



25. Pantaenius-Immobilientagung **am 22.11.2018, 11.50 – 12.25 Uhr** **im Empire Riverside Hotel**

Referent: **Dr. Olaf Riecke**
Richter am Amtsgericht
Hamburg-Blankenese
olaf@riecke-hamburg.de



Thema

**Hinweis- und Informationspflichten des WEG-Verwalters
- Wie sollte der Verwalter mit unpräzisen Anträgen
einzelner Wohnungseigentümer umgehen -**

Vorbemerkung

**Nicht immer, wenn man dem „BGH“ folgt,
kommt man schneller ans Ziel**

oder:

**Nicht überall, wo „BGH“ draufsteht,
ist auch „BGH“ drin...**

Deshalb:

www.bundesgerichtshof.de anklicken



Grundsätzliches

- **Der Verwalter schuldet der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) und den Wohnungseigentümern**
- **z.T. von Gesetzes wegen,**
- **jedenfalls aber als Amtswalter, aus dem Verwaltervertrag gemäß §§ 675, 666 BGB (ggü. den Wohnungseigentümern nach § 328 Abs.1 BGB),**
- **z.T. den Umständen nach und in besonderen Konstellationen – z.B. bei der Bitte um Weisung bei gewillkürten Aufgaben, vgl. BGH NJW 1996, 1216, 1218 – Informationen (erforderliche Nachrichten), Auskunft und Rechenschaft, § 28 Abs. 3, 4 WEG.**

(vgl. Elzer/Riecke in PWW, BGB-Kommentar, 13. Aufl. 2018, § 27 WEG Rn. 4)

Informationspflichten

- **Der Verwalter hat aktiv solche Informationen zu geben, damit das gemeinschaftliche Eigentum sachgerecht verwaltet werden kann und**
- **die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) und/oder Wohnungseigentümer ihre Rechte wahrnehmen und ihre Pflichten erfüllen können.**

Informationspflichten (Anlass)

Informationspflichten folgen oft aus den konkreten Umständen:

- **drohende Illiquidität,**
- **Ablauf der Verjährung,**
- **neue Gesetze,**
- **Fördermöglichkeiten (str.),**
- **Vorbereitung der Ermessensausübung**
- **Beratung bei konkreten Beschlüssen,**
- **Weiterreichung von Informationen Dritter**
- **grundlegende BGH-Entscheidungen.**

Informationspflichten (Zeitpunkt)

- Weil der BGH im Urteil vom 25.09.2015, V ZR 244/14, ZMR 2016, 49 (zur Kreditaufnahme) - falsch - entschieden hat, dass
- *„Voraussetzung sei, dass das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung erörtert wurde, was aus dem Protokoll (Anm: Wieso nur oder erst dort?) der Eigentümer-versammlung hervorgehen müsse.“*
- sollten (nur) Hinweise/Informationen des Verwalters in die Niederschrift neben dem reinen Ergebnisprotokoll (kein „Erlebnis“-Protokoll!) aufgenommen werden, wenn dies nicht schon zuvor (z.B. mit der Einladung) geschehen ist.

Informationspflichten (Versicherungsschutz)

- **Vor Vertragsschluss über eine verbundene Wohngebäudeversicherung - insoweit hat der Verwalter kein Auswahlrecht (Dötsch NZM 2018, 356) – treffen den Verwalter Informations- und Hinweispflichten z.B. zum Fehlen eines ausreichenden Versicherungsschutzes.**
- **Der Verwalter muss die bestehenden Verträge grds. kursorisch prüfen, nach werterhöhenden Baumaßnahmen anlassbezogen.**
- **Im Schadensfall treffen den Verwalter Unterstützungspflichten gegenüber dem geschädigten Sondereigentümer.**

Auskünfte

- **Jedem Wohnungseigentümer sind Fragen zu beantworten (= Auskunft), nicht nur in der Versammlung (a.A. wohl BGH, Urteil vom 11.02.2011, V ZR 66/10, ZMR 2011, 489).**
- **Ferner hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch, Name, Adresse und Miteigentumsanteile der Miteigentümer zu erfahren. Grundsätzlich besteht insoweit kein Datenschutz unter Wohnungseigentümern.**
- **Eine Verweisung auf das Grundbuchamt scheidet aus, selbst wenn der Eigentümer ein berechtigtes Interesse haben sollte. Üblicherweise ergeben sich die MEA aus der Teilungserklärung bzw. aus deren Änderung. Namen und aktuelle Adressen der Mitwohnungseigentümer dagegen eher nicht (mehr) bei älteren Anlagen.**

Information und Beratung über Fördermittel für Instandsetzungsmaßnahmen (1)

- **Aus der Systematik des RDG und der eigenständigen Erfassung der Fördermittelberatung in § 5 Abs. 2 Nr.3 RDG ergibt sich nach Ansicht des AG Oberhausen (ZMR 2013, 669), dass ein WEG-Verwalter nicht zur Vornahme einer Fördermittelberatung befugt ist und sich hier bereits im Bereich der unerlaubten Rechtsberatung befindet.**
- **Bsp: Eine Handlungs- oder Informationspflicht des WEG-Verwalters ist dann nicht gegeben, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weder einen Beschluss über die Umstellung der Wärmeversorgung noch einen solchen über die Beantragung von Fördermitteln fassen will.**

Information und Beratung über Fördermittel für Instandsetzungsmaßnahmen (2)

- Dagegen ist der WEG-Verwalter nach Ansicht des LG Mönchengladbach (ZMR 2007, 402) gemäß **§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG** verpflichtet, die Wohnungseigentümer bei der Umstellung der Energieversorgung von Öl auf Gas über Fördermittel durch den örtlichen Energieversorger zu unterrichten.
- Ein Unterlassen führt zu einem Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümer, der gemäß **§ 254 BGB** zu mindern ist, wenn es ihnen zumutbar gewesen wäre, sich selbst über die Fördermöglichkeit (z.B. über Google) zu informieren.

Lösungsansatz: Information: JA; Beratung: NEIN

- **Eine Pflichtverletzung beschränkt sich darauf, die Wohnungseigentümer nicht ausreichend und umfassend bei der Herbeiführung der notwendigen Beschlüsse informiert zu haben.** Maßstab ist dabei die Sorgfalt, die ein durchschnittlicher und gewissenhafter Verwalter unter den Umständen des konkreten Vertragsverhältnisses aufgewandt hätte. **Dabei werden die Verwalterpflichten so weit gefasst, dass der Verwalter diejenigen Erwägungen anstellen muss, die auch ein Hauseigentümer, der sein Eigentum selbst verwaltet, anstellen würde.**
- **Im Ergebnis lassen sich bei einer Differenzierung zwischen bejahter Informationspflicht und verbotener Fördermittelberatung des Verwalters die Entscheidungen des AG Oberhausen einerseits und des LG Mönchengladbach andererseits - obwohl immer als Gegenpole erwähnt - durchaus miteinander vereinbaren.**

Auskunft über Abrechnung und Wirtschaftsplan

- **Von der Rechnungslegung zu unterscheiden ist ein Auskunftsverlangen eines Wohnungseigentümers und/oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) z.B. gemäß § 666 BGB (AG Schöneberg, ZWE 2011, 53).**

§ 666 BGB

Der Beauftragte ist verpflichtet, dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten zu geben, auf Verlangen über den Stand des Geschäfts Auskunft zu erteilen und nach der Ausführung des Auftrags Rechenschaft abzulegen.

Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan

- Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan steht allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon trotz Verlangens eines einzelnen Eigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser allein die Auskunft verlangen.
- Außerdem besteht ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich ihn (Bsp.: versicherter Wasserschaden allein in seinem Sondereigentum) betreffen (BGH, Urteil vom 11.02.2011, V ZR 66/10, ZMR 2011, 489).

Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan

- **Eigentümer können Auskünfte (oft nur) in der Versammlung verlangen.**
- **Ein einzelner Sondereigentümer kann im Wege der Beschlussfassung verlangen, dass ein solcher Auskunftsanspruch vom Verband als (nach h.M. alleinigem) Vertragspartner des WEG-Verwalters geltend gemacht wird.**
- **Ein Negativbeschluss verhindert – zumindest zeitweise - die mehrfache Inanspruchnahme des Verwalters wegen desselben Sachverhalts und öffnet den Weg zu einer Alleingeltendmachungsbefugnis des einzelnen Eigentümers - auch wenn dieser nicht allein betroffen ist.**

Ablehnung = Negativbeschluss darf nicht Folge fehlender Informationen sein!

- Jeder Wohnungseigentümer kann die Herstellung des teilungserklärungsgemäßen Zustands verlangen.
- Wenn hinsichtlich des „Ob“ der Maßnahme zu Unrecht (hoffentlich nach entsprechenden Hinweisen und Informationen des Verwalters, die die Abstimmenden dann z. B. ignorierten) ein **Negativbeschluss** gefasst wurde und insoweit kein Ermessen der Sondereigentümer bestand, ist (nur) der **Grundbeschluss** gerichtlich zu ersetzen.
- Die konkrete Ausgestaltung des Mülltonnenstandplatzes, das „Wie“, bleibt der primär zuständigen Eigentümerversammlung vorbehalten.
- LG Hamburg, Urteil vom 30.05.2018, 318 S 100/17, ZMR 2018, 794

Erfolgreiche Anfechtung des Negativbeschlusses

- **Rechtsfolge:**
- **Wurde ein Negativbeschluss (erfolgreich) angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht (Anm: auf die der Verwalter hätte hinweisen sollen).**
- **BGH, Urteil vom 23.02.2018 – V ZR 101/16, MDR 2018, 859 (Rn.29) i.V.m. Beschluss vom 31.07.2018, V ZR 101/16 (zur Anhörungsrüge)**

Information/Hinweis auf Instandsetzungsbedarf, vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

- **Stellt der Verwalter im Rahmen einer Objektbegehung Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er - schon aufgrund seiner Amtsstellung - die Eigentümer hierüber umfassend zu unterrichten und auf sachgerechte Beschlüsse hinzuwirken.**
- **Entsprechende Pflichten bestehen insoweit zusätzlich aus dem Verwaltervertrag mit dem Verband (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018 § 27 Rn. 22 und § 26 Rn. 36).**

(unverzögliche) Unterrichtung über laufende Verfahren nach § 43 WEG, vgl. § 27 Abs.1 Nr.7 WEG

- **Sofern der Verwalter Kenntnis von solchen Verfahren durch Beteiligung oder ggf. durch Beiladung (§ 48 WEG) hat, trifft ihn diese Pflicht.**
- **Bei „Anhängigkeit“ kann er im Passivprozess von solchen Prozessen noch keine Kenntnis haben (erst ab Zustellung = Rechtshängigkeit).**
- **Bei Verfahren nach § 43 Nr.5 WEG (Klagen Dritter gegen Sondereigentümer) ist keine Beiladung vorgesehen.**
- **In Verfahren unter Sondereigentümern (§ 43 Nr. 3 und 4 WEG) ist der Verwalter durch Zustellung der Klageschrift immer beizuladen.**

Information und Hinweis auf die drohende Verjährung von Ansprüchen

- Dass die Forderungen aus dem Wirtschaftsplan 1 Jahr früher als die Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung für dasselbe Wirtschaftsjahr verjähren, wissen viele Eigentümer nicht.
- Die dreijährige Verjährungsfrist für Ansprüche auf Zahlung von Wohngeldvorschüssen beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig sind.
- Der Beschluss über die Jahresabrechnung führt nicht zu einem Neubeginn der Verjährung (BGH, Urteil vom 01.06.2012, V ZR 171/11, ZMR 2012, 976). ----->

Denn:

- Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen.
- Ein dennoch gefasster Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz - zumindest insoweit - nichtig (BGH, Urteil vom 09.03.2012, V ZR 147/11, ZMR 2012, 642).

Information und Hinweis auf (drohende) Liquiditätsengpässe

- **Der Verwalter könnte eine Liquiditätsrückstellung vorschlagen, da er nicht einfach auf die Instandhaltungsrückstellung zeitweise zurückgreifen darf.**
- **Ein solcher Zugriff ist nur bei abweichender Vereinbarung oder vorheriger Umwidmung der Mittel durch Beschluss rechtmäßig.**
- **Das LG München I (Urteil vom 14.07.2016, 36 S 3310/16, ZMR 2016, 986) hält die Wirksamkeit eines Vorratsbeschlusses zur bedarfsweisen Verwendung der Instandhaltungsrücklage zum Ausgleich von Liquiditätsengpässen für möglich (a.A. Hügel/Elzer WEG, 2. Aufl. 2018, § 21 Rn. 117c: nichtige Kompetenzverlagerung auf den Verwalter). ----->**

Information zur „eisernen Reserve“ (1)

- Durch die Bestimmung eines Sockelbetrags, der auf jeden Fall in der Instandhaltungsrücklage verbleiben muss und eine Beschränkung der Liquiditätshilfe auf 10 % der in den aktuellen Wirtschaftsplan aufgenommenen Jahresausgaben werde für den Regelfall gewährleistet, dass eine angemessene Instandhaltungsrückstellung verbleibe.

- In der Rücklage muss immer eine angemessene "eiserne Reserve" verfügbar sein.
- LG Düsseldorf, Urteil vom 23.09.2015, 25 S 18/15, ZMR 2016, 126 (Rn. 63)

„eiserne Reserve“ (2)

- **1. Hat eine Instandhaltungsrücklage den nach sachgemäßem Ermessen der Wohnungseigentümer insbes. in Anbetracht des Erhaltungszustandes der Wohnanlage erforderlichen Betrag erreicht, können die Wohnungseigentümer (falls nicht eine anderslautende Vereinbarung entgegensteht) einen eventuell überschießenden Betrag auflösen bzw. anderweitig verwenden.**
- **Soweit dies nicht zur Unterschreitung der nach WEG § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gebotenen Sicherheit führt, bedarf es dafür lediglich eines Mehrheitsbeschlusses.**
- **OLG Saarbrücken, Beschluss vom 20.07.1998, 5 W 110/98, NZM 2000, 198**

„eiserne Reserve“ (3)

- **2. Es kann auch im Rahmen mehrheitlich zu beschließender ordnungsmäßiger Verwaltung liegen, zum Ausgleich von Hausgeldrückständen anstelle einer Sonderumlage auf die Instandhaltungsrücklage zuzugreifen, sofern nicht die "eiserne Reserve" angegriffen wird.**
- **OLG Saarbrücken, Beschluss vom 20.07.1998, 5 W 110/98, NZM 2000, 198**

Information und Hinweise auf besondere Regelungen z.B. in der Gemeinschaftsordnung (GO)

- Dies kann sich auf die - nach den **§§ 22 Abs.2, 16 Abs.4 WEG** oder nach der Gemeinschaftsordnung - zu erreichenden qualifizierten Mehrheiten beziehen.
- Das LG Hamburg (ZMR 2012, 468) entschied zu einer Gemeinschaftsordnung, die abweichend zu **§ 18 Abs. 3 S. 2 WEG** eine erforderliche 2/3-Mehrheit ohne Nennung einer Bezugsgröße regelte, dass sich diese Vereinbarung nur auf das dortige Quorum beziehe.
- Nicht abbedungen sei dass es sich dabei um eine Mehrheit "der stimmberechtigten Wohnungseigentümer" handeln müsse.

Übersendung ausreichender Informationen (Unterlagen)

- Zur späteren Fassung umsetzbarer ermessensfehlerfreier hinreichend präziser Beschlüsse ist in der Regel schon mit der Einladung zur Eigentümerversammlung z.B. der Entwurf der Gesamtabrechnung sowie der den Empfänger betreffenden Einzelabrechnung vorzulegen.
- Wurde im Rahmen einer Auftragserteilung die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so ist der gefasste Beschluss ordnungswidrig, selbst wenn er im Ergebnis (zufällig) vertretbar sein sollte (vgl. LG Frankfurt/M., ZMR 2017, 579).

Dokumentation der tragenden Erwägungen

- Um die freie und umfassende Ermessensentscheidung überhaupt der gerichtlichen Überprüfung auf Ermessensfehler zugänglich zu machen, wären derartige tragende Erwägungen in das Protokoll der Eigentümerversammlung aufzunehmen gewesen, soweit sich die Erwägungen nicht anderweitig für jedermann erkennbar aus dem Protokollinhalt, z. B. durch die Beifügung der Einladung nebst Anlagen des Verwalters, ergeben (vgl. LG Dortmund, ZMR 2017, 997).

Fragen

- Wie ist mit einem unbestimmten Antrag eines Eigentümers von Seiten des WEG-Verwalters umzugehen?
- Besteht eine Hinweispflicht?

„Handsteuerung“ a la LG Bremen durch den Verwalter

- **Wohnungseigentümer M. möchte eine Unterstellmöglichkeit mit Ladestation für sein Elektromobil (Rollstuhl).**
- **M. beantragt die Aufnahme des entsprechenden TOPs in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung; dies erfolgt anschließend durch den WEG-Verwalter.**
- **Eine konkrete Beschreibung der begehrten baulichen Maßnahme liefert M. nicht.**
- **Der WEG-Verwalter könnte Hinweise erteilen und eine Vorlage von Zeichnungen etc. anregen, tat er aber nicht. Er beruft sich z.B. auf seine Neutralitätspflicht.**
- **Wat nu?**

Antwort 1

- **Wenn der zur Abstimmung gestellte Antrag (hier: eine Neuvermessung) zu unbestimmt formuliert ist, weil er keine zweifelsfreien Bezugnahmen auf externe Dokumente enthält, entspricht ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- **In einem solchen Fall fehlt es auch an den Voraussetzungen für eine gerichtliche Beschlussersetzung nach § 21 Abs.8 WEG.**
- **AG Schöneberg, Urteil vom 28.09.2016, 770 C 4/16, ZMR 2017, 688**

Antwort 2

- Eine Unterstellmöglichkeit mit Ladestation für ein Elektromobil stellt eine bauliche Veränderung dar.
- **Wenn ein Positivbeschluss wegen Unbestimmtheit des Antrags erfolgreich mit der Anfechtungsklage zu Fall gebracht werden kann, entspricht allein ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- Eine konkrete Beschreibung der konkreten baulichen Maßnahme muss Inhalt des Beschlusses sein; hier: Aufstellungsort, Beschaffenheit der Box (Modell, Material, Größe, Farbe), Verlauf der Stromkabel, Kostentragung, Kautions etc.
- LG Bremen, Urteil vom 07.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83

Antwort 3

- Der Negativbeschluss zum Antrag auf Gestattung einer Stromzuleitung - für ein Elektroauto - zum Tiefgaragenstellplatz entspricht in der Regel mangels Ermessensreduzierung auf Null ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Ein Anspruch des Einzelnen auf Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs.2 WEG) besteht nicht.
- Auch aus § 21 Abs.5 Nr.6 WEG folgt kein Anspruch auf den begehrten Elektroanschluss.
- **Wenn künftig weitere Eigentümer solche Anschlüsse verlegen wollten, gäbe es eine Vielzahl von Kabeln in der Tiefgarage, was bei einer Ladestation für mehrere PKW vermeidbar ist.**
- AG Düsseldorf, Urteil vom 18.10.2017, 291a C 45/17, ZMR 2018, 374

Was gab es sonst noch?

Frage

- **Muss der Verwalter auch bei einem bloßen Grund- oder Vorbereitungsbeschluss auf hinreichende Bestimmtheit drängen?**

Antwort

- Sogar ein Grund- oder Vorbereitungsbeschluss ist dann zu unbestimmt und auch nicht hinreichend bestimmbar, wenn für einen außenstehenden Dritten unklar bleibt, auf welches von mehreren (inhaltlich nicht identischen) vorliegenden Leistungsverzeichnissen (der Architekten) er Bezug nimmt.
- **Es muss präzise feststehen, für welches Leistungsverzeichnis der Architekt oder Verwalter Angebote einholen soll.** Insoweit gelten auch hier die **Grundsätze des BGH über die Bestimmtheit von Eigentümerbeschlüssen** (BGH, Urteil vom 08.04.2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638).
- **LG Berlin, Urteil vom 13.12.2016, 85 S 23/15, ZMR 2017, 498**

Frage

- **Darf der WEG-Verwalter den zu beauftragenden Anwalt frei auswählen?**

Antwort 1

- **Der Verwalter darf selbst entscheiden, welche Anwaltskanzlei er im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt.**
- **Im Eigentümerbeschluss muss er nur zur außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung bestimmter Ansprüche ermächtigt sein.**
- **Es bedarf keiner betragsmäßigen Deckelung der Kosten und auch keiner Einholung von Vergleichsangeboten anderer Kanzleien.**
- **AG München, Urteil vom 04.08.2016, 484 C 967/16, ZMR 2017, 268**

Antwort 2

- Bei Maßnahmen, die zu Kosten von mindestens 3000,- Euro führen, sind Vergleichsangebote einzuholen.
- Dies gilt auch bei Beauftragung von Fachingenieuren, Architekten, Anwälten oder sonstigen Dienstleistern, für deren Tätigkeit Gebührentabellen existieren (a.A. zu Recht LG Hamburg, ZMR 2014, 822).
- AG Hamburg, Urteil vom 23.04.2018, 22a C 280/17, ZMR 2018, 876

Antwort 3

- **Soll eine Anwaltskanzlei nach Stundenhonorar für die WEG tätig werden, sind bei größerem Umfang der Tätigkeit mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen.**
- **Kostenobergrenzen müssen im Beschluss nicht festgelegt werden.**
- **AG München, Urteil vom 30.08.2018, 484 C 22173/17**

Frage

- **Wann müssen den Wohnungseigentümern - mindestens - drei Vergleichsangebote bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen?**

Antwort 1

- Bei Maßnahmen, die zu Kosten von mindestens 3000,- Euro führen, sind mindestens drei (vgl. dazu Greiner, WEG, 4. Aufl. 2017, § 4 Rn. 136) Vergleichsangebote/Alternativangebote einzuholen (vgl. LG Hamburg ZMR 2012, 474; LG München I, ZMR 2014, 668).
- AG Hamburg, Urteil vom 23.04.2018, 22a C 280/17, ZMR 2018, 876

Antwort 2

- Es wurden zwar drei Alternativangebote eingeholt, jedoch traf die Verwaltung die Entscheidung hinsichtlich der Vergabe an ein bestimmtes Unternehmen, ohne dass dies durch eine entsprechende Beschlussfassung abgedeckt war.
- Vielmehr unterbreitete die Verwaltung der Eigentümerversammlung lediglich das „günstigste“ Angebot.
- Die Willensbildung der Gemeinschaft wird jedoch grds. durch die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlungen ausgeübt, §§ 21 Abs. 1, 23 Abs. 1 WEG. Eine Delegation ist nach diesem gesetzlichen Leitbild unzulässig.
- LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 168/15, ZMR 2018, 791

Antwort zur ominösen 3000,- Euro - Grenze

- **Der Betrag von € 3.000,-- erscheint nicht so niedrig, dass es sich um eine Bagatellreparatur handelte, die ohne weiteres aus dem Verwaltungsvermögen bestritten werden konnte.**
- **Zudem fehlt es an der Einholung von Alternativangeboten.**
- **Da die Verwaltung ohnehin wegen des Austauschs des Balkongeländers mehrere Vergleichsangebote einholen musste, ist kein Grund dafür ersichtlich, warum dies nicht auch für das Verschließen der Abbruchöffnungen des alten Geländers geltend sollte.**
- **LG Hamburg, Urteil vom 15.02.2012, 318 S 119/11, ZMR 2012, 474 Rn. 33, 34**

Ausnahme: Geringes Auftragsvolumen

- **Alternativangebote für eine Auftragsvergabe müssen ausnahmsweise dann nicht eingeholt werden, wenn das Auftragsvolumen gering ist oder sich aus anderen Umständen Anhaltspunkte für die Wohnungseigentümer ergeben, dass das vorgelegte Angebot sich im Rahmen des Üblichen bewegt.**
- **LG Frankfurt/M., Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 26/17, ZMR 2018, 788**

Sonderfall

- **Steht bereits ein Gerüst und muss über die Verlängerung der Standzeit beschlossen werden, so bedarf es - wegen der sonst anfallenden Ab- und Aufbaukosten - keiner Vergleichsangebote für die Nachtragsbeauftragung zu den bisherigen Konditionen.**
- **AG Charlottenburg, Urteil vom 07.09.2017, 72 C 32/17, ZMR 2018, 632.**

Weiterer Sonderfall

- Beziehen sich die Angebote nur auf eine Heizungsanlage und sollen tatsächlich zwei Heizungsanlagen ausgetauscht werden, sind die Angebote dennoch ordnungsgemäß, da die Gesamtkosten durch eine einfache Verdopplung errechnet werden können.
- Eine möglicherweise unterschiedliche Rabattierung der verschiedenen Anbieter aufgrund des geänderten Auftragsvolumens steht der Vergleichbarkeit nicht entgegen.
- LG Itzehoe, Urteil vom 05.01.2018, 11 S 1/17, ZMR 2018, 626

Bei (größeren) Instandsetzungsmaßnahmen ... (1)

- Bei (größeren) Instandsetzungsmaßnahmen (hier: über 26.000 Euro) ist der Verwalter (grundsätzlich) gehalten Alternativangebote einzuholen.
- Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum setzt regelmäßig voraus, dass der Verwalter mehrere Alternativ- und Konkurrenzangebote einholt.
- LG Hamburg, Urteil vom 18.01.2012, 318 S 164/11, ZMR 2012, 388

Bei (größeren) Instandsetzungsmaßnahmen ... (2)

- **Durch die Einholung von Konkurrenz- und Alternativangeboten soll gewährleistet werden, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber andererseits auf Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine übersteuerten Aufträge erteilt werden.**
- **Ein bloß mündliches Angebot eines Fachunternehmens ist in der Regel ungeeignet.**

LG Hamburg, Urteil vom 18.01.2012, 318 S 164/11, ZMR 2012, 388

aufwändigere Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen

- Eine Beschlussfassung über aufwändigere Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer von der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme ausgehen durften.
- Hierzu ist es in der Regel erforderlich, Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen
- LG Frankfurt/O., Urteil vom 21.11.2016, 16 S 85/16, ZMR 2017, 825

Fragen

- **Muss der Verwalter entsprechend reagieren, wenn ein Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung über eine „Sanierungs“-Maßnahme vom Verwalter die Übersendung von Kopien eingeholter Vergleichsangebote, soweit solche vorhanden seien, fordert?**
- **Welche Folgen drohen bei Untätigkeit?**

Antwort

- **Hat ein Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung über eine „Sanierungs“-Maßnahme den Verwalter um Übersendung von Kopien eingeholter Vergleichsangebote, soweit solche vorhanden seien, gebeten und hat der Verwalter auf diese Anfrage nicht reagiert, ist der Sanierungsbeschluss für ungültig zu erklären, wenn jedenfalls dem betreffenden Eigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung keine Vergleichsangebote vorlagen.**
- **LG Hamburg, Urteil vom 15.02.2012, 318 S 119/11, ZMR 2012, 474**

Mindestens 3 Angebote

- 1. Bedarf es vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die WEG der Einholung von Vergleichsangeboten, ist es erforderlich, mindestens drei Angebote einzuholen.
- 2. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer **unzureichenden Tatsachengrundlage** getroffen, so dass der gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist.
- Einer Beweisaufnahme über die Frage, ob sich die eingeholten Angebote im Rahmen des Ortsüblichen bewegen, bedarf es nicht.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 19.04.2017, 2-13 S 2/17, ZMR 2017, 579

Vergleichbarkeit der Angebote

- **1. Die Vergabe eines Auftrages für die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter nicht in der Regel zumindest drei Vergleichs- oder Konkurrenzangebote eingeholt hat.**
- **2. In der Regel müssen alle wesentlichen Kostenpositionen erfasst sein, um den Wohnungseigentümern eine hinreichende Entscheidungsgrundlage bereitstellen zu können.**
- **LG Itzehoe, Urteil vom 05.01.2018, 11 S 1/17, ZMR 2018, 626**

Fragen

- **Welche Bedeutung hat es im Hinblick auf die Notwendigkeit von Vergleichsangeboten, ob es sich um eine Neu- oder Wiederwahl des Verwalters handelt?**
- **Wann wird eine Wiederwahl bejaht?**

Antwort 1

- **Wurde der frühere Beschluss über die Bestellung eines Verwalters erfolgreich angefochten, so kann diese ungültige Wahl nicht mit einem Wiederwahlbeschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geheilt werden, da dies zu einer Umgehung der Voraussetzung zur Einholung von Vergleichsangeboten führen würde.**
- **LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2016, 1 S 455/15, ZWE 2017, 96**
- vgl. auch LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2017, 318 S 46/15, ZMR 2017, 427

Antwort 2

- Soll statt einer Einzelperson eine GmbH, deren Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, zum Verwalter gewählt werden, handelt es sich nicht um die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters, so dass Alternativangebote einzuholen sind.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 26.03.2018, 2-13 S 27/18, ZMR 2018, 788

Frage

- **Muss der Verwalter für den Anfechtungskläger eine aktuelle und korrekte Eigentümerliste - ggf. erst durch eigene Ermittlungen hergestellt - bei Gericht einreichen?**

Antwort 1

- **1. Legt der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichts eine Eigentümerliste vor, kann das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist**
(Fortführung von Senat, Urteil vom 14. Dezember 2012, V ZR 162/11, NJW 2013, 1003).
- **BGH, Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 266/16, ZMR 2018, 839**
-----→

Antwort 2

- **2. Anders liegt der Fall aber, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt. Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten. Als Zwangsmittel steht hierbei allerdings nur die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 390 Abs. 1 Satz 2 ZPO zur Verfügung, nicht jedoch eine Haftanordnung.**
- **BGH, Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 266/16, ZMR 2018, 839**

Fragen

- **Ist die Verkündung rechtswidriger Beschlüsse (»Zitterbeschlüsse«) rechtmäßig und pflichtgemäß, wenn der Verwalter die Eigentümerversammlung rechtzeitig vor der Abstimmung und Verkündung des Beschlussergebnisses auf die Rechtswidrigkeit des Beschlusses hinweist?**
- **Welche Haftungsrisiken bestehen für den Verwalter als Versammlungsleiter?**
- **Besteht eine Beschlussergebnisverkündungskompetenz des Versammlungsleiters/Verwalters bei § 22 Abs.1 WEG?**

Antwort 1

- **Norddeutsche Rspr. und Literatur = (noch) h. M.**
- **Die Verkündung rechtswidriger Beschlüsse (»Zitterbeschlüsse«) ist rechtmäßig und pflichtgemäß, wenn der Verwalter die Eigentümerversammlung rechtzeitig vor der Abstimmung und Verkündung des Beschlussergebnisses auf die Rechtswidrigkeit des Beschlusses hinweist.**
- **Beschlussergebnisverkündungskompetenz des Versammlungsleiters besteht gemäß BGH, Beschluss vom 23.8.2001, V ZB 10/01 ZMR 2001, 809 bei baulichen Veränderungen.**

Antwort 2

- Die Prozesskosten tragen die Beklagten und nicht gemäß § 49 Abs.2 WEG der Verwalter. Der Verwalter handelte nicht pflichtwidrig, da er auf das Anfechtungsrisiko in der Versammlung vor der Abstimmung hinwies und andernfalls die bestehende Beschlussfassungskompetenz der Wohnungseigentümer der Beschlussfeststellungskompetenz des Verwalters zum Opfer fiel.
- LG Berlin, Beschluss vom 17.2.2009, 55 T 34/08, ZMR 2009, 393; a. A. Vorinstanz AG Tempelhof-Kreuzberg ZMR 2008, 997.

Kernaussagen der h. M.:

- Der WEG-Verwalter muss nur für das Zustandekommen rechtswirksamer (gültiger) Beschlüsse sorgen.
- Der Beschluss darf rechtswidrig sein, solange er »das Zeug hat«, mit Verkündung vorläufig und nach Ablauf der Anfechtungsfrist endgültig bestandskräftig zu werden.
- Es gibt kein Verkündungsverbot für Zitterbeschlüsse.
- Es gibt keine materielle Beschlusskontrolle durch den WEG-Verwalter.
- Der WEG-Verwalter muss nur das Gebot der haftungsrechtlichen Absicherung durch Hinweise auf die Rechtslage beachten.

Argumente

- **Der Verwalter ist nicht der verlängerte Arm des Gesetzgebers, sondern Funktionsgehilfe der Wohnungseigentümer.**
- **Anderenfalls wäre die Beschlussfassungskompetenz der Wohnungseigentümer durch das faktische Veto des Verwalters so eingeschränkt, das man vom »Tod des Zitterbeschlusses« sprechen könnte.**
- **Sonst wäre der Schutz der Überstimmten in der Eigentümerversammlung stärker als vor Gericht.**

Antwort 3

- Die von **§§ 23 Abs.4, 46 Abs.1 WEG** bezweckte Bestandskraft auch von anfechtbaren Beschlüssen gewährleistet **Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für Wohnungseigentümer und Verwalter** (vgl. BGH, Urteil vom 02.10.2009, V ZR 235/08, ZMR 2010, 126).
- **Der Verwalter ist nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer, sondern vielmehr ausführendes Organ.**
- **Für Rechtmäßigkeitskontrollen ist das Gericht zuständig, nicht der Verwalter.**
- **AG Oberhausen Urteil vom 22.12.2009, 34 C 55/09, ZMR 2011, 76.**

Antwort 4 = Mittelmeinung des LG München I

- Das Gericht ist nicht verpflichtet, das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses festzustellen, wenn der Verwalter wegen eines bestehenden Einstimmigkeitserfordernisses (Zustimmung zu einer einen Eigentümer beeinträchtigenden baulichen Veränderung) verkündet hat, dass der Beschluss abgelehnt wurde.
- Auch wenn Beschlusskompetenz besteht, ist der Verwalter nicht verpflichtet, einen Zitterbeschluss zu verkünden, wenn die erforderliche Mehrheit für einen rechtmäßigen Beschluss nicht erreicht wird.
- LG München I, Urteil vom 27.04.2009, 1 S 19129/08, ZMR 2009, 874

Antwort 5: abzulehnende Gegenansicht aus Franken

- Fehlt bei der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung auch nur eine Stimme eines im Sinne des § 14 Nr.1 WEG beeinträchtigten Eigentümers, so genügt es nicht, dass der WEG-Verwalter auf die Rechtswidrigkeit hinweist; er ist vielmehr nicht berechtigt, den Beschluss als angenommen zu verkünden. Insoweit hat der WEG-Verwalter die Verfahrenskosten nach § 49 Abs.2 WEG zu tragen.
- Die gerichtliche Beschlussanfechtung durch den Initiator des Beschlusses ist selbst dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er in der Versammlung mitgeteilt hat, nicht anfechten zu wollen.
- AG Würzburg, Urteil vom 22.1.2015, 30 C 1212/14, ZMR 2015, 420; bestätigt vom LG Bamberg, Beschluss vom 16.4.2015, 11 T 8/15, ZMR 2015, 395 ohne echte Auseinandersetzung mit der Gegenansicht.

Praxisvariante: Das sog. Switchen

- Wird z. B. die doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 22 Abs.2 WEG verfehlt, aber eine einfache Mehrheit erreicht, darf wohl von § 22 Abs.2 auf Abs.1 WEG »geswitcht« und ein positiver Beschluss nach § 22 Abs.1 WEG verkündet werden; sehr str..
- Denn: Die Beschlusskompetenz fehlt nicht.
- Aber: Der Versammlungsleiter muss sich vor der Beschluss-
ergebnisverkündung haftungsrechtlich absichern durch einen
rechtlichen Hinweis.
- Neue Abstimmung mit dem Ziel des Zitterbeschlusses, weil nicht
sicher ist, dass alle die für Modernisierung gestimmt haben auch
einen Zitterbeschluss mittragen wollten. ----->

Praktische Umsetzung

- Obwohl die bauliche Maßnahme (Balkonanbau) tatbestandlich unter § 22 Abs.2 WEG fällt (Modernisierung), müssen bei der (gesonderten) Abstimmung nach § 22 Abs.1 WEG die dortigen Voraussetzungen beachtet werden. Sie werden nicht beiseite gedrängt.
- Der Verstoß gegen § 22 Abs.1 WEG schafft ein weiteres Anfechtungsrisiko, gegen das sich der Verwalter haftungsrechtlich absichern muss.
- In der Einladung/Tagesordnung ist noch kein Splitting nötig. Die Mehrheit muss durch den Hinweis des Verwalters bei der Abstimmung bereits Unrechtsbewusstsein haben!

Drohkulisse für den Profi-Verwalter

- **An einen berufsmäßigen Verwalter sind erhöhte Anforderungen zu stellen.**
- **ABER: Wenn nur nach Beweislastgrundsätzen die Beschlussfassung verneint und die Protokollierung als unzutreffend angesehen wird, liegt kein grobes Verschulden des Verwalters nach § 49 Abs.2 WEG vor.**
- **Sind die Beklagten im Anfechtungsprozess unterlegen und werden dem Verwalter die Kosten auferlegt, richtet sich die sofortige Beschwerde des Verwalters gegen die Beklagten, nicht gegen die obsiegenden Kläger.**
- **LG München I, Beschluss vom 29.04.2014, 1 T 18206/12, ZMR 2014, 825.**

Tschüß

§