

20 Fragen, die das WEG-Verwalter-Herz höher schlagen lassen!

Rechtsanwältin Samira Bagaric

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwalt Olaf Linke

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Übernahme des Verwalteramtes

- Verwaltertätigkeit beginnt ab dem 1. Tag der Bestellung
- Verwaltervertrag keine Voraussetzung
 - Sorgen Sie dafür, dass Ihre Bestellung wirksam ist
 - Beschlussformulierung
 - drei Angebote
- Lassen Sie sich die Beschlusssammlung und TE schicken
- Anzahl der Streitigkeit
- Instandsetzungsbedarf
- Abrechnungsschwierigkeiten

Kalkulieren Sie, dass Sie in der ersten Zeit ein hohes Arbeitsaufkommen haben, ggf. höhere Verwaltergebühr vereinbaren

Abstimmen - aber richtig!!!

- Problemaufriss Verwalterwahl bei mehreren Interessenten (BGH, Az. - V ZR 324/17 -)
- Gilt auch bei Wiederbestellung bei gleichzeitigen Konkurrenzangeboten
- einheitlicher Abstimmungsvorgang
 - es wird über alle Angebote abgestimmt
 - jeder Eigentümer hat bei jedem Angebot eine Stimme
 - bestellt ist der Verwalter, der die meisten Stimmen auf sich vereint und natürlich mehr ja- als nein-Stimmen
 - Versammlungsleiter kann aber den Abstimmungsmodus festlegen (jeder Eigentümer kann nur für einen Verwalter votieren), dann kann der Abstimmungsvorgang nach dem 1. Durchgang beendet werden, wenn absolute Mehrheit erreicht ist

Abstimmen - aber richtig!!!

- Übertragung auf Maßnahmebeschlüsse?
- LG München sagt nein (LG München I, Az. 1 S 16489/22 -), aber ohne Begründung
- Kein Risiko eingehen entweder über alle 3 Angebote abstimmen lassen oder vorher festlegen, das nur einmal abgestimmt werden darf Sie

Ankündigung von Beschlüssen in der Einladung

- Beschlussthema, nicht zwingend konkreter Beschluss, ggf. **Beschlussvorschlag**
- Beschreibung, je umfangreicher, umso genauer
- Ankündigung nicht zu eng und bei Maßnahmebeschlüssen immer auch Beschluss über Kostenverteilung und Finanzierung mit ankündigen
- Übersendung von Unterlagen (Jahresabrechnungen Angebote usw.)

Abgekürzte Ladungsfristen

- Regelmäßige Ladungsfrist 3 Wochen
 - längere Fristen nach TE/GO bleiben gültig, kürzere Fristen in der Regel nicht (§ 47 WEG)
- besondere Dringlichkeit
- Abwarten der gesetzlichen Mindestfrist nicht möglich
- keine Verwalterkompetenz gemäß § 27 Abs. 1 WEG
 - objektive Beurteilung, nicht subjektive Einschätzung des Beirates oder des Verwalters
 - z. B.: Ausfall der Heizungsanlage
 - **nicht aber** Auslaufen der Verwalterbestellung

Abgekürzte Ladungsfristen

- Abkürzung nur auf das erforderliche Maß
 - z. B. Angebotsbindungsfrist von 2 Wochen
 - Faustformel: So kurz wie nötig, so lang wie möglich!
- nur Abhandlung der dringlichen Tagesordnungspunkte
- im Einladungsschreiben auf die Dringlichkeitsgründe hinweisen

Kleinere Erhaltungsmaßnahmen schnell und effizient vorbereiten

Vorbereitung der Beschlussfassung (durch Verwaltung)

- Bestandsaufnahme bzw. Bedarfsanalyse
- Vergleichsangebote einholen
- Beschlusstext vorformulieren
- Wohnungseigentümer –rechtzeitig und umfassend –informieren

Erhaltungszuständigkeit vs. Abgrenzung Sonder- Gemeinschaftseigentum

- Erhaltungszuständigkeit für das Gemeinschaftseigentum beim Verband § 19 Abs. 2 Ziff. 2 WEG
- Überwälzung im Beschlusswege nicht möglich (Nichtigkeit)
- abweichende Vereinbarungen sind möglich, eindeutige Regelung erforderlich, dann keine Beschlussbefugnis der Gemeinschaft
 - dann auf eigene Kosten des Sondereigentümers
 - z. B. Fenster und Wohnungstüren, aber auch Balkone, Terrassen
 - u. U. Umdeutung bei gescheiterter Sondereigentumszuweisung
 - gegebenenfalls nur Kostensonderzuständigkeit

Richtige Vorbereitung von größeren Erhaltungsmaßnahmen

1. Stufe

- Grundbeschluss über das OB der Maßnahme
- Beauftragung eines Fachmannes ggf. zur Erstellung eines oder mehrerer Konzepte

2. Stufe

- Beschluss über das WIE – welches Konzept soll ausgeführt werden
- Beauftragung Fachmann zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Einholung von möglichst drei vergleichbaren Angeboten

Richtige Vorbereitung von größeren Erhaltungsmaßnahmen

3. Stufe

- Genehmigung eines Angebots, Finanzierung und Kostenverteilung
- (umgehende) Umsetzung der Beschlüsse durch die Verwaltung – kein Zögern, soweit die Finanzierbarkeit sichergestellt

Der Umgang mit dem 11. Gebot

- „Du sollst immer Vorlegen 3 Vergleichsangebote!“
- Klares und nahezu unangetastetes Dogma in der Rechtsprechung
- Einfachste Möglichkeit einer Klage stattzugeben
- Wertgrenzen prüfen
 - Landgericht Frankfurt am Main bis 5 % vom Wirtschaftsplan
 - Landgericht München I bis 300 € je Eigentümer

Der Umgang mit dem 11. Gebot

- Aufwand in die Vorbereitung investieren
 - ausreichend Firmen anschreiben und mit Fristsetzung bitten, Angebote abzugeben, Anfragen aktenkundig machen
 - Faustformel je größer das Auftragsvolumen umso größer auch die Region, in der Sie anfragen müssen
 - mit der Einladung Angebote zur Verfügung stellen und auf erfolglose Anfragen verweisen, Miteigentümer zur Mithilfe auffordern
- In der Versammlung
 - offene Kommunikation
 - gegebenenfalls Übergang ins Umlaufverfahren
 - Kompetenzverlagerung

Kompetenzverlagerung auf die Verwaltung

Chancen und Risiken

BGH, Urteil vom 05.07.2024, V ZR 241/23

Sachverhalt:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, die Erneuerung der Fensteranlagen nach folgenden Maßgaben zu beauftragen:

Es soll ein Austausch nach Dringlichkeit erfolgen. Vorab sollen nochmal drei Angebote eingeholt werden. Der Umfang des jährlichen Budgets für 2022 soll bei 35.000,00 EUR brutto liegen. Die Fenster sollen der Optik der bisherigen Fensteranlagen entsprechen.“

Besteht hier eine Beschlusskompetenz? Entspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung?

Kompetenzverlagerung auf die Verwaltung

Chancen und Risiken

Der Beschluss ist rechtmäßig

WEG kann Aufgaben auch über § 27 Abs. 1 WEG delegieren

- Beschlusskompetenz aus § 27 Abs. 2 WEG, sehr weit gefasst!
- Beschluss hinreichend bestimmt!
- Delegation muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen!

§ 27 WEG

(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.

Kompetenzverlagerung auf die Verwaltung

Chancen und Risiken

- Delegation entspricht jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Beschluss hinreichend bestimmt!
- **grundlegende Entscheidung** über eine Erhaltungsmaßnahme getroffen haben (das **OB**)
- und Verwalter nur über **Durchführung im Einzelnen** entscheiden soll.
- **Ein verbindlicher Entscheidungsmaßstab** für den Verwalter muss nicht vorgegeben werden
- Verwalter muss ohnehin nach billigem Ermessen entscheiden, er ist Organ der GdWE

Kostenverteilung vs. Finanzierung

- Kein Maßnahmebeschluss ohne klare Regelung zur Kostenverteilung und zur Finanzierung!



- Eine Regelung zur Finanzierung beinhaltet keine abschließende Kostenverteilungsregelung
- Schwimmbadfall (BGH, Az. - V ZR 65/11 -)

- Kostenverteilung



Finanzierung

Kostenverteilung vs. Finanzierung

- Wer soll die Kosten der Maßnahme tragen?
 - Gesetz, Vereinbarung oder § 16 Abs. 2 S. 2 WEG?
- Wie werden die Mittel aufgebracht?
 - laufender Haushalt, SU, Kredit, Erhaltungsrücklage?

Beschlussvorschlag:

- Die Wohnungseigentümer beschließen, die Beauftragung Firma Dachbau gemäß Angebot Nr. 1234 vom 3. März 2025 bei einem Gesamtvolumen von 1,3 Millionen €. Der Verwalter wird bevollmächtigt, den Auftrag auszulösen. Die Kosten der Maßnahme tragen alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen. Zur Finanzierung beschließen die Wohnungseigentümer die Erhebung einer Sonderumlage mit einem Gesamtvolumen von 1,4 Millionen € zu verteilen nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungseigentümer und fällig zum 30. April 2025.

Stimmrechtsausschlüsse

§ 25 Abs. 4 WEG

Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die **Vornahme eines** auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen **Rechtsgeschäfts mit ihm** oder die **Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn** betrifft oder wenn er **nach § 17 rechtskräftig verurteilt ist.**

Beispiel: WEG beschließt einen Sachverständigen mit der technischen Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu beauftragen. Der Bauträger, der noch Mehrheitseigentümer ist, will diese Beauftragung nicht! Darf der BT hierbei mitstimmen?

Stimmrechtsausschlüsse

- Ja, selbstverständlich!
- Der Minderheitenschutz wird über die Möglichkeit der Beschlussersetzungsklage gewährleistet!
- Selbst wenn der BT einen Beschluss blockiert, der ordnungsgemäßer Verfassung entspricht, missbraucht er im rechtlichen Sinne nicht seine Macht. Er verhält sich nicht rechtsmissbräuchlich!
- **ACHTUNG:** BT darf bei der Heranziehung und allen weiteren Beschlüssen in diesem Zusammenhang nicht mitstimmen (Beauftragung Rechtsanwalt, Beauftragung Sachverständiger zur Mangelfeststellung zwecks Mangelverfolgung)

Änderung von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung

- Die Eigentümerversammlung ist keine „*Handhebeveranstaltung*“!
- Wie umgehen mit einem Änderungsbedarf?
- Das angekündigte Beschlussthema darf nicht verlassen werden!
- Bestimmtheit
 - konkrete Bezugnahme auf externe Unterlagen
 - inhaltlich bestimmte Formulierung

Änderung von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung

- Problem: Falscher Kostenverteilungsschlüssel in der Jahresabrechnung in lediglich einer Position
- Möglichst zumindest noch eine Exceltabelle oder eine Liste mit den „richtigen“ Ergebnissen ausdrucken und in der Versammlung vorlegen
- Unterlagen vorbereiten, damit ein inhaltlich hinreichend bestimmter Beschluss gefasst werden kann

Änderung von Beschlüssen in der Eigentümerversammlung

- Beschlussvorschlag
- Die Wohnungseigentümer beschließen über die Einforderung von Nachschüssen/Anpassung der Vorschüsse gemäß Jahreseinzelaabrechnungen mit Druckdatum vom 26. Februar 2025 mit der Maßgabe, dass die Verwalterkosten nicht nach Einheiten, sondern nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Wegen der gegenüber der Druckfassung vom 26. Februar 2025 geänderten Nachschüsse/angepassten Vorschüsse wird auf die in der Versammlung vorgelegte und dem Protokoll beigefügte Anl. 1 „Anlage zum Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 27. März 2025 Aufstellung der Nachschüsse/angepassten Vorschüsse“ Bezug genommen. Die Nachschüsse sind zum 30. April 2025 ohne weitere Aufforderung auszugleichen. Überzahlungen werden zu diesem Datum ausgekehrt. Mit dem Protokoll erhalten alle Wohnungseigentümer eine angepasste Einzelaabrechnung.
- Oder Übergang ins Umlaufverfahren und Entscheidung mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen

Erstherstellung beim Dachgeschossausbau

Sachverhalt:

Ausbauer und Eigentümer A beginnt das Dachgeschoss auszubauen und veräußert vor Fertigstellung des Ausbaus an Erwerber B.

Erwerber und mittlerweile Eigentümer B macht den Erstherstellungsanspruch bezogen auf das GE gegen die WEG geltend?

Zu Recht?

Erstherstellung beim Dachgeschossausbau

Erstherstellung:

Bei dem Erstherstellungsanspruch geht es um die **vollständige erstmalige Errichtung** bzw. entsprechende Ausstattung des Gemeinschaftseigentums **durch Baumaßnahmen auf den Stand**, der sich aus der Zweckbestimmung der Einheiten oder **der Teilungserklärung** und/oder dem eindeutig mit beurkundeten bzw. in Bezug genommenen Aufteilungsplan **von Anfang an als Soll-Zustand** bestimmt.

- Der Ausbau des Dachgeschosses ist als Recht in der TE enthalten!
- Definiert folglich nicht das Anfangssoll des GE!
- Generell ist ein Gebäude auch ohne den weiteren Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht als unfertig erstellt anzusehen.

Ergo: Der Erstherstellungsanspruch greift nicht durch. Die WEG ist nicht verpflichtet etwas zu veranlassen.

Essentielle Inhalte von Hausgeldbeschlüssen

Achtung: Finanzierungsgrundlage!!!

Fälligkeit, Fortgeltung, Konkrete Bezugnahme

Beschlussvorschlag:

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Leistung von Vorschüssen für das Wirtschaftsjahr 2025 nach Maßgabe der Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom 28. März 2025. Die in den Einzelwirtschaftsplänen aufgeführten monatlichen Vorschüsse sind bis zum jeweils 3. Werktag des laufenden Monats zu entrichten, bis über neue Vorschüsse Beschluss gefasst wurde.

Evtl.: Gerät ein Eigentümer mit einem Betrag in Zahlungsverzug, der in Summe 2 Monatsbeträgen entspricht, wird der bis zum Jahresende zu entrichtende Hausgeldvorschuss sofort insgesamt fällig.

Essentielle Inhalte von Hausgeldbeschlüssen

Achtung: Anspruchsgrundlage für Zahlung von Nachschüssen!!!

Fälligkeit regeln und Konkrete Bezugnahme

Beschlussvorschlag

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Einforderung von Nachschüssen/Anpassung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2024 nach Maßgabe der Jahreseinzelnabrechnungen 2024 mit Druckdatum vom 28. März 2025. Die in den Einzelabrechnungen aufgeführten Nachschüsse sind bis zum 30. April 2025 zu entrichten. Guthaben aus der Anpassung von Vorschüssen werden zum 30. Mai 2025 ausgekehrt.

Essentielle Inhalte von Hausgeldbeschlüssen

Achtung: Anspruchsgrundlage für die Zahlung!

Kostenverteilungsschlüssel angeben und Fälligkeit regeln

Angabe des zwecks im Beschluss nicht erforderlich, die Beschlussfassung muss aber den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen

Beschlussvorschlag

Die Wohnungseigentümer beschließen die Erhebung eines Sondervorschusses mit einem Gesamtvolumen von 100.000,00 € zu verteilen auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen. Die Einzelanteile ergeben sich aus der Sonderumlageneinzelberechnung mit Druckdatum vom 27. Februar 2025, die bereits mit der Einladung überreicht wurde. Die Zahlung ist zum 30. April 2025 fällig. Mit dem Protokoll erhalten alle Wohnungseigentümer nochmals eine Mitteilung über die zu zahlenden Einzelbeträge.

Anlage der Erhaltungsrücklage

- Die Erhaltungsrücklage ist vom Verwalter zu verwalten
- WE entscheiden durch Beschluss über die angemessene „Anlageform“
- Fehlt ein Beschluss der WEG, ist nach **§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG** der Verwalter verpflichtet nach **billigem Ermessen zu entscheiden, welche Anlageform** gewählt wird.
- „Spekulative Anlagen“ verbieten sich dabei!
- Welche Anlagenform gewählt wird, hängt von der Höhe der Erhaltungsrücklage und dem zu erwartenden Erhaltungsbedarf ab.
- Maßgebend für die Anlagedauer ist folglich der zu erstellende Instandsetzungsplan mit Zeit- und Kostenschätzungen.
- Spar- oder Festgeldkonten, KEINE Fondanlagen

Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen

Jede bauliche Veränderung bedarf einer Gestattung durch Beschluss, selbst wenn der Eigentümer Anspruch darauf hat!

Selbst wenn das **OB** nicht zur Disposition steht, das **WIE** muss ausgefüllt werden.

Sachverhalt:

Eigentümer E fragt den Verwalter, ob er ein Balkonsteckermodule an seinen Balkon anbringen darf. Der Verwalter V genehmigt dies, es stehe ja schließlich im Gesetz. In Folge dessen kommt es zum Kurzschluss und die Wohnung brennt!

Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen

Dem Eigentümer E wird die senkrechte Anbringung des Solarsteckermoduls an seinen Balkon mit der Auflage gestattet, dass der Eigentümer E eine Haftpflichtversicherung vorweist und ein Elektriker die Arbeiten ausführt oder zumindest die ordnungsgemäße Ausführung bestätigt. Der Nachweis ist bei der Hausverwaltung schriftlich vorzulegen.

Warum? Am Beispiel von Solarsteckergeräten:

- Ein zusätzlicher FI-Schalter erforderlich
- Das Stromnetz muss vor Anbringung überprüft werden,
- Wielandschalter /Schukostecker
- Der Zähler muss ggf. ausgetauscht werden / Netzbetreiber ist dafür zuständig!

Vorsicht bei der Finanzierung von baulichen Veränderungen

- Grundsatz § 21 Abs. 3 WEG, nur diejenigen Eigentümer, die für die Maßnahme gestimmt haben, bezahlen
- Ausnahme § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG (doppelt qualifizierte Mehrheit oder Amortisierung)
- Bei der Abstimmung wissen sie aber in der Regel nicht welche Mehrheit erreicht wird
- Die Eigentümer wollen die Maßnahme aber nur, wenn alle bezahlen
- Wie lösen? Gestaffelte Beschlussfassung!
- Achtung: Bei einer Beschlussfassung aus der Erhaltungsrücklage bezahlen alle Eigentümer!

Vorsicht bei der Finanzierung von baulichen Veränderungen

- Beschlussvorschlag
- Die Wohnungseigentümer beschließen (Maßnahme). Die hierfür anfallenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage beglichen. Die Verwaltung wird angewiesen, den Auftrag nur auszulösen, wenn der Beschluss mit mehr als 2/3 der in der Eigentümerversammlung anwesenden Stimmen und zugleich mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst wurde.

Erste Schritte bei Wasserschäden

1. Meldung an die Versicherung
2. Veranlassung der Suche der Schadensursache

Mangel im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum?

➤ **Wenn Mangel im SE** ist die Tätigkeit des Verwalters fast beendet. Es muss lediglich ausgeschlossen werden, dass das Gemeinschaftseigentum z.B. Holzbalken keinen Schaden genommen haben.

Erste Schritte bei Wasserschäden

- **Mangel im GE**
- Wenn erforderlich provisorische Maßnahmen ausführen lassen, anderenfalls
- zur ETV laden und weitere Maßnahmen beschließen lassen (siehe Ablauf der Instandsetzungsmaßnahmen)
- überlassen Sie bitte nicht dem Sondereigentümer die Entscheidungsmacht, wie er das GE saniert!!!
- Selbst dann nicht, wenn dieser (etwa beim Badumbau seinerzeit) auch das GE saniert hat. Hier hat die WEG Schadenersatzansprüche, die der Eigentümer zwar auch in Naturalrestitution (Beseitigung des Schadens und der Schadensursache) leisten kann, wenn die WEG das zulässt (§ 249 Abs. 2 BGB). Diese Option sollte nur in Erwägung gezogen werden, wenn die Gegenseite die Kosten für einen Bauüberwacher, den die WEG einschaltet übernimmt.

Der Absenkungsbeschluss § 23 Abs. 3 S. 2 WEG

- Voraussetzung
 - Beschluss auf einer Präsenzversammlung
 - einzelner Gegenstand
 - Beschlussthema war angekündigt
 - Absenkungsbeschluss wurde angekündigt (LG München I, Az. - 36 S 3331/23-)
 - Besprechung Beschlussthema in der Versammlung (LG München I, Az. - 36 S 3331/23-)
 - einfache Mehrheit für die „Absenkung“
 - Keine abstrakt generelle Gestattung – nichtig! (LG München I, Az. - 36 S 3331/23-)
- Vorteile
 - einfache Mehrheit genügt im Umlaufverfahren
 - vermeidet Wiederholungsversammlungen
- Nachteile
 - ggf. Anfechtbarkeit des „Umlaufbeschlusses“

Beendigung des Verwalteramtes durch die WEG und Ihre Honoraransprüche

- § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG der Verwalter kann jederzeit abberufen werden
- es bedarf keines wichtigen Grundes die
- § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG der Verwaltervertrag endet 6 Monate nach der Abberufung
- § 26 Abs. 5 WEG Abweichungen sind unzulässig (auch im Verwaltervertrag!)

Beendigung des Verwalteramtes durch die WEG und Ihre Honoraransprüche

- Verwalter kann seine Abberufung nicht verhindern, kein eigenes Anfechtungsrecht

- Abberufungszeitpunkt



Beschlussfassung

- h. M. Verlust der Organstellung
- gesonderte Kündigung nicht erforderlich
- abweichende Vereinbarungen im Verwaltervertrag sind unwirksam
- Honorargestaltung eventuell anpassen



Wir freuen uns auf Ihre Fragen

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB

Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: [+49 30 405 994-0](tel:+49304059940)
Telefax: [+49 30 405 994-16](tel:+493040599416)
E-Mail: info@wir-wanderer.de