



Breiholdt Nierhaus Schmidt

25. Pantaenius-Immobilientagung am 22. November 2018 in Hamburg

**Kurswechsel beim BGH: Nicht die WEG,
sondern der Verwalter schuldet die
Beschlussdurchführung!**

RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Überblick

- **Gesetzestext (§ 27 I Nr. 1 WEG)**
- **Abgrenzung und Zusammenspiel der Zuständigkeitsbereiche**
- **Bisherige Rechtsprechung**
- **Neue Rechtsprechung („Kurswechsel“ beim BGH zum Nachteil des Verwalters)**
- **Konsequenzen und Risiken für Verwalter**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

§ 27 Wohnungseigentumsgesetz

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Zusammenspiel der Zuständigkeiten

- **Beschlussherbeiführung:** Verwalter muss Eigentümer informieren und Beschlüsse herbeiführen.
- **Beschlussfassung:** zuständig sind die Eigentümer.
 - Abstimmung in der Versammlung oder schriftlich.
 - Beschlüsse entstehen mit Beschlussergebnisverkündung, also grundsätzlich durch den Verwalter in der Versammlung.
- **Beschlussthroughführung:** Zuständig ist **jetzt*** Verwalter, es sei denn, der Beschluss ermächtigt alle oder einzelne(n) Eigentümer zum Vollzug.

*** = Kurswechsel beim BGH!**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Bisherige Rechtsprechung

- **Zuständig für Beschlussdurchführung ist Wohnungseigentümergeinschaft (BGH 13.7.12 - V ZR 94/11 Rn. 17 ff.).**
- **Verband also Akteur im Innenverhältnis**
- **Folge: Rechtsdurchsetzung war erschwert.**
- **Klage einzelner Eigentümer gegen Verwalter war grundsätzlich aussichtslos.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Neue Rechtsprechung: Kurswechsel

- 1. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft den Verwalter, nicht die WEG; daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner WEer gegen die WEG.**
- 2. Jeder WEer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Beschlussdurchführungspflicht aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt; dieser Anspruch kann ggf. im Klageweg durchgesetzt werden.**

(BGH 8.6.18 – V ZR 125/17 unter Aufgabe von V ZR 94/11)

Konsequenzen und Risiken für Verwalter

- **Verwalter ist gesetzlich zum Vollzug verpflichtet.**
- **Die WEG ist kein Akteur im Innenverhältnis, bietet also insbesondere kein Schutzschild mehr, hinter dem sich Verwalter verstecken kann.**
- **Jeder Eigentümer kann und darf Verwalter auf Beschlussdurchführung verklagen, ohne Versammlung vorbefassen zu müssen.**



Was sind durchführbare Beschlüsse?

- **Beschluss: Kollektivakt, der das Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer regelt und ausgestaltet.**
- **Herkunft: Eigentümerversammlung, schriftlich (§ 23 III WEG), gerichtliche ersetzte Beschlüsse (§ 21 VIII WEG).**
- **Regelung eines Einzelfalls oder generell-abstrakt (Vielzahl von Fällen für die Zukunft).**
- **Rechtsetzende Beschlüsse (z.B. Änderung Kostenverteilerschlüssel, Einführung Umzugspauschale)**
- **Undurchführbare Beschlüsse sind nichtig, d.h. können, müssen und dürfen nicht umgesetzt werden.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Was tun bei Anfechtungsklage?

- **Anfechtungsklage hat keinen Suspensiveffekt, d.h. angefochtener Beschluss bleibt bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Ungültigerklärung gültig (§ 23 IV 2 WEG) und ist vom Verwalter durchzuführen (§ 27 I Nr. 1 WEG).**
- **Ausnahmen: Einstweilige Verfügung, Bedingung oder Befristung im Beschlussinhalt**



Steuerungsinstrumente im Beschlussinhalt

- **Bedingungen:** z.B. Durchführung erst bei Bestandskraft oder Zahlung einer Sonderumlage.
- **Befristungen:** z.B. Durchführung nicht vor einem bestimmten Datum (z.B. Fristenablauf).
- **Weisungen:** z.B. Korrektur einer Einzelposition in der vorgelegten Jahresabrechnung, Verwendung eines bestimmten Kostenverteilungsschlüssels,
→ auch: Einholung nur eines Angebots für Sanierung zur nächsten Versammlung?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Einstweilige Verfügung (Baustopp)

- **Will Eigentümer den Vollzug eines Beschlusses stoppen, muss er Anfechtungsklage erheben und/ oder einstweilige Verfügung beantragen.**
- **Frage: Gegen Verwalter oder alle übrigen Eigentümer?**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Gerichtliche Beschlussersetzung

**Im Fall des § 21 Abs. 8 WEG ist Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, Beschluss umzusetzen, indem er Vergleichsangebote einholt, diese prüft und Auftrag erteilt. Er ist zwar in aller Regel gehalten, günstigsten Anbieter zu wählen; auch können ihm die WEer Weisung erteilen. Zwingend ist dies jedoch nicht. Es kann triftige Gründe geben, teureren Anbieter zu beauftragen, z.B. für die Auswahl des Verwalters.
(BGH 20.11.15 – V ZR 284/14 Rn. 33)**



Verwalteramt unbesetzt

- **Fehlt ein Verwalter, sind grundsätzlich alle Eigentümer einander zur Beschlussdurchführung verpflichtet (§ 20 I, § 21 I WEG).**
- **Vertretungsmacht im Außenverhältnis haben ebenfalls alle Eigentümer (§ 27 III 2 WEG), die durch Beschluss aber einen oder mehrere von ihnen zur Vertretung ermächtigen können (§ 27 III 3 WEG).**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Reichlich spät

Fall: EV 2013 beschließt Modernisierung des Hauseingangsbereichs. Verwalter X soll Angebote einholen. Beschluss bestandskräftig. X tut nichts und scheidet Ende 2016 aus. Mitte 2018 verlangt ein Eigentümer vom neu bestellten Verwalter Y die Umsetzung des Grundbeschlusses. Y meint, der Anspruch sei verjährt.

Frage: Wie ist die Rechtslage? Was tun als Y?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**