



MÜLLER RADACK SCHULTZ

RECHTSANWÄLTE NOTARE

„FALSCHER“ BESCHLUSSTEXT – WER HAFTET FÜR DIE FOLGEN?

Prof. Dr. Martin Häublein

Universität Innsbruck

of Counsel bei Müller Radack Schultz, Berlin

28. PANTAENIUS
Immobilientagung
9.6.2022

GLIEDERUNG DES VORTRAGES

1. Wer haftet für die Folgen?
2. Wann ist ein Beschlusstext „falsch“?
3. Beschlussformulierung als Verwalteraufgabe
4. Grundlagen der Haftung
5. Grenzen der Haftung/Haftungsvermeidung
6. Sonderfall: Eigentümeranträge
7. Exkurs: Beschlussformulierung als „gefahr geneigte Tätigkeit“ von AN in Verwaltungsunternehmen

1. WER HAFTET FÜR DIE FOLGEN?

Der Verwalter

... aber nur, wenn er eine Pflicht verletzt hat!



2. WANN IST EIN BESCHLUSSTEXT „FALSCH“

- Wenn er einer ordnungsmäßigen Verwaltung widerspricht
 - Folge: Beschlussanfechtung erfolgreich
 - Zumindest Kosten des Verfahrens sind dann ein Schaden der Gemeinschaft!

- Denkbar auch: nichtige Beschlüsse
 - Auch nach Ablauf der Anfechtungsfrist sind diese unverbindlich und nicht durchzuführen
 - Daraus resultiert ein hohes Schadenspotenzial!

MÄNGEL DER BESTIMMTHEIT

Unterscheidung:

- **Nichtig** sind Beschlüsse, deren Regelungsgehalt sich auch durch Auslegung nicht ermitteln lässt (= selten)
- **bloß anfechtbar** sind Beschlüsse, deren Inhalt (in vermeidbarer Weise) zu Unklarheiten führt

LG Hamburg, 30.6.2010, ZWE 2011, 284:

Ein Beschluss ist nichtig, wenn der in Bezug genommene Gegenstand *nicht mit hinreichender Sicherheit bestimmbar* ist. Lässt der Beschluss eine durchführbare Regelung noch erkennen, ist er lediglich anfechtbar. Es ist danach zu differenzieren, ob der inhaltlich nicht hinreichend bestimmte Beschluss einen erkennbaren, ggfs. unvollständigen Inhalt hat oder ob dieser – trotz Auslegung – in sich widersprüchlich bzw. auch vollkommen nichtssagend ist.

BGH, 10.9.1998 – V ZB 11/98 (BGHZ 139, 288)

Beschlusstext:

- Das Singen und Musizieren ist nur von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 20 Uhr und nur in nicht belästigender Weise und Lautstärke gestattet. Rundfunk-, Fernsehgeräte usw. dürfen nur in der Lautstärke betrieben werden, dass die Mitbewohner nicht belästigt werden.

Entscheidung:

- Formulierung zu unbestimmt, weil nicht zu ermitteln ist, welche Lautstärke zulässig ist
- „Tipp“ des BGH: auf Immissionsrichtwerte Bezug nehmen

Hinweis: Ob der Beschluss in einem solchen Fall nichtig oder „nur“ anfechtbar ist, war nicht zu entscheiden

OLG KÖLN, 12.11.2004 – 16 WX 151/04 (ZMR 2005, 229)

Ein Beschluss, nach der im Hinblick auf die Gartenanlage der Gemeinschaft "einfache Pflegearbeiten wie Kehren, Unkrautjäten, Gießen etc. nicht von einer Fachfirma vorgenommen werden, sondern von den Hausbewohnern in Eigenregie unentgeltlich getätigt werden" sollen, entspricht unabhängig von der Frage, ob Eigentümern durch Mehrheitsbeschluss derartige Arbeiten überhaupt auferlegt werden können, schon deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er dadurch, dass er nicht festlegt, wer wann welche Arbeiten in welchem Umfang zu erledigen habe, inhaltlich zu unbestimmt ist.

EMPFEHLUNG FÜR DIE VERWALTER

- Mitarbeiter, der die betreffende Anlage nicht kennt, über den Beschlusstext schauen lassen
- Auch dieser muss erkennen können, was beschlossen wurde und den Beschluss ggf. durchführen können
 - **Merke:** Bei Formulierung sollte man Eigentümer/Verwalter vor Augen haben, die später zur Gemeinschaft kommen!
- Insbesondere bei Baumaßnahmen empfiehlt es sich, mit Anlagen zu arbeiten; diese müssen eindeutig bezeichnet werden (Verfasser der Anlage, Umfang, ggf. Datum etc.)
 - Anlagen sind als Protokollanhänge in die Beschlussammlung aufzunehmen (BGH v. 8.4.2016 – [V ZR 104/15](#) Rn. 10)
 - Z.T. wird auch die Unterzeichnung der Anlagen empfohlen (Jennißen/Schultzky, WEG⁷, § 23 Rn. 194)

SONSTIGE MÄNGEL

- Zahl der denkbaren Fehler bei der Beschlussformulierung ist schier unerschöpflich
- Vor allem inhaltlich kann der Beschluss aus verschiedenen Gründen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen
 - ZB bei Verstoß gegen die GemO (Kostenverteilung von Baumaßnahmen an Balkonen/Terrassen)
 - ZB Verstoß gegen eine gesetzl. Vorschrift (s. [§ 21 V 2 WEG](#)); aktuell BGH v. 18.1.2022 – [V ZR 106/21](#) (ZWE 2022, 209) Rn. 27: Beschluss, der im Widerspruch zum Bauordnungsrecht die Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der Feuerwehrezufahrt des Grundstücks zusagt, ist nichtig
 - ZB Überschreitung der Beschlusskompetenz, etwa durch Untersagung der Tiefgaragennutzung wegen bestehender Baumängel, jedenfalls bei Beeinträchtigung der SE-Nutzung; BGH v. 15.10.2021 – [V ZR 225/20](#) (ZWE 2022, 50)

3. BESCHLUSSFORMULIERUNG ALS VERWALTERAUFGABE

- Als Versammlungsleiter obliegt Verwalter auch, zur Abstimmung gestellte Beschlussanträge zu formulieren
 - Zu Eigentümeranträgen später
- Der BGH geht von recht weitreichenden Pflichten des Verwalters bei der Beschlussvorbereitung aus
 - S. BGH v. 19.7.2019 – [V ZR 75/18](#) (ZWE 2020, 44) Rn. 9 (zum Umgang mit Baumängeln am gem. Eig.): Verwalter trifft die Pflicht, die Eigentümer in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss zu fassen
 - Verwalterpflicht: Hinwirken auf eine ordnungsmäßige Willensbildung (Staudinger/Jacoby, § 27 Rn. 62)

BEI KOMPLIZIERTEN BESCHLUSSTHEMEN ...

- ... darf der Verwalter mE auf Kosten der Gemeinschaft Rechtsrat einholen ([§ 27 I Nr. 1 WEG](#))
 - Die Vertretungsmacht folgt aus [§ 9b I 1 WEG](#)
- Da die Grenzen des § 27 I WEG bislang nicht ausgelotet sind, empfiehlt sich, dass der Verwalter vorab einen entsprechenden Beschluss fassen lässt
 - Ein solcher Beschluss kann auch pauschal für künftigen Beratungsbedarf gefasst werden
 - Empfehlung: mit Kostenobergrenzen arbeiten

4. GRUNDLAGEN DER HAFTUNG

- § 280 I BGB: Wer Pflichten aus einem Schuldverhältnis verletzt, haftet für den Schaden, sofern er nicht fehlendes Verschulden nachweist
- Seit WEMoG: Nur zwischen dem Verwalter und GdWE besteht ein Schuldverhältnis
 - Kein Schuldverhältnis mehr zw. Verwalter und WEer
- Verwalter handelt bei der Beschlussformulierung als Organ der Gemeinschaft; seine Fehler werden der GdWE zugerechnet
- GdWE hat dafür einen Regressanspruch gg Verwalter

5. GRENZEN DER HAFTUNG / HAFTUNGSVERMEIDUNG

- Pflichtenprogramm von Verwaltern?
- Verwalter muss weder Jurist noch allwissend sein
- ME wird nur bei „Routineanträgen“ (WiPI, JA, Entlastung etc.) ein ordnungsmäßiger Antrag als Erfolg geschuldet
- Bei komplizierteren Materien schuldet Verwalter aber ggf. den Hinweis auf seine begrenzte Sachkunde

EIGENTÜMER ÜBER PRÜFUNG ENTSCHEIDEN LASSEN

- Beauftragt GdWE einen Fachkundigen mit der Vorbereitung des Beschlusses, haftet Verwalter nicht, wenn Beauftragter einen Fehler macht
 - Verwalter schuldet GdWE nicht einen ordnungsmäßigen Antrag (= Erfolg), sondern nur das Aufzeigen des Weges dorthin; RA daher nicht sein Erfüllungsgehilfe ([§ 278 BGB](#))
- **Empfehlung:** Auf Kompliziertheit der Materie hinweisen und Eigentümer entscheiden lassen, ob externer Rat (auf Kosten der GdWE) eingeholt werden soll

6. SONDERFALL: EIGENTÜMERANTRÄGE

- Antragsrecht der Eigentümer impliziert Formulierung
 - Möchte ein Eigentümer einen Antrag zur TO stellen, muss er diesen grundsätzlich (!) auch formulieren
- Aber: Verwalter muss auf erkannte Mängel hinweisen
 - Besteht Antragsteller auf seiner Formulierung, empfiehlt sich ein Vermerk im Protokoll über den Verwalterhinweis
- Ungeklärt: Bestehen/Umfang einer Prüfpflicht des Profi-Verwalters in Bezug auf Eigentümeranträge
 - ME nur bzgl. evidenter Mängel und Durchführbarkeit des Beantragten (s. Staudinger/Häublein § 23 Rn. 25)

7. BESCHLUSSFORMULIERUNG ALS „GEFAHRGENEIGTE TÄTIGKEIT“ VON AN IN VERWALTUNGSUNTERNEHMEN

- Problem: Kann der Inhaber des Verwaltungsunternehmens **bei AN** im Haftungsfall **Regress** nehmen?
- Arbeitsrechtliche Begrenzungen beachten; Haftung aber bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit des AN
 - Unternehmer trifft die Obliegenheit, das Schadensrisiko zu versichern; bei Unterlassen: Haftung des AN begrenzt
- Droht Regress gg AN, wenn die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung den Schaden reguliert hat?
 - Nach § 7 III 2 AVB RSW ist Rückgriff nur gegen Angestellte möglich, die ihre Pflichten vorsätzlich oder wissentlich verletzt haben (Regelung gilt für Rechtsanwälte)
 - Entsprechende Regelung in AVB ist geboten!



MÜLLER RADACK SCHULTZ

RECHTSANWÄLTE NOTARE

VIELEN DANK !

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Universität Innsbruck

www.uibk.ac.at

Rechtsanwälte und Notare Müller Radack Schultz

www.mueller-radack.com

