

„Einfach mal machen“

—

was kann der Verwalter selbst entscheiden?

Düsseldorf, 22. Juni 2023
Hyatt Regency Hotel

Verwalterkompetenzen - Überblick

- **Entscheidungskompetenzen: § 27 WEG (NEU)**
- **Organisationskompetenzen:** Treffen der erforderlichen Maßnahmen (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG aF zur Instandsetzung), insbesondere:
 - Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung (§ 24 WEG),
 - Beschlussvorbereitung wie ausdrücklich für Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung in § 28 WEG genannt,
 - Information der Eigentümer bei Beschlussvorbereitung, aber auch darüber hinaus, ausdrücklich bei Beschlussklage, § 44 Abs. 2 S. 2 WEG.
- **Vollzugskompetenzen:** Soweit die Entscheidungsmacht bei den Eigentümern verbleibt, hat der Verwalter deren Entscheidungen (meist in Gestalt von Beschlüssen) durchzuführen, vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 1 Fall 1 WEG aF.

Entscheidungsmacht neben Vertretungsmacht

- **§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 **durch Beschluss einschränken oder erweitern.**

- **§ 9b WEG: Vertretung [der Gemeinschaft]**

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

I. Gesetzliche Entscheidungsmacht

§ 27 Abs. 1 WEG: Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

- Bagatellkompetenz, Nr. 1:
 - Erhebliche Verpflichtungen: ~ > 5 % der WP-Summe
 - Untergeordnete Bedeutung:
 - Streit in der Anlage,
 - Äußere Gestaltung der Anlage,
 - Ermessen hinsichtlich „Ob“ der Maßnahme = fehlende Notwendigkeit.
- Eilkompetenz, Nr. 2: Nachteilsabwendung **erforderlich**.

1. Beispiele „Bagatellen“

a) Erhaltungsmaßnahmen

- Entscheidungsmacht des Verwalters (notwendige Maßnahmen im Kostenrahmen):
 - Bei einem Eigentümer schließt das Fenster nicht mehr. Die notwendige Reparatur wird ca. 200 Euro kosten.
 - Bei einem Eigentümer ist der Gurt des Rollos gerissen. Die notwendige Reparatur kostet [xxx].
- Keine Entscheidungsmacht des Verwalters
 - Feuchtigkeit im Keller macht eine aufwendige Isolierung des Fundaments erforderlich (Überschreitung des Kostenrahmens).
 - Alter Baum ist krank, kann für wenig Geld gefällt werden (keine untergeordnete Bedeutung wegen emotionalem Gewicht des Erscheinungsbildes).
 - Eigentümer begehren Neuanstrich der Carports, was sich im Kostenrahmen halten mag, aber mangels Notwendigkeit keine untergeordnete Bedeutung hat.

b) Abschluss von Versicherungen

- Der Verwalter kann kraft seiner gesetzlichen Befugnis aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG –Vertrag über Gebäudeversicherung abschließen, kündigen und ändern,
 - wenn sich finanzielle Belastung während Mindestvertragslaufzeit im Kostenrahmen hält; bei Änderung kommt es auf Zusatzbelastung („Paket Elementarschaden“) an.
- Die Gemeinschaft unterhält eine Gebäudeversicherung, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. verbundene Gebäudeversicherung). Aufgrund der Schadenshäufigkeit verlangt die Versicherung einen in jedem Schadensfall verbleibenden **Selbstbehalt** von 7.500 €.
 - Entscheidungsmacht des Verwalters folgt nicht aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG,
 - Entscheidung über Selbstbehalt ist Systementscheidung, hat **keine untergeordnete Bedeutung**,
 - so dass es nicht auf den Kostenrahmen ankommt.

2. Eilkompetenz des Verwalters

- **§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils **erforderlich** sind.

- **Gesetzesbegründung des Pandemiefolgen-AbmilderungsG**, BT-Drucks. 19/18110, S. 31:
„Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen. (...)“

- **Merkmale der Eilkompetenz**

- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder Gemeinschaftsvermögens,
- Erforderlichkeit der Maßnahme:
BGH v. 18.2.2011 – V ZR 197/10 Rn. 27: Der Verwalter darf nur solche Maßnahmen vornehmen, die die **Gefahr beseitigen**, aber **nicht** solche, die die **Gefahrenursache dauerhaft beseitigen**.

II. Allgemeine Delegation der Entscheidungsmacht

§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
 - (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 **durch Beschluss einschränken oder erweitern.**
- Wie können die Eigentümer die Beschlusskompetenz zur Konkretisierung der Verwalterkompetenzen wahrnehmen:
 - im Verwaltervertrag oder durch eigenständigen Beschluss,
 - mit welchem Inhalt?

Beschluss neben Verwaltervertrag

1. Transparenz

BGH v. 8.6.2018 - V ZR 195/17 hat zur Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 3 WEG aF ausgeführt, dass eine solche dauerhafte Änderung der Kostenverteilung und damit der Gemeinschaftsordnung nur durch einen **ausdrücklichen Beschluss unter einem entsprechenden Tagesordnungspunkt** erfolgen kann. Das sollte angesichts der Bedeutung solcher Beschlüsse aus § 27 Abs. 2 WEG für diese erst recht gelten.

2. AGB-Kontrolle

Der Verwaltervertrag wird in allen seinen Teilen der AGB-Kontrolle unterworfen: Warum sollte der Verwalter als Verwender ohne Verstoß gegen AGB-Kontrolle (§ 307 BGB) seine Kompetenzen abweichend von den gesetzlichen Vorgaben festlegen können?

BGH v. 11.6.2021 – V ZR 215/20: Keine Anfechtung gegen Verwaltervertrag zum alten Recht.

Delegation auf Verwalter mit Beiratsbeteiligung

§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, **die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen**, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
 - (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 **durch Beschluss einschränken oder erweitern**.
- Beiratsbeteiligung ist Bedingung der Delegation an den Verwalter,
 - Beiratsbeteiligung ist bei allgemeiner sowie spezieller Delegation zulässig,
 - Beteiligung muss hinreichend **bestimmt** sein, Vorschlag:

Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

1. Beschlussmuster „Erhaltung“

- *Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:*
 - *notwendige Erhaltungsmaßnahmen, deren Finanzierung aus der Rücklage gesichert ist, bis **** EUR (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr **** EUR), gleich welches Bauteil betroffen ist. Die Notkompetenzen des Verwalters zur Abwendung von Nachteilen aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG bleiben unberührt.*
 - *[...]*
- *ggf. Ergänzung Beiratsabstimmung: Übersteigen die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme **** €, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Beirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.*

2. Beschlussvorschlag „Versicherung“

Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- Abschluss von [bestimmten Arten an] **Versicherungsverträgen einschließlich der Vereinbarung eines Selbstbehalts**. Ohne Zustimmung der Eigentümer darf die Laufzeit solcher Verträge (**ein**) Jahr nicht überschreiten.

3. Weitere Beschlussvorschläge

Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- Beauftragung von technischen Sachverständigen zur Ergründung von Gebäudemängeln.*
- Abschluss von Versorgungsverträgen (Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl), und von Wartungs- sowie Hausmeisterverträgen.*

Weitere Beschlussvorschläge (Forts.)

Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- Gerichtliche Beitreibung von Hausgeldansprüchen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einschließlich Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung.*
- Führung von Beschlussklagen auf Passivseite (Auswahl eines Rechtsanwalts, Abschluss einer Honorarvereinbarung, Abstimmung der Strategie sowie Entscheidung über Rechtsmittel).*

III. Delegation auf den Verwalter im Einzelfall

- **Reichweite im Ermessen der Eigentümer:**

- Ermächtigung an den Verwalter, konkrete Maßnahme zu treffen,
- Vorgaben können Bestandteil des Beschlusses werden.

- **Muster:**

Die Wohnungseigentümer beschließen [den Innenanstrich des Treppenhauses zu erneuern]. Der Verwalter soll entsprechende Angebote bei [Anzahl] Fachfirmen anfragen und aus den erhaltenen Angeboten im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine Auswahl treffen. Die Kosten der Maßnahme dürfen [Euro] nicht überschreiten.

- Ggf. Beiratsbeteiligung: *Die Auswahl ist folgendermaßen mit dem Beirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.*

Multiple Choice zum Schluss

Welche Aussage zur Übertragung von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter ist **unzutreffend**?

- a. Die Eigentümer können durch Dauerbeschluss die Kompetenzen des Verwalters festlegen.
- b. Die Eigentümer können im Einzelfall die Entscheidung über die Auswahl eines bestimmten Handwerkers auf den Verwalter übertragen.
- c. Die Eigentümer können eine Kostenobergrenze festlegen, in deren Rahmen der Verwalter Erhaltungsmaßnahmen im laufenden Jahr beauftragen kann.
- d. Die Eigentümer können dem Verwalter durch Beschluss nur Entscheidungsmacht in dem Umfang einräumen, dass er Maßnahmen trifft, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle
für Immobilienrecht

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de

<https://uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/ls/jacoby/>