



Jennißen und Partner

Die Risiken des Verwalters bei Instandsetzungsbeschlüssen

Rechtsanwalt Dr. Georg Jennißen
Köln

Pantaenius 2019

1. Zuständigkeiten des Verwalters

- ⇒ Grundsätzlich nur für das Gemeinschaftseigentum
- ⇒ Soweit die GO keine Einschränkung vornimmt
- ⇒ Ausnahmsweise auch für das Sondereigentum, wenn Ursache des Schadens im Gemeinschaftseigentum liegen kann

Haftung des Verwalters für Mängel im Sondereigentum (OLG München ZMR 2006, 716)

- A meldet Feuchtigkeitsschäden in seiner Wohnung. Der Verwalter lehnt ein Tätigwerden ab und vertritt die Auffassung, der Schaden sei auf eine vom Voreigentümer eigenmächtig angebrachte Balkonüberdachung zurückzuführen. Der Mieter des A mindert die Miete. Später stellt sich heraus, dass tatsächlich die Schadensursache ausschließlich im Sondereigentum lag.

Das Gericht spricht dennoch den zwischenzeitlichen Mietausfallschaden dem Eigentümer gegen den Verwalter zu, weil der Verwalter stets verpflichtet sei, unverzüglich einer solchen Schadensmeldung nachzugehen und die Schadensursache feststellen zu lassen.

Auslegung von TE und GO

- „Der Wohnungseigentümer ist zur Instandsetzung der Fenster mit Ausnahme des Farbanstrichs der Außenseite verpflichtet.“
- BGH V ZR 46/13  Erneuerung der Fenster nicht erfasst.
- „Fenster sind Sondereigentum. Sie sind vom Sondereigentümer instand zu halten.“
- LG Köln 29 S 66/18  Gemeinschaftsangelegenheit
- „Gebäudeteile, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon), sind auf dessen Kosten instand zu setzen.“
- BGH V ZR 163/17  Wirksam einschließlich konstruktiver Bestandteile.
- Instandhaltungspflicht gem. GO  eigene Regiepflcht und Kostentragungspflicht (BGH V ZR 91/16).

Auslegung von TE und GO I

- **Bestimmtheitsgrundsatz:** (klar und eindeutig), LG München I 1 S 8801/16 WEG.
- Umstände außerhalb der TE/GO dürfen nur herangezogen werden, wenn sie für die Sondernachfolger offenkundig sind, BGH V ZR 298/16.
- **Instandhaltung = Instandsetzung:** BGH V ZR 124/16;
- **„Unterhaltung“ = Instandhaltung + Instandsetzung:** BGH v. 22.3.19 – V ZR 145/18.

2. Vorbereitung der Instandsetzungsbeschlüsse

Grundsätze bei größeren Maßnahmen

- a) Sanierungsbeschlüsse müssen intensiv vorbereitet werden.
- b) Unterlagen müssen mit der Einladung versandt werden (LG München I – 1 S 12587/14 WEG)
- c) Es müssen mindestens drei Angebote vorliegen.

Vorbereitung der Instandsetzungsbeschlüsse

Ausnahmen/Einschränkungen

LG HH 318 S 88/15

- Sanierungskonzept muss nicht versandt werden, wenn Architekt in EV anwesend und das Konzept darlegt.
- Die Vorlage von Preisspiegeln statt der Angebote kann genügen.
- Pauschale Eventualposition i.H.v. 5% der Gesamtkosten ist zulässig.

LG Frankfurt/M. 2-13 S 26/17

- Mehrere Angebote bei Auftragsvolumen unter 5% der Wirtschaftsplansumme nicht erforderlich.

Vorbereitung der Instandsetzungsbeschlüsse

Ausnahmen/Einschränkungen

AG Rosenheim 8 C 34/16 WEG, ZMR 2017, 847

- Mehrere Vergleichsangebote nicht erforderlich, wenn das beauftragte Unternehmen besondere Objektkenntnisse hat;

LG Rostock 1 S 86/17, ZMR 2018, 368

- Beim Beschluss über das „Ob“ muss die Finanzierung noch nicht geregelt werden.

Vorbereitung der Instandsetzungsbeschlüsse

Ausnahmen/Einschränkungen

AG Charlottenburg 72 C 32/17, ZMR 2018, 622

- Es müssen nicht alle Vergleichsangebote den WEern vorliegen; es genügt die Möglichkeit der Kenntnisverschaffung. Die Anfechtung kann nicht darauf gestützt werden, dass keine weiteren Vergleichsangebote vorlagen, wenn der Kläger selbst keine vorgelegt hat.

AG München 483 C 9323/17, ZMR 2019, 154 für Verwalterwahl

- Es ist nicht erforderlich, mit der Ladung zur EV den Vertragsentwurf (Verwalter) mit zu verschicken. Es genügt, wenn er in der Versammlung zur Einsicht bereit lag. Gleiches gilt für die Vorlage von Konkurrenzangeboten (Verwalter).

3. Instandsetzungsbeschluss

Grundsätze

- a) Die Entscheidungskompetenz über das „Ob“ und „Wie“ der Maßnahme liegt bei den Eigentümern (s.u.a. AG Hamburg-St. Georg 980 b C 23/17).
- b) Im Beschluss müssen Umfang der Maßnahme, Finanzierung, Ablauf, Kostenvoranschläge geregelt werden (AG München 481 C 7764/17).

Bestimmtheit der Beschlussfassung

Fall:

- In einer größeren Wohnanlage werden jedes Jahr Balkone undicht. Damit sich nicht Jahr für Jahr die Eigentümerversammlung hiermit beschäftigen muss, wird folgender Vorratsbeschluss gefasst:
- „Die Gemeinschaft bevollmächtigt die Verwaltung, den Auftrag zur Sanierung einzelner Balkone im akuten Bedarfsfall, z.B. bei Undichtigkeiten, in Abstimmung mit dem Beirat an eine Fachfirma zu erteilen“. Wirksam?

Bestimmtheit der Beschlussfassung

Lösung des LG Köln – 29 S 146/12:

- „Weil die Gemeinschaft mit diesem Vorratsbeschluss auf eine spätere Mitbestimmung verzichtet, sind wegen der Kompetenzübertragung hinsichtlich der Bestimmtheit und Begrenztheit hohe Ansprüche zu stellen. Dies erfordert eine finanzielle Obergrenze für die Einzelmaßnahme und eine Gesamtgrenze für mehrere mögliche Maßnahmen (vgl. auch OLG Düsseldorf, ZWE 2001, 219). Es würde weiterhin nicht deutlich, ob nur in Akutfällen Sanierungsmaßnahmen ergriffen werden dürfen oder bereits eine vollständige Sanierung erfolgen dürfe.“

Bestimmtheit des Beschlusses

- OLG München NZM 2009, 548: „Ein Beschluss genügt noch dem Bestimmtheitsgrundsatz, der die Beauftragung eines Gutachters zum Gegenstand hat, der die Erneuerungsbedürftigkeit der Heizungsanlage ermitteln und auf dessen Gutachtenbasis verschiedene Angebote einholen und der Auftrag an die günstigste Firma vergeben werden soll.“

Beispiel: fehlerhafter Beschluss

- ⇒ „Die Eigentümer der Untergemeinschaften I und IV beschließen, die Kosten für die Ausführung des 2. Rettungsweges i.H.v. derzeit ca. 495.000,- € zu 2/3 aus den Instandhaltungsrücklagen der jeweiligen Untergemeinschaften und zu 1/3 per Sonderumlage zu finanzieren.“

Bauausschuss

Fall: In der Wohnanlage stehen größere Instandsetzungsmaßnahmen an. Die Eigentümerversammlung beschließt daraufhin, einen dreiköpfigen Bauausschuss zu bilden. Der Verwalter soll alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Bauausschuss durchführen lassen.

Wirksam?

Bauausschuss

Lösung: Nein! Der Beschluss leidet an mehreren Fehlern:

- Ein Bauausschuss ist im WEG nicht vorgesehen, allerdings zulassend OLG Schleswig, ZMR 2005, 310;
- die Beschlusskompetenz der Eigentümer für Instandsetzungsmaßnahmen darf grundsätzlich nicht delegiert werden, Kernkompetenz (LG München I, ZMR 2009, 398);
- der Beschluss ist zu unbestimmt, da nicht klar ist, was „in Abstimmung mit“ heißen soll (AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2010, 563).

4. Instandsetzungsanspruch I

„Nach BGH V ZR 203/17 hat jeder Wohnungseigentümer einen Instandsetzungsanspruch, wenn die Nutzung seiner Einheit erheblich beeinträchtigt oder gar ausgeschlossen ist. Bei durchfeuchteten Wänden einer Souterrainwohnung ist der Einwand unerheblich, es handele sich um einen Altbau. Was als Wohnung geteilt wird, muss auch so nutzbar sein.“

Instandsetzungsanspruch II

- Wenn Instandsetzung notwendig, dann spielt Alter und finanzielle Schwierigkeit einzelner Wohnungseigentümer keine Rolle, BGH V ZR 9/14.

5. Risiken des Verwalters

Fall: Die Wohnungseigentümer haben eine Instandsetzungsmaßnahme beschlossen, die der Verwalter jedoch nicht ausführt. Wohnungseigentümer A will auf Erfüllung, später wegen der eingetretenen Verzögerung auf Schadensersatz klagen. Gegen wen?
BGH V ZR 125/17

Instandsetzung/Schadenersatz

Fall: In Anlehnung an BGH V ZR 125/17

In der Wohnung des A tritt ein Feuchtigkeitsschaden auf, dessen Ursache im Gemeinschaftseigentum liegt. Die Wohnungseigentümer beschließen, den Handwerker H mit der Schadensbeseitigung zu beauftragen. Verwalter V erteilt nach der Versammlung den Auftrag, den H aber nur unvollständig ausführt. A reklamiert dies gegenüber dem Verwalter, was V an H weiterleitet. H wiegelt ab. A legt dann ein Privatgutachten zum Beweis weiterer Schäden vor, das V nicht weiterleitet. A begehrt von V Schadenersatz.

Instandsetzung/Schadenersatz II

Lösung: Begründet!

1. H ist zwar nicht Erfüllungsgehilfe des V, also V haftet grds. nicht für die Mängel des H.
2. V muss aber
 - a) Auftrag nach Beschluss sofort erteilen
 - b) H überwachen
 - c) Spätestens nach Vorlage des Privatgutachtens weitere Überprüfungen veranlassen.

Ergebnisse

- ✓ Schäden immer sofort überprüfen,
- ✓ Angebote (drei) einholen
- ✓ Zur Beschlussfassung vorlegen – auf genaue Formulierung achten
- ✓ Bauausschuss o.ä. möglichst vermeiden,
- ✓ Beschlüsse unverzüglich umsetzen.

Dat wor et!