



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**WEG-Verwalter-Forum von VDIV und DDIV  
2. März 2017 in Hannover**

# **Vorbereitung und Formulierung rechtssicherer Sanierungsbeschlüsse**

Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Unwort: »Sanierungsbeschluss«**

- **Dem WEG ist der Begriff »Sanierung« fremd und auch in Gemeinschaftsordnungen wird man ihn nicht finden.**
- **Das Gesetz kennt Instandhaltung und Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung, Anpassung an den Stand der Technik, bauliche Veränderung, Maßnahme der Verwaltung (§§ 21, 22 WEG).**
- **In der Rechtsprechung etabliert ist zudem die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben und der Verkehrssicherungspflicht.**  
→ **Ergo: Vermeiden Sie das Wort Sanierung.**



## Verwalterpflichten vor der Versammlung

- **Laut § 27 I Nr. 2 ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.**
- **§ 27 I Nr. 2 WEG darf nicht darüber hinweg täuschen, dass dem Verwalter nur minimale organschaftliche Befugnisse eröffnet sind. Der Verwalter darf (nur):**
  - **Instandsetzungsbedarf bzw. Handlungsbedarf feststellen**
  - **Eigentümer entsprechend informieren**
  - **Beschlüsse herbeiführen**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Verwalterpflichten bei der Beschlussfassung**

- 1. Herbeiführung einer Beschlussfassung**
- 2. Vermeidung von Einladungsfehlern**
- 3. Vermeidung von Durchführungsfehlern**
- 4. Rechtliche Ermittlung des für die Baumaßnahme nötigen Mehrheitserfordernisses**
- 5. Hinreichend bestimmte Formulierung des Beschlussantrags (Bestimmtheitserfordernis!)**
- 6. Verkündung des Beschlussergebnisses**



## Notwendige Bestimmtheit von Beschlüssen

- Eigentümerbeschlüsse binden alle aktuellen und künftigen Eigentümer. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit müssen Beschlüsse daher inhaltlich bestimmt genug sein.
- **Unbestimmte Beschlüsse** sind fehlerhaft, d.h. – je nach Schweregrad – anfechtbar oder sogar nichtig.
  - **Abgrenzungskriterium: Durchführbarkeit**
- Bestimmtheit gilt auch für sog. Grundbeschlüsse
- Haftungsrisiko des Verwalters: § 49 Abs. 2 WEG!



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Echt fies: § 49 WEG [Prozesskosten]**

**(1) [...]**

**(2) Dem Verwalter können (alle) Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.**

## **Unbestimmtheit: nur anfechtbar oder nichtig?**

**Die inhaltliche Unbestimmtheit eines Beschlusses kann Anfechtungs- oder Nichtigkeitsgrund sein. Abgrenzungskriterium ist die Durchführbarkeit des Beschlussinhalts. Ein Beschluss ist nichtig, wenn er keine durchführbare Regelung erkennen lässt; jedenfalls aber ist er anfechtbar.**

**(h.M.; statt aller LG Hamburg ZMR 2012, 659, 660)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Zur Bestimmtheit von Beschlüssen

**In einem Beschluss darf zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist (BGH, Urteil vom 08.04.2016 - V ZR 104/15).**

**Laut BGH sollten die Unterlagen in die Beschluss-Sammlung aufgenommen werden oder als „Anlage zur Beschluss-Sammlung“ geführt werden.**





## Hohes Risiko: „Sanierungsbeschlüsse“

- **Zusammenspiel der Zuständigkeitsbereiche von Eigentümern und Verwalter**
  - Verwalter muss Beschlüsse »herbeiführen«
- **Das Bestimmtheitserfordernis umfasst alle *wesentlichen Eckpunkte* der Sanierung**
- **Grund- und Ausführungsbeschlüsse**
- **Delegation auf Verwalter/ Beirat/“Ausschuss“ nur in engen Grenzen zulässig. Sehr riskant!**



## **Was sind wesentliche Eckpunkte?**

- Was wird wie saniert bzw. gebaut?
- Durch welche(n) Auftragnehmer?
- Wann? (ggf. verzichtbar)
- Auf der Grundlage welcher Angebote und in welcher Variante? Achtung bei Eventualpositionen!
- Zu welchem Preis? Kostenrahmen, Obergrenze?
- Wird Fachplaner (Ingenieur, Architekt) hinzugezogen für Sanierungskonzept, Ausschreibung/ Leistungsverz., Baubetreuung, Abnahme usw.?
- Wie wird die Maßnahme finanziert?



## Stolperstein: Vergleichsangebote

Eine ordnungsmäßige Verwaltung erfordert die Einholung von **Vergleichsangeboten**. Wie viele erforderlich sind, können die Eigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen, es müssen also nicht immer zwingend zwei oder mehr sein (vgl. BGH 22.6.2012 – V ZR 190/11 Rn. 10) Es darf unter Umständen sogar eine *Vorauswahl* getroffen werden (BGH a.a.O., wenngleich vom Sachverhalt her unklar).

Sind Vergleichsangebote durch Zeitablauf veraltet, sind noch einmal *aktuelle Angebote* einzuholen (LG Karlsruhe ZWE 2012, 103 Rn. 37 nach juris)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Stolperstein: nur Kostenschätzung statt Angebote

Vor Beschlussfassung über größere *Sanierungsmaßnahme* bedarf es regelmäßig der Einholung verschiedener Angebote. Eine bloße **Kostenschätzung** genügt nicht.

Dort hatte der Architekt ... zwar ein Angebot eingeholt. Dieses lag *bei Beschlussfassung* jedoch nicht vor, sondern nur eine Kostenzusammenstellung des Architekten. Diese genügte nicht, da nur Angebote den notwendigen Aussagegehalt haben und die Gewähr bieten, dass die in eine Kostenübersicht übernommenen Positionen und Zahlen tatsächlich mit dem Angebot übereinstimmen. Hinzu kommt, dass in Angeboten weitere für die Auftragsvergabe maßgebliche Angaben enthalten sein können (aus LG München I ZMR 2008, 488).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Stolperstein: nur Kostenschätzung statt Angebote

Es widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, über eine größere Instandsetzungsmaßnahme (dort 200.000 €) nur auf der Grundlage einer **gutachterlichen Stellungnahme mit Kostenschätzung**, die erst in der Eigentümerversammlung (EV) als Tischvorlage überreicht wurde, jedoch nicht auf der Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und in der EV vorliegender Vergleichsangebote Beschluss zu fassen.

(vgl. LG Hamburg ZMR 2012, 654 ff).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Preisspiegel: LG München I ZMR 2015, 147

1. Grundsätzlich ist bei (größeren) Sanierungsmaßnahmen die Einholung von drei Alternativangeboten angezeigt; nur im Einzelfall bedarf es vor der Versammlung der Übersendung aller Angebote. **Zusendung Preisspiegel i.d.R. ausreichend.**
2. Ist der Umfang der Maßnahmen weitgehend öffentlich-rechtlich vorgegeben (Dichtheitsprüfung Abwasserkanal), bedarf es keines Gutachtens über den Leistungsumfang.
3. Für Tiefgaragen als selbständige Teileigentumseinheiten kann in der Gemeinschaftsordnung eine gesonderte Kostenregelung getroffen werden.



## Sonderfall: Mindestsätze nach HOAI

- **Arbeitet ein Planungsbüro, das mit der Materie seit Jahren vertraut ist, zu den Mindestsätzen der HOAI, müssen ausnahmsweise keine Vergleichsangebote eingeholt werden (LG Hamburg, ZMR 2016, 135 Rn 44).**
- **In dem Fall hatte ein Planungsbüro in der Vergangenheit Gespräche mit der Behörde über die Schaffung eines zweiten Rettungsweges begleitet und war sowohl mit dem Objekt als auch mit der Problematik vertraut. Laut LG Hamburg a.a.O. ist der Schutz von Wohnungseigentümern vor überteuerten Angeboten kein Selbstzweck.**



## Sonderfall: Privatgutachten zur Vorbereitung

- **Einladung/Tagesordnung mit TOP 13: „Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizung.“**
- **Beschluss TOP 13: „Beauftragung eines Fachingenieurs, sich die Heizungsanlage anzusehen, Zustandsbericht Heizungsanlage und Warmwasserspeicher zu fertigen, eine neue Heizungsanlage mit oder ohne neuem Warmwasserspeicher zu planen und ein Leistungsverzeichnis zu erstellen. Anhand des Leistungsverzeichnisses sollen 3 Firmen Angebote abgeben, welche dann Grundlage für die Beschlüsse für oder gegen eine Erneuerung der Heizungsanlage (mit oder ohne Warmwasserspeicher) auf einer außerordentlich einzuberufenden EV noch in diesem Jahr sein sollen.“**
- **Ein Eigentümer ficht an. Er rügt Einladungsfehler und fehlende Vergleichsangebote.**





## **LG Hamburg ZMR 2014, 822 (zweifelhaft)**

- **Der Beschluss ist (noch) ordnungsmäßig.**
- **Einladungsfehler nein, da die mit der Einladung mitgeteilte Tagesordnung erkennbar auch etwaig erforderliche Vorbereitungsmaßnahmen wie die Einholung eines Gutachtens für die weitere Entscheidungsfindung umfasse.**
- **Das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung erfordere nicht die Einholung von Vergleichsangeboten für den Beschluss über eine vorbereitende gutachterliche Stellungnahme. Wohnungseigentümer haben ein Ermessen. Der Kläger habe seine Behauptung, er gehe von Gutachterkosten von 5.000,00 EUR aus, nicht näher substantiiert.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Achtung: Finanzierung nicht vergessen!**

**Bei größeren Sanierungsmaßnahmen müssen die Eigentümer auch über deren Finanzierung beschließen, also darüber, ob die Kosten der jeweiligen Maßnahme durch Erhebung einer SU, durch Rückgriff auf die gebildete IRL gedeckt oder aus dem laufenden Etat (WP) entnommen werden und welcher Verteilungsschlüssel zur Anwendung gelangt. Fehlt ein solcher Beschluss(-teil) ganz, widerspricht auch der Sanierungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, da dieser nicht ohne Finanzierungsregelung allein stehen bleiben kann.**

**(LG Hamburg ZMR 2012, 654, 655).**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Muster „Grundbeschluss“:

**Beschlussantrag: Die EV beschließt, dass ... instand gesetzt wird. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, das Ingenieurbüro ... mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts über die erforderlichen Arbeiten zu beauftragen und bis zur nächsten EV ein Angebot und mindestens 2 Vergleichsangebote einzuholen. Über die konkrete Auftragsvergabe beschließt dann die EV. Das Sanierungskonzept wird aus der Rücklage bezahlt, wobei die Kosten des Konzepts ca. 1.000 € netto sind und 1.200 € netto nicht übersteigen dürfen.**

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen**

**Enthaltungen:**

**Beschlussergebnis:**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Muster „Ausführungsbeschluss“:**

**Beschlussantrag: Die EV beschließt, dass ... instand gesetzt wird. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, die Fa. ... mit den Arbeiten zu beauftragen auf der Grundlage des Angebots Nr. ... vom ... nebst Nachtragsangebot vom ... mit der Maßgabe, dass von den angebotenen Varianten die Variante ... ausgeführt wird. Mit der Baubetreuung und Abnahme wird ... beauftragt gem. Angebot vom ...**

**Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.**

**Die Auftragvergabe erfolgt zeitnah nach Bestandskraft des vorliegenden Beschlusses, aber nicht vorher.**

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen**

**Enthaltungen:**

**Beschlussergebnis:**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Gefahr: Delegation von der EV auf andere „Organe“**

- Grundsätzlich entscheidet über das »Ob« und »Wie« einer Maßnahme die Eigentümerversammlung.
- Nur in engen Grenzen gestattet die Rechtsprechung die Delegation der Festlegung wesentlicher Eckpunkte der Vergabe auf den Verwalter, andere Organe (z.B. Beirat, Bauausschuss) oder Dritte (z.B. Architekt)
- Anschaulich LG München I ZMR 2009, 398; bestätigt von OLG München OLGR 2009, 387, wenn auch zu dem Sonderfall einer Fortsetzungssanierung in einer Mehrhausanlage; LG Hamburg ZMR 2016, 135)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Risikant: „Delegationsbeschluss“:**

**Beschlussantrag: Die EV beschließt, dass die Dachleckage über der Wohnung ... beseitigt wird durch Aufbringung einer zusätzlichen Abdichtungsbahn aus Bitumen oder einem anderen geeigneten Material gem. der fachlichen Empfehlung der die Notabdichtung ausführenden Fa. ... zum Preis von geschätzten 2.500 bis max. 3.000 EUR brutto. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, mindestens 3 Angebote verschiedener Fachfirmen einzuholen und die Arbeiten in Abstimmung mit dem Beirat an den nach dem Preis-Leistungs-Verhältnis besten Anbieter zu vergeben. Die Bezahlung erfolgt ...**

**Ja-Stimmen:**

**Nein-Stimmen**

**Enthaltungen:**

**Beschlussergebnis:**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Fallstrick bei Delegation auf Verwalter und Beirat**

**Eine Regelung ist zu unbestimmt, wenn für den objektiven Betrachter nicht klar wird, was ein Sanierungsbeschlussinhalt mit der Anordnung *"in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat"* tatsächlich meint.**

**(AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2010, 563-564)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## **Stolperstein: Das „günstigste Angebot“**

**Die Vorgabe im Beschluss an den Verwalter oder einen Dritten, „das günstigste Angebot“ zu beauftragen, ist zu ungenau und lässt demjenigen, auf den die Entscheidung delegiert wird, einen zu großen eigenen Entscheidungsspielraum. Der Beschluss muss konkrete Eckpunkte vorgeben, welche Kriterien für die Ermittlung des günstigsten Angebots anzulegen sind. Das günstigste muss nicht notwendigerweise das billigste Angebot sein). Nur Detailfragen darf die Versammlung delegieren.**

**(LG Hamburg, ZMR 2016, 135 Rn 49)**





Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**