

16. Münsteraner Verwalterkonferenz

17. – 18. Januar 2019



**Wenn's eng wird -
Strategien für Verwaltungsprofis**

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen – www.krall-kalkum.de

Da kommt einem der Draht aus der Mütze

Verwalter V erklärt, nachdem die Mitglieder des Beirats von ihm die Abgabe eines wöchentlichen Rechenschaftsberichts sowie eine 24-stündige exklusive telefonische und persönliche Verfügbarkeit verlangt und ihm zudem anlässlich der Rechnungsprüfung allgemeine Unfähigkeit vorgeworfen haben, in der Eigentümerversammlung, dass er sein Amt mit sofortiger Wirkung niederlege und den Verwaltervertrag fristlos kündige.

Daraufhin verlässt V umgehend die Eigentümerversammlung.

Ist der Verwalter, wie üblich, für eine feste Dauer bestellt, ist eine Niederlegung des Verwalteramtes sowie eine Kündigung des Verwaltervertrags rechtmäßig nur aus wichtigem Grund möglich.

Ein solcher wird angenommen, insoweit analog zur Abwahl des Verwalters aus wichtigem Grund, wenn durch (nicht notwendiger Weise verschuldete) erhebliche Pflichtverstöße das notwendige Vertrauensverhältnis zerstört und dem Verwalter die Fortführung seines Amtes unzumutbar ist.

Problematisch wird die Rechtfertigung der Amtsniederlegung, wenn die Störung des Vertrauensverhältnisses von einzelnen Eigentümern ausgeht, da die Rechtsprechung grundsätzlich davon ausgeht, dass sich andere Eigentümer bzw. die Gemeinschaft das Fehlverhalten einzelner Eigentümer oder einer Minderheit von Eigentümern nicht zurechnen lassen müssen.

Behindern indes Mitglieder des Verwaltungsbeirats den Verwalter in der Ausübung seines Amtes, kann eher eine Zerrüttung des notwendigen Vertrauensverhältnisses angenommen werden.

Gleichwohl ist eine auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes erklärte Amtsniederlegung unmittelbar wirksam.

Da dem Verwalter sein Amt nicht einseitig aufgezwungen werden kann, kann er es jederzeit, ohne dass dies einer Rechtfertigung bedürfte, wieder aufgeben.

Dass die ausgesprochene Vertragskündigung nicht gerechtfertigt war, ändert an der Amtsniederlegung (Trennungstheorie) nichts.

Ein Schadensersatzanspruch ist zwar denkbar, aber wohl nur bei Kündigung zur Unzeit praktisch realisierbar.

Klare Sache und damit hopp?

6

Die Fenster in der Wohnung des Wohnungseigentümers E sind defekt und müssen instand gesetzt werden.

E möchte, dass die Eigentümerversammlung die Instandsetzung der Fenster auf Gemeinschaftskosten beschließt.

Beirat Q macht geltend, dass es in der Gemeinordnung heißt: „Zum Sondereigentum gehören auch die Fenster im Bereich des jeweiligen Sondereigentums.“

Ein Rechtsgutachten wollen die Eigentümer aus Kostengründen nicht einholen; einen „Musterprozess“ ebenso wenig.

Und nun?

Bei Fenstern nebst Außenjalousien und Rollläden handelt es sich um zwingendes gemeinschaftliches Eigentum. Wird versucht, eine den §§ 1, 3, 5 WEG widersprechende Regelung dadurch herbeizuführen, dass Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum erklärt wird, ist die betreffende Vereinbarung aufgrund des zwingenden Charakters der gesetzlichen Bestimmungen nichtig.

Die nichtige Zuordnung der Fenster zum Sondereigentum kann jedoch in eine wirksame Regelung umzudeuten sein, denn es dürfte sich kaum um eine bloße Begriffsdefinition handeln, an die keine Rechtsfolgen geknüpft werden sollten.

Eine solche Umdeutung ist aber nur dann möglich, wenn sich aus den weiteren Regelungen der Gemeinschaftsordnung ein konkreter Anhalt hierfür ergibt, was i.d.R. nur dann anzunehmen ist, wenn die Gemeinschaftsordnung eine salvatorische Klausel enthält.

Nach anderer Rechtsmeinung ist eine Umdeutung bereits dann möglich, wenn in der Gemeinschaftsordnung die Regelung enthalten ist, dass jeder Wohnungseigentümer sein Sondereigentum auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen habe.

Selbst wenn man zu dem Ergebnis kommt, dass eine Umdeutung der fehlgeschlagenen Zuordnung der Fenster zum Sondereigentum möglich ist, stellt sich weiter die offene Frage, ob es sich um eine bloße Kostentragungsregelung oder um die Übertragung der Instandsetzungslast handelt.

Praktischer Lösungsansatz 1

10

Verwalter V lässt die Eigentümer folgenden Mehrheitsbeschluss fassen:

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Regelung unter § 13 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung dahingehend ausulegen, dass die Instandhaltung und Instandsetzung der im Bereich des Sondereigentums befindlichen Fenster dem jeweiligen Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten obliegt.

BGH, Urt. v. 28.10.2016- V ZR 91/16

LG München I. Urt. v. 13.7.2017 - 36 S 13356/16

11

Für eine verbindliche Auslegung der Gemeinschaftsordnung fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz.

Zwar können rein deklaratorische Beschlüsse wirksam sein, dies setzt aber voraus, dass sie ausdrücklich nur eine rein klarstellende Funktion haben und zudem die Rechtslage richtig wiedergeben.

Ergebnis:

Nutzlose Zeitverschwendung.

Praktischer Lösungsansatz 2

Verwalter V lässt die Eigentümer folgenden Beschluss fassen:

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter anzuweisen, die Instandhaltung und Instandsetzung der im Bereich des Sondereigentums des E befindlichen Fenster durch Beschluss der Eigentümerversammlung auf Gemeinschaftskosten durchzuführen.

Die BBV – Böse bauliche Veränderung

13

Eigentümer E ist an den Rollstuhl gefesselt und beantragt, ihm die Installation eines Treppenlifts auf eigene Kosten zu gestatten, wobei sämtliche Voraussetzungen für einen diesbezüglichen Rechtsanspruch des E an sich erfüllt sind.

Eigentümer Q fragt Verwalter V, was denn für die später einmal anfallenden Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung geregelt wird, da er diese nicht tragen wolle.

§ 22 Abs. 1 WEG

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Der Einbau eines Treppenlifts stellt mit Blick auf die erhebliche Umgestaltung des Treppenhauses eine bauliche Veränderung dar.

Allerdings ist die Bewertung der Maßnahme als „störend“, im Lichte der Grundrechte (Art. 3, Art. 6, Art. 12 GG) sowie mit Blick auf die in der mietrechtlichen Regelung des § 554a BGB enthaltene Wertung des Gesetzgebers dahingehend vorzunehmen, dass ein Anspruch auf Zustimmung besteht, sofern die Maßnahme baurechtlich zulässig ist und der betreffende Eigentümer die Kosten übernimmt.

§ 16 Abs. 6 WEG / 16 Abs. 4 WEG

Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn ...

Die Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 4 WEG beschränkt sich auf die Regelung eines Einzelfalles, so dass nur die Kosten der konkreten Maßnahme selbst geregelt werden können, nicht aber die zukünftig anfallenden Kosten deren späterer Instandhaltung und Instandsetzung.

Ein solcher Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Praktischer Lösungsansatz 1

Der die bauliche Veränderung begehrende Eigentümer stimmt mit „JA“, während sich alle übrigen Eigentümer der Stimme enthalten.

Dadurch kann ein „einstimmiger“ Beschluss in Bestandskraft erwachsen, wodurch der einzige zustimmende Eigentümer kraft Gesetzes sämtliche, auch die zukünftigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen hat, während die sich der Stimme enthaltenden Eigentümer kraft Gesetzes von sämtlichen Kosten der Maßnahme freigestellt sind.

LG Bamberg, Urt. v. 16.4.2015 - 11 T 8/15

LG München I, Urt. v. 27.4.2009 - 1 S 19129/08

19

Da dem Verwalter die Pflicht obliegt, nur rechtmäßige Beschlüsse zu verkünden, darf er einen Beschluss über die Genehmigung einer störenden baulichen Veränderung nur verkünden, wenn die Zustimmung sämtlicher benachteiligter Eigentümer vorliegt.

a.A.: AG Oberhausen, Urt. v. 22.12.2009 – 34 C 55/09

Aus der Verkündungspflicht des Versammlungsleiters folgt gerade kein Recht, die Verkündung eines gegebenenfalls rechtswidrigen Beschlusses zu verweigern.

Praktischer Lösungsansatz 2

Die übrigen Eigentümer können der baulichen Veränderung auch unter ausdrücklicher Verwahrung gegen die Kostenlast zustimmen (vgl.: BGH, Urt. v. 28.10.2016 – V ZR 91/16).

Die bloße Zustimmung unter Verwahrung gegen die Kostenlast führt dazu, dass die Freistellung auch von den Folgekosten der baulichen Veränderung zur Bedingung der erteilten Zustimmung gemacht wird, was zur Kostenbefreiung im Sinne des § 16 Abs. 6 WEG führt.

Es kann nicht sein, was nicht sein darf...

Die Wohnungseigentümergeinschaft Geizgasse möchte beschließen, dass jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, die im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster selbst zu warten, damit die bei der Gemeinschaft anfallenden Instandsetzungskosten verringert werden.

Verwalter V äußert erhebliche Bedenken, welche die Eigentümer indes nicht die Bohne interessieren.

Selbst bei Ausübung einer allgemeinen Öffnungsklausel besteht keine Beschlusskompetenz, den Wohnungseigentümern Handlungspflichten aufzuerlegen, welche weder durch Gesetz noch durch Vereinbarung begründet sind (Mehrbelastungsverbot).

Insbesondere für die Auferlegung sog. „Hand- und Spanndienste besteht keine Beschlusskompetenz; gleichwohl gefasste Beschlüsse sind nichtig.

Ein Beschluss, der den Eigentümern die Wahlmöglichkeit zwischen einer tätigen Mithilfe und einem Passivbleiben unter entsprechender Kostentragungspflicht unter der Voraussetzung eröffnet, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Auftrag erteilt und die Kosten dann nur auf die Eigentümer, die nicht selbst tätig wollen, verteilt werden, wäre nicht aufgrund fehlender Beschlusskompetenz nichtig.

Die Wohnungseigentümer können zwar nicht durch Mehrheitsbeschluss zu Hand- und Spanndiensten gezwungen werden, sie können aber freiwillig diese Pflichten übernehmen.

Der ganz persönliche Wahnsinn

Die Wohnungseigentümergeinschaft Geizgasse hat vor etlichen Jahren beschlossen, die Kosten der Treppenhausreinigung sowie die Kosten der Wasserversorgung nach dem Verteilerschlüssel „Personen/Tage“ anzurechnen.

V überlegt, wie er den jährlichen Wahnsinn bei der Ermittlung der tatsächlich zu berücksichtigenden Personenzahl in den Griff bekommen kann.

LG Rostock, Urt. v. 10.7.2015 – 1 S 160/14

AG Dortmund, Urt. v. 10.12.2015 - 514 C 108/14

25

Der Beschluss der Wohnungseigentümer ist wegen inhaltlicher Unbestimmtheit nichtig.

Unklar ist schon, in welchem Verhältnis die Personen(-zahl?) zur Zeit stehen soll.

Unklar ist zudem, wer als „Person“ zu rechnen sein soll und wer dies festlegt bzw. ermittelt.

Praktischer Lösungsansatz

26

Regelung im Verwaltervertrag:

Der Verwalter erhält ein Sonderentgelt nach Zeitaufwand gem. den nachstehenden Vergütungssätzen für den Sonderaufwand zur Ermittlung der Grundlagen sowie fortlaufenden Überprüfung eines durch Vereinbarung oder Beschluss der Eigentümer oder gerichtliche Entscheidung festgelegten ganz oder teilweise personengebundenen Abrechnungsschlüssels zuzüglich des etwaigen Aufwands zur erneuten Fertigung den Sondereigentümern bereits vorgelegter Wirtschaftspläne / Jahresabrechnungen wegen einer nachträglichen Änderung des Personenschlüssels, soweit keine schuldhaftige Pflichtverletzung der Verwaltung ursächlich ist.

Das Kreuz mit den Vergleichsangeboten

Eine Instandsetzungsmaßnahme mit einem Kostenvolumen von 7.000,00 EUR steht zur Beschlussfassung an.

Verwalter V erklärt, dass er mit Blick auf die Auslastung der ihm bekannten Handwerker davon abgesehen habe, mehr als ein Angebot einzuholen. Er wollte die Handwerker auch nicht verprellen, da schließlich nicht sicher gewesen sei, ob die Maßnahme überhaupt beschlossen werde.

Die Eigentümer wollen die Maßnahme gleichwohl beschließen.

Ein Beschluss der Eigentümer über die Vergabe größerer Instandsetzungsaufträge ab 3.000,00 € (nach LG Dortmund 5.000,00 €) verstößt regelmäßig gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht zuvor mehrere, d.h. mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt worden sind.

Praktischer Lösungsansatz 1

Die Eigentümerversammlung beschließt, die Instandsetzung der [...] zu Kosten von max. [...] € auf der Grundlage des Angebots der Fa. F vom 26.10.2018 durchzuführen.

Der Verwalter hat hierzu mindestens noch zwei weitere Angebote einzuholen. Nach entsprechender Nachverhandlung der Preise soll der Auftrag sodann in Abstimmung mit dem Beirat an den geeignetsten Anbieter vergeben werden.

Der gefasste Beschluss ist mangels inhaltlicher Bestimmtheit sowie aufgrund der Delegation der Entscheidungsbefugnisse auf Verwalter und Beirat nichtig, zumindest aber grob rechtswidrig.

Praktischer Lösungsansatz 2

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, die Fa. F auf der Grundlage deren vorliegenden Angebots Nr. [...] vom [...], welches als Kopie als Anlage zum Protokoll genommen wird, zu Kosten i.H.v. [...] EUR brutto mit der Ausführung der im o.g. Angebot näher beschriebenen Instandsetzung der Balkone zu beauftragen. Der Verwalter wird angewiesen, vor Erteilung des o.g. Auftrags zwei weitere Angebote mit demselben Leistungsumfang einzuholen. Eine abweichende Auftragsvergabe an einen der anderen Anbieter hat zu erfolgen, wenn dieser die gleiche Leistung zu einem geringeren Preis anbietet.

Die Delegation von Entscheidungsbefugnissen kann ausnahmsweise rechtmäßig sein, wenn die Ermächtigung zu einem begrenzten und für die Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss über eine Maßnahme bei der Eigentümerversammlung belässt.

a.A.: LG Aurich, Urt. v. 9.3.2018 - 4 S 5/17

Der Beschluss ist rechtswidrig, da die Eigentümerversammlung auf die Person des ausführenden Unternehmers keinen Einfluss ausüben kann.

Kollateralschaden

In der Wohnung der Eheleute Q müssen Arbeiten an der in der Wand hinter der Einbauküche befindlichen Hauptwasserleitung vorgenommen werden.

Die Eheleute Q fordern, dass, abgesehen von der Instandsetzung des Fliesenspiegels, der Inhalt der Küche durch ein Fachunternehmen aus- und wieder einzuräumen sowie fachgerecht zwischenzulagern, ebenso wie die Küche selbst durch ein Fachunternehmen ab- und wieder aufzubauen und eine Endreinigung durch ein Fachunternehmen durchzuführen ist.

Die Eigentümer fragen Verwalter V, was da zu machen sei.

Da der Sondereigentümer gem. § 14 Nr. 4 Hs. 1 WEG die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum unter Inanspruchnahme seines Sondereigentums nur dulden muss, obliegen ihm, abgesehen von der Zugänglichmachung des Sondereigentums, keinerlei Handlungspflichten.

Zudem gewährt ihm § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG für dadurch verursachte Nachteile am Sondereigentum einen verschuldensunabhängigen Aufopferungsanspruch nach Schadensersatzregeln gegenüber der Gemeinschaft.

Praktischer Lösungsansatz

35

Die Eigentümerversammlung beschließt mit doppelt-qualifizierter Mehrheit, dass die an die Sondereigentümer Q gem. § 14 Nr. 4 WEG geleisteten Ersatzzahlungen sowie die Kosten für den gem. § 14 Nr. 4 Hs. 1 WEG betriebenen Aufwand i.H.v. 5.200,00 EUR Q im Rahmen der Jahresabrechnung nach dem Verursachungsprinzip den Eigentümern Q alleine belastet werden.

Da der BGH die Kosten gem. § 14 Nr. 4 WEG als Instandsetzungskosten ansieht, wäre ein Beschluss gem. § 16 Abs. 4 WEG zwar denkbar, eine rückwirkende Änderung des Verlerschlüssels ist indes nicht vorgesehen.

Zudem widerspricht auch ein Einzelfallbeschluss dem Grundsatz der Gleichbehandlung.

Hier vertretener Auffassung nach kann aber eine abweichende Kostenverteilung beschlossen werden, wenn im Zuge einer Einzelfallmaßnahme sämtliche Sondereigentumseinheiten betroffen sind.