

Rechtssichere Beschlüsse rund um die Sanierung: Was müssen Immobilienverwalter beachten?

Dr. Andreas Ott

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Inhaltsübersicht

1. Einführung
2. Aufgaben des Verwalters
3. Instandhaltung und Instandsetzung
4. Vorbereitung der Beschlussfassung
5. Beschlussfassung
6. Beschlussumsetzung
7. Modernisierende Instandsetzung

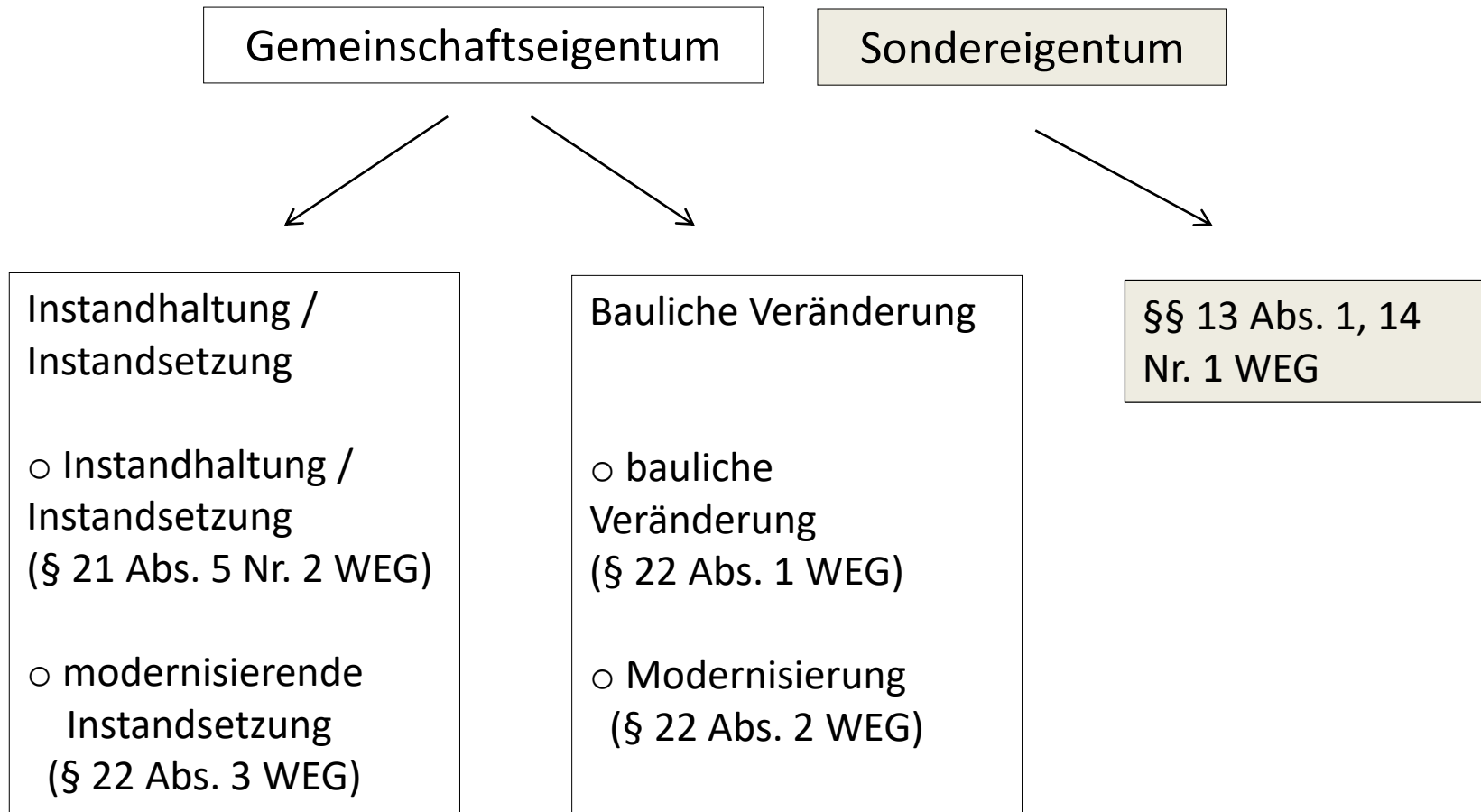


Einführung

„... bevor es losgeht“

- Ist Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum betroffen?
- Wer ist berechtigt oder verpflichtet?
 - Kommen Ansprüche gegen Dritte in Betracht?
 - Bestehen Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer?
 - Gibt es Sonderregelungen in der GemO?
- Welche Art baulicher Maßnahmen liegt vor?
- Besteht Beschlusskompetenz und wie ist abzustimmen?
- Wer muss die Kosten tragen?

Einführung



Aufgaben des Verwalters

Fall: „Was tun?“

Verwalter Unschlüssig (V) wird von Wohnungseigentümer Aufmerksam (A) darauf hingewiesen, dass an der Untersicht des über seiner Wohnung belegenen Balkons erhebliche Feuchtigkeitsschäden festzustellen sind. V ist unschlüssig, ob er

- a) sofort im Namen der WEG einen Unternehmer mit der Sanierung beauftragen oder*
- b) eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen soll und*
- c) wenn ja, ob er schon Angebote einholen muss.*



Aufgaben des Verwalters

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist ... berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen ...

2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

Aufgaben des Verwalters

Fall: „... voraus eilender Gehorsam“

Verwalter Eilig (V) beauftragt auf Drängen des Verwaltungsbeirats die X-GmbH mit Malerarbeiten in Treppenhäusern. Nach Fertigstellung lässt V die Durchführung der Arbeiten und deren Bezahlung durch Beschluss genehmigen. Wohnungseigentümer Quak (Q) erhebt Anfechtungsklage. Das eigenmächtige Handeln des V könne nicht genehmigt werden. Dieser soll die Kosten selbst tragen. Zu Recht?



Aufgaben des Verwalters

Genehmigung nicht beschlossener Instandsetzungsmaßnahmen

LG Hamburg, Urt. v. 14.12.2016 – 318 S 32/16, ZWE 2017, 276; LG Itzehoe, Urt. v. 9.8.2016 – 11 S 9/15, ZWE 2017, 278

Grundsätzlich können Instandsetzungsmaßnahmen genehmigt werden, für die es keinen vorherigen Beschluss gegeben hat. Eine solche Genehmigung muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

➤ **Folgerungen für die Praxis**

- Genehmigung vom Verwalter eigenmächtig veranlasster Maßnahmen (z.B. unwirksame Ermächtigungsklauseln im Verwaltervertrag)
- „Heilung“ **formeller Fehler** des Maßnahmebeschlusses bzw. bei fehlender Einholung von **Vergleichsangeboten**

Aufgaben des Verwalters

„... bis zur Beschlussfassung“

- ✓ Turnusmäßige Kontrollen des Gemeinschaftseigentums
- ✓ Treffen von Notmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG)
- ✓ Laufende Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung (§ 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG; str.)
- ✓ Hinweisen nachgehen, Sanierungsbedarf feststellen
- ✓ Beschlussfassung vorbereiten

CHECKLIST



Instandhaltung und Instandsetzung

= Maßnahmen zur Erhaltung des gemE, Wiederherstellung des früheren Zustandes, erstmalige mangelfreie Herstellung

Voraussetzungen:

- Instandsetzungsbedarf
 - Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung
 - Vorbereitungsmaßnahmen
 - Provisorien
 - Einhaltung öffentlich – rechtlicher Vorschriften
 - Ersatzbeschaffungen
- **weiter Beurteilungsspielraum**

Vorbereitung der Beschlussfassung

Vorüberlegungen:

- **Grundlagen-** und / oder Ausführungsbeschluss?
- Gestaffelte Beschlussfassung bei Planungsbedarf?
- Übernahme der **Objektüberwachung** durch den Verwalter?
- Einholung von **Vergleichsangeboten** (Angebotsbindefrist)?
- **Finanzierung** (Tipp: wegen § 648a BGB mindestens 110% beschließen lassen)
- Welche **Unterlagen** sind mit der **Einberufung** zu übersenden?

Vorbereitung der Beschlussfassung

BGH, Urt. v. 13.1.2012 – V ZR 129/11; BGH, Urt. v. 1.4.2011 – V ZR 96/10

- TOP's ... sind so genau zu bezeichnen, dass WEer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll
- regelmäßig reicht eine schlagwortartige Bezeichnung
- im Einzelfall kann eine ordnungsgemäße Beschlussfassung erfordern, ... in der Einberufung eine Unterlage zur Verfügung zu stellen, um eine inhaltliche Befassung zu ermöglichen
 - dies mag ggfs. bei Beschlussfassung über WP, JA, SU geboten sein (offen gelassen)
 - nicht erforderlich ist dies bei vorhandenen Informationen (frühere ETV)

Beschlussfassung

Fall: „ ... *gut und bewährt*“

Die Wohnungseigentümer beschließen die Beauftragung der Wohlbekannt GmbH mit Sanierungsarbeiten i.H.v. 8.000,00 €. Diese war bereits in der Vergangenheit mehrfach für die Gemeinschaft zur Zufriedenheit aller tätig. Wohnungseigentümer Quasi (Q) hat auf einer Internetplattform einen preiswerteren Unternehmer gefunden und erhebt Anfechtungsklage. Mit Erfolg?



Einholung von Vergleichsangeboten

LG Frankfurt/O., Urt. v. 21.11.2016 – 16 S 85/16, ZWE 2017, 274

- Aufwändige Sanierungsmaßnahmen erfordern i.d.R. die Einholung von Alternativ- oder Konkurrenzangeboten
- Eine hinreichende Sachverhaltsgrundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit kann sich aus anderen Gründen ergeben.
- Die bisherige Tätigkeit genügt nicht.
- Es ist unerheblich, ob die Vergütung ortsüblich und angemessen ist.

Beschlussfassung

- Auf **Bestimmtheit** des Beschlusses achten
 - **Genau Bezeichnung** der Maßnahme
 - **Konkrete Inbezugnahme** eines **Angebots** (Datum)
 - Angebot **der Niederschrift beifügen** und im Text erwähnen
 - Problem: **unvorhergesehene Maßnahmen**

 - In der Niederschrift (= **Vortext** zum Beschluss) ggfs. Ausführungen zur Maßnahme, Erörterung durch Sonderfachmann in der Versammlung, Zwischenergebnisse, Ausschreibungsverfahren und -ergebnis etc. machen
 - In der **Versammlung Angebote auslegen**

Beschlussfassung

➤ Feststellung des Beschlussergebnisses: **namentliche Abstimmung?**

(BGH, Urt. v. 17.10.2014 – V ZR 9/14: Schadensersatz bei unterbliebener Beschlussfassung)



- Vorsicht bei Delegation von Entscheidungskompetenzen
- Beschließen Sie nicht die Einholung von Angeboten mit **Ermächtigung** des Verwalters zur **Auftragserteilung** in Absprache mit dem Beirat

(AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2010, 563 f.; LG München I ZWE 2011, 42 f.; AG Charlottenburg, Urt. v. 3.9.2015 – 72 C 42/15: Nichtigkeit)

Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

„TOP 1

Die Wohnungseigentümer der WEG ... beschließen, das in der Versammlung vorliegende Angebot der X-Bau GmbH vom 16.01.2017 mit einer Auftragssumme von 150.000,00 € anzunehmen. Das Angebot ist als Anlage der Niederschrift beizufügen. Die Verwalterin wird bevollmächtigt, die Annahme des Angebots im Namen der WEG gegenüber der X-Bau GmbH zu erklären, sobald die Finanzierung gesichert ist und die Zahlungen auf die Sonderumlage nach TOP 2 erfolgt sind.

TOP 2

Die Wohnungseigentümer der WEG ... beschließen die Finanzierung der Maßnahme gemäß TOP 1 durch Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 100.000,00 und durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 70.000,00 €, die von den Wohnungseigentümern gemäß der Niederschrift beizufügenden „Aufstellung Einzelumlage vom 19.1.2017“ zu zahlen ist.

Umsetzung des Beschlusses

„ ... die Beschlussumsetzung“

- Muss die Anfechtungsfrist abgewartet werden?
- Ist der Beschluss auch bei Beschlussanfechtung zu vollziehen?
- Was ist bei der Umsetzung des Beschlusses zu beachten?



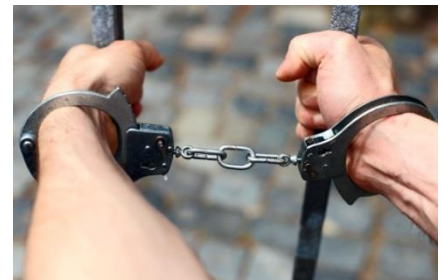
Umsetzung des Beschlusses

Ordnungsgemäße Beschlussumsetzung – „Nicht mehr und nicht weniger“

BGH, Urt. v. 13.07.2012 – V ZR 94/11:

1. Der Verband ist zur unverzüglichen Umsetzung von Beschlüssen gegenüber den Wohnungseigentümern verpflichtet. Die Umsetzung obliegt dem Verwalter (§ 27 Abs. 1 WEG).

2. Der Verband haftet für Pflichtverletzungen des Verwalters (§§ 31, 89 BGB). Der Verband ist gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümern verpflichtet, den Anspruch gegen den Verwalter durchzusetzen.



Modernisierende Instandsetzung

= Maßnahme der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung, die über die bloße Wiederherstellung hinaus geht und ein technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Neuerung darstellt

Voraussetzungen:

- vorhandener / absehbarer Instandsetzungsbedarf oder gesetzliche Verpflichtung
- Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung
 - Kosten – Nutzen – Analyse
 - Vermeidung von Wertverlusten
 - Aufwertung von gemE
 - Reduzierung zukünftigen Instandsetzungsbedarfs

Modernisierende Instandsetzung

Fall: „... Tradition oder Moderne“

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer der WEG Schickstraße findet die instandsetzungsbedürftigen Holzbrüstungen der Balkone aus den 60er Jahren nicht mehr schick und zeitgemäß und will diese durch eine moderne Stahlkonstruktion mit Glaselementen ersetzen. Wohnungseigentümerin Alt-Backen (A) hingegen liebt den Charme der 60er Jahre und stimmt gegen den Beschlussantrag.

Verwalter Weißnicht (V) weiß nicht, ob er den Beschluss als zustande gekommen verkünden soll.



Modernisierende Instandsetzung

LG Bremen, Urteil vom 10.7.2015 - 4 S 318/10, ZMR 2015, 776

1. Es liegt nur dann eine modernisierende mit einfacher Mehrheit zu beschließende Instandsetzungsmaßnahme (§ 22 Abs.3 WEG) vor, wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse ergibt, dass eine Amortisation binnen 10 Jahren eintreten wird.
2. Bei einer Amortisation binnen 20 oder mehr Jahren, handelt es sich um eine mit doppelt qualifizierter Mehrheit zu beschließende Modernisierung (§ 22 Abs.2 WEG). Ist diese Mehrheit erreicht, so genügt ein qualitativer Vorteil für die Ordnungsmäßigkeit der Ausübung des Verwaltungsermessens Wohnungseigentümer. (hier: vergrößerte Balkonflächen, zeitgemäße Optik, wartungsfreundliche Konstruktion, vertretbare Mehrkosten je Eigentümer)

Verwalterhaftung

Und das Beste kommt zum

Schluss ...

- Fehlerhafte Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Falsche Einordnung von Maßnahmen
- Fehlerhafter Beschlussvorlagen
- Fehlerhafte Beschlussumsetzung
- Abwarten der Anfechtungsfrist / des Anfechtungsverfahrens

