgeldzahlungen hingegen durch **Mehrheitsbeschluss** eingeführt werden kann, ist umstritten, dürfte aber mit den besseren Argumenten als Maßnahme **ordnungsgemäßer Verwaltung** eines Mehrheitsbeschlusses offen sein (u.a. OLG Hamburg, Beschluss v. 6.4.1998, 2 Wx 97/97). Denn es entspricht durchaus den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und auch dem Interesse der Gesamtheit der **Wohnungseigentümer**, wenn diese einen Mehrheitsbeschluss über die Zahlung von **Wohngeld** per Banklastschrift treffen und den einzelnen Wohnungseigentümer zur Abgabe einer Einzugsermächtigung verpflichten.

Dies ist bereits vor dem Hintergrund plausibel, dass Grundlage der Wohngeldzahlungen der von den Wohnungseigentümern aufgestellte **Wirtschaftsplan** ist. Bei dem Beschluss über den Wirtschaftsplan genügt grundsätzlich Stimmenmehrheit. Da nun bereits der Wirtschaftsplan, der Grundlage für die monatlichen Wohngeldzahlungen darstellt, mehrheitlich beschlossen werden kann, muss dies umso mehr für die dann fast nebensächliche Frage der Zahlungsweise gelten. Das Lastschriftverfahren bietet neben erheblichen Rationalisierungsvorteilen auch Kostenvorteile - Nachteile für den einzelnen Zahlungspflichtigen ergeben sich demgegenüber keine. Letztlich ist auch die Eigentüerversammlung darauf angewiesen, dass die Wohngeldzahlungen pünktlich erfüllt werden, was im Lastschriftverfahren gewährleistet ist.

## Achtung

### Mehrfacheigentümer

Die Wohnungseigentümer können im Rahmen ihrer Beschlusskompetenz hinsichtlich der Zahlung der Wohngelder "Sammelüberweisungen" verbieten und Einzelüberweisungen unter Angabe der betreffenden Wohnung von Mehrfacheigentümern verlangen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.4.2001, 3 Wx 7/01).

### 1.2 Gemeinschaftsordnung

Bestimmt jedenfalls die **Gemeinschaftsordnung** die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu erteilen, hierfür ein Bankkonto zu benennen und dort ein entsprechendes Guthaben zu unterhalten, ist dies wirksam (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 17.11.1989, 3 Wx 476/89, NJW-RR 1990 S. 154).

## Achtung

### Kein Dauerauftrag

Ein statt der Einzugsermächtigung erteilter Dauerauftrag reicht nicht aus.

### 1.3 Verwaltervertrag

Soweit eine entsprechende **Vereinbarung** oder aber eine Bestimmung in der **Teilungserklärung** zur Einführung des Lastschriftverfahrens vorhanden ist, können entsprechende Bestimmungen im **Verwaltervertrag** den Verwalter direkt ermächtigen, entsprechende Maßnahmen einzuleiten.