

Vertragsmanagement für WEG-Verwalter



Ein Fall: LG Hamburg v. 15.11.2012, 318 S 225/10



- Wohnungseigentümer beschließen 2005, den Aufzug komplett zu erneuern. Die entsprechenden Arbeiten werden 2006 durchgeführt. In der Bauphase **stellt der Verwalter fest**, dass der Werkunternehmer vertragswidrig die Fahrkorbschienen nicht ausgetauscht hat. Er vereinbart daraufhin einen **Preisnachlass** von 1.020 EUR netto. Einen nachträglichen Einbau der Fahrkorbschienen veranlasst und beauftragt der Verwalter nicht.
- Die Wohnungseigentümer beschließen 2009, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **gegen den Verwalter Schadensersatzansprüche** wegen nicht ordnungsmäßiger Durchführung des Beschlusses von 2005 durchsetzen soll. Der Nichteinbau der Fahrkorbschienen hätte zu einer **Minderung in Höhe von 5.500 EUR netto** führen müsse. Der nunmehr notwendige nachträgliche Einbau neuer Fahrkorbschienen ist mit Kosten von 9.617 EUR verbunden. Der Verwalter hält dem entgegen, dass bei einer Begehung der Miteigentümer und Verwaltungsbeirat M festgestellt habe, dass die Fahrkorbschienen nicht ausgetauscht worden sind.

Verträge der Wohnungseigentümer

Verträge des Verwalters



Verträge der Wohnungseigentümer



- Es ist vorstellbar, dass nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern die Wohnungseigentümer **selbst** einen Vertrag schließen wollen. Dieser Fall ist so selten, dass er hier nicht weiter betrachtet wird. In allen folgenden Folien geht es also um Verträge, die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Dritten schließt.
- Dass der Verwalter im **eigenen** Namen Verträge schließt, zum Beispiel mit Mitarbeitern, ist kein Ausnahmefall. Er soll in diesem beschreibenden Überblick aber auch keine Rolle spielen, soweit nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Vertragspartei ist.

Allgemeine Aussagen



Überblick



- **Vertragsparteien**
 - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und beliebige Dritte.
 - Wohnungseigentümer haften für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer „wie Bürgen“ – jeder pro rata (gilt zum Beispiel auch für Verwaltervertrag)
- **Die Handelnden**
 - Wohnungseigentümer
 - Verwaltungsbeiratsmitglieder
 - Verwalter

Überblick



- Die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 2 oder Satz 3 WEG)
 - Verwalter
 - ✦ § 27 Abs. 3 Satz 1 WEG, vor allem
 - RA-Verträge
 - laufende Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung
 - Verträge für Maßnahmen nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG
 - Girovertrag

Überblick



- Die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 2 oder Satz 3 WEG)
 - Verwalter
 - ✦ Vereinbarung
 - Gemeinschaftsordnung
 - spätere Vereinbarung
 - ✦ Beschluss
 - jederzeit
 - Reichweite: auch Willensbildung?
 - ✦ Verwaltervertrag
 - möglich?
 - Reichweite: auch Willensbildung?

Überblick



- Verwalter muss immer aus Gründen des „Selbstschutzes“ auf eine ausreichende **Ermächtigung** achten!
 - In welchen Belangen **genau** soll der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber welchen Dritten vertreten?
 - Wo sind die Vertragsgrenzen?

Teile der Ermächtigung



- Höhe Entgelt
 - Genau
 - Rahmen
- Vertragsparteien
- Vertragsleistung
 - Umfang
 - Dauer
- Am besten liegt konkretes Angebot vor
 - Bezugnahme in Beschluss
 - Anlage zur Niederschrift
 - Aufnahme in Beschluss-Sammlung

Muster



Der Verwalter ist ermächtigt, für den Fall, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ____ nicht in der Lage ist, eine fällige Verbindlichkeit mit den Mitteln des Verwaltungsvermögens zu erfüllen, die Mittel aus der Liquiditätsrückstellung zu entnehmen. Der Betrag darf einmalig nicht ____ EUR überschreiten und darf nicht höher sein als ____ % der angesammelten und vorhandenen Mittel der Liquiditätsrückstellung. Der Verwalter darf innerhalb des Wirtschaftsjahres von dieser Ermächtigung nur dreimal Gebrauch machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Enthaltungen: _____

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss, ____ (Inhalt), wurde angenommen/abgelehnt.

Muster



Die Wohnungseigentümer weisen den Anspruch, von Wohnungseigentümer ____ Unterlassung wegen ____ [genaue Beschreibung] der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Der Verwalter ist ermächtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit außergerichtlich und gerichtlich in erster und zweiter Instanz zu vertreten und zur Anspruchsdurchsetzung Rechtsanwalt ____ [Name, Adresse] zu beauftragen. Wohnungseigentümer ____ soll zunächst nochmals außergerichtlich zur Unterlassung aufgefordert werden. Bleibt dies erfolglos, soll Klage auf Unterlassung erhoben werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Enthaltungen: _____

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss, ____ (Inhalt), wurde angenommen/abgelehnt.

Vollmachtsurkunde



- Verwalter muss auf eine **Vollmachtsurkunde** hinwirken, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht für jedermann ergibt.
- Wenn nicht, ist vorstellbar, dass er – wenn Beschluss aufgehoben wird – **selbst** Vertragspartei wird. Aufhebung:
 - Zweitbeschluss
 - Anfechtungsklage
- Inhalt Vollmachtsurkunde:
 - Vollmachtgeber (Vertretener)
 - Vollmachtnehmer (Vertreter)
 - Inhalt und Umfang der Vertretungsmacht

Eigentlicher Vertragsschluss



- Angebot der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter oder Angebot des Dritten.
- Annahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter oder Annahme des Dritten.
- Ausnahmen, vor allem bei Versorgungsleistungen
 - Realofferte
 - Annahme durch Entnahme von Leistungen

Der Staat als Vertragspartner



- Staatliche Leistung (Straßenreinigung, Müllabfuhr, Erschließung, Wasserversorgung, Stadtwerke usw.)
- Vertrag durch Angebot und Annahme bzw. Realofferte
 - Es gelten keine Besonderheiten:
 - ✦ Vertragspartei ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - ✦ Vertretung müssen die Wohnungseigentümer bestimmen.
 - ✦ Wohnungseigentümer haften neben dieser pro rata.
- Staat verlangt für Leistung Gebühren, Abgaben oder Steuern
 - Entgeltschuldner sind als Gesamtschuldner die Wohnungseigentümer und daneben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - Verwalter muss hier darauf achten, wer was zahlt.

BGH, Urteil v. 14.2.2014, V ZR 100/13



- Mit zwei Bescheiden eines Abwasser- und Wasserzweckverbands wird Wohnungseigentümer W für die erstmalige **Herstellung der zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage und der öffentlichen Wasserversorgungsanlage** auf Zahlung von insgesamt 42.050,17 EUR in Anspruch genommen. Die Bescheide beziehen sich auf das gesamte Grundstück. W legt gegen die Bescheide jeweils Widerspruch ein, den der Abwasser- und Wasserzweckverband aber jeweils zurückweist. Nunmehr zahlt W – ohne Abstimmung mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. den anderen Wohnungseigentümern – die 42.050,17 EUR. Zugleich einigt sich W mit dem Abwasser- und Wasserzweckverband darauf, dass die Widerspruchsbescheide im Hinblick auf ein bei dem OVG Berlin-Brandenburg anhängiges, die Altanlieger betreffendes Präzedenzverfahren aufgehoben werden und über die Widersprüche erst nach Abschluss des Präzedenzverfahrens entschieden wird.
- Anschließend verlangt W von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Zahlung von 40.886,85 EUR nebst Zinsen als Ausgleich für die an den Abwasser- und Wasserzweckverband geleisteten Beiträge abzüglich des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils.

BGH, Urteil v. 14.2.2014, V ZR 100/13



- Eine von den Wohnungseigentümern gesamtschuldnerisch zu tragende Abgabenschuld stellt eine gemeinschaftsbezogene Pflicht im Sinne des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG dar. Im Innenverhältnis ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch Leistungsbescheid in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer von der Abgabenschuld freizustellen.
- Erfüllt der Wohnungseigentümer die Abgabeforderung aus eigenen Mitteln, steht ihm gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Erstattungsanspruch zu. Ein Erstattungsanspruch besteht grundsätzlich auch dann, wenn der Wohnungseigentümer die Forderung aus dem Leistungsbescheid begleicht, ohne dies mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuvor abzustimmen. Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheides berechtigen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht zu einer Zahlungsverweigerung, wenn der Wohnungseigentümer die Möglichkeit offen gehalten hat, die Rechtmäßigkeit des Bescheides verwaltungsgerichtlich überprüfen zu lassen.

Vertragsinitiative



Überblick



- Die Initiative für einen Vertrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann von den **Wohnungseigentümern** ausgehen.
- Hier kommt grundsätzlich jeder Vertrag in den Blick. Im Vordergrund des Interesses der Wohnungseigentümer steht in der Regel der bauliche Zustand der Immobilie.

Überblick



- Zum Teil ist aber auch der Verwalter gefragt. Verwalterinitiative ist unter anderem wichtig in folgenden Punkten:
 - Wartungsverträge (Anlagen, Geräte, Eichfristen, zum Beispiel Aufzug, Heizung, Doppelparker, Garagentor)
 - Versicherungsverträge
 - Dienstleistungsverträge (Hausmeister, Gartenpflege, Heizung)
 - Werkverträge (Schneeräumen, Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums, Sachverständigenbegehung, Müll)
 - Kabelfernsehen (Parabolantenne)
 - neue Gesetze (Beispiel: Trinkwasserverordnung) und neue Rechtsprechung
 - Substanz der Immobilie
 - Verkehrssicherung (Immobilie und Satzungen der Gemeinden)

Vom Verwalter unter anderem zu klärende Punkte



- Bestehender Vertrag oder Altvertrag?
- Gesetzliche Veränderungen oder Änderungen der Rechtsprechung?
- Sind die Vertragsbedingungen noch aktuell (AGB-Kontrolle!)
- Ist das zu leistende Entgelt noch richtig?
- Versicherungssumme, Versicherungsumfang?

Der Vertragsabschluss: Abfolge



Das gesetzliche Modell



- „Idee“ eines Vertragsschlusses
- Informationen des Verwalters, unter anderem:
 - Vorbereitung
 - ✦ Nach Willen der Wohnungseigentümer Gutachten einholen
 - Beschlussquorum
 - Probleme vermietender Wohnungseigentümer bei der Duldung gegenüber Mietern
 - Einholung Angeboten
 - ✦ Daumenregel: mindestens drei
 - ✦ Vergleichbarkeit

Das gesetzliche Modell



- „gesetzliche Anforderungen (ENEV)
- Fördermittel
- Mittel und ihre Höhe
 - ✦ Instandhaltungsrückstellung
 - ✦ Sonderumlage
 - ✦ Kredit
 - ✦ Mischmodelle

Das gesetzliche Modell



- **Vorbereitung durch Tagesordnung**
 - Versendung von Angeboten, Gutachten, Bildern, Vertragsentwürfen mit Ladung (gegebenenfalls als pdf)
- **Vorbereitung der Beschlussfassung durch Beschlussantrag**
 - Bestimmtheit, Bestimmtheit, Bestimmtheit
 - Beachtung der Anfechtbarkeit: Überlegen, was bei Anfechtung gelten soll
- **Eigentliche Willensbildung**
 - Entscheidung, dass es zum in Aussicht genommenen Vertrag kommen soll
 - Beachtung des § 25 Abs. 5 WEG

Muster



- **Antrag:**
 - Es wird ein Vertrag mit der X-GmbH gemäß ihrem Angebot vom ____ zur Instandsetzung des Treppenhauses, Anlage 1 der Ladung zur Versammlung, geschlossen.
- **Beschluss**
 - Es wird ein Vertrag mit der X-GmbH gemäß ihrem Angebot vom ____ zur Instandsetzung des Treppenhauses, Anlage 1 der Niederschrift zur Versammlung, geschlossen.

Das gesetzliche Modell



- Durchführung
 - Verwalter gibt Angebot ab oder nimmt Angebot an
 - ✦ Ausnahme: Selbstkontrahierungsverbot; Vertretung der Gemeinschaft durch alle Wohnungseigentümer oder durch ermächtigten Wohnungseigentümer
 - Vertragsschluss „durch Beschluss“?
 - ✦ Anwesender Verwalter? [Verwaltervertrag]
 - ✦ Anwesender Dritter? [Wohnungseigentümer, der Vergleich anstrebt]

Vertragsdurchführung



Überblick



- Informationen von Wohnungseigentümern
 - § 555c BGB
 - ✦ Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:
 - 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
 - 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
 - 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Überblick



- Informationen von Wohnungseigentümern und Dritten
 - etwa: Unterbrechungen von Leistungen
 - Sperrungen
 - Versicherungsmeldungen
- Verkehr mit Behörden
- Bedienung von Forderungen, sofern keine Gegenrechte in Betracht kommen
 - Mängelrechte
 - Zurückbehaltung
 - Schadenersatz

Überblick



- **Verwalter muss Leistung des Dritten auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen**
 - Mahnen
 - Nacherfüllung verlangen
 - Wohnungseigentümer informieren
 - Tatsächliche und rechtliche Abnahme von Werkleistungen?
- **Dokumentation in Verwaltungsunterlagen**
- **Informationen der Wohnungseigentümer**
 - Versammlung
 - schriftlich
- **Nachverträge durch Vertragsweiterungen?**

Abrechnung



- **Abrechnung**
 - Gesamtabrechnung
 - Einzelabrechnung
 - Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
- **Wirtschaftsplan**

Mängelmanagement



Überblick



- **außergerichtliche Schritte**
 - Verwalter
 - Anwälte
- **gerichtliche Schritte**
 - Verwalter
 - Anwälte

Der Bauvertrag



Allgemeine Fragen



Der Bauvertrag

Überblick



- BGB- oder VOB-Bauvertrag?
 - Unterschiede:
 - ✦ Nachträge (Anordnungsrecht versus Nachtragsvereinbarung)
 - ✦ Pflicht zur persönlichen Leistungserbringung (nur VOB)
 - ✦ Mängelrechte während der Bauerrichtung (nur VOB)
 - ✦ Gewährleistungszeit (5 Jahre versus 4 Jahre)
 - ✦ Fälligkeit Werklohn (sofort versus prüfbare Abrechnung)
- Einheitspreisvertrag?
- Pauschal-Vertrag?
 - Mengenpauschale?
 - Funktionale Ausschreibung?

Überblick



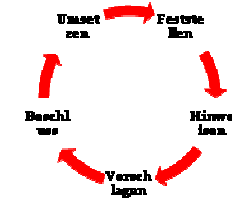
- Aufgabe des Verwalters
 - Auf Unterschiede hinweisen
 - Rechtliche Beratung durch Fachanwalt vorschlagen
- Aufgabe der Wohnungseigentümer
 - Nach Informationen entscheiden!

Angebote



Der Bauvertrag

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG: Informationen



- Damit die Wohnungseigentümer **sachgerecht** entscheiden und einen Mangel beurteilen können, wird es in aller Regel erforderlich sein,
 - dass der Verwalter für klar erkannte Mängel **Angebote** (in der Regel mindestens 3) zur Behebung einholt.
- Die Angebote müssen vergleichbar sein!

Beschlussfassung: Der Sanierungsbeschluss



Der Bauvertrag

Grundsätzliches



- Entschließen sich die Wohnungseigentümer für eine Erhaltungsmaßnahme, bedarf es jedenfalls bei größeren Maßnahmen **in der Regel mehrerer Beschlüsse** auf **mehreren Versammlungen!**
 - Grundlagenbeschluss
 - konkreter Maßnahmebeschluss
 - ggf. Mängelbeschlüsse usw.

Der Grundlagenbeschluss



- Der **Grundlagenbeschluss** wird gefasst, nachdem die Wohnungseigentümer von der Notwendigkeit einer Instandsetzung/Instandhaltung erfahren haben, aber das **wirkliche Ausmaß** und die **notwendigen Arbeiten** nicht bekannt sind.
- Ziel des Grundlagenbeschlusses ist es, den eigentlichen Sanierungsbeschluss vorzubereiten.

Muster-Grundlagenbeschluss



Der Verwalter hat auf ... [Beschreibung des Mangels] hingewiesen. Vor diesem Hintergrund wird Folgendes beschlossen:

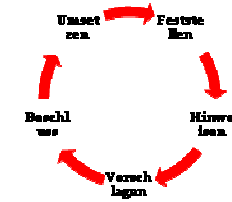
Der Sachverständige ... [Name, Adresse] soll begutachten, wie ... [Beschreibung des Mangels] entgegenzutreten ist und welche Kosten entstehen. Der Verwalter wird ermächtigt, den Sachverständigen entsprechend zu beauftragen. Kostenrahmen: ... EUR. Nach Vorlage des Gutachtens soll der Verwalter – sofern nach der Begutachtung ein Einschreiten als dringlich erscheint – zu einer außerordentlichen Versammlung laden. Gegenstand ist das Gutachten und das weitere Vorgehen.

Ladungsfragen (für beide Beschlüsse)



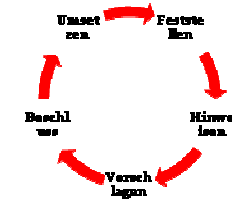
- Bei der Ladung sollte bei der Benennung der baulichen Veränderung, über die abzustimmen ist, besondere Sorgfalt aufgewandt werden. Hier genügt – anders als in vielen anderen Fällen – in der Regel keine schlagwortartige Ankündigung. Vielmehr muss jedem Wohnungseigentümer klar werden,
 - was gewollt ist,
 - welchen Umfang die Maßnahme hat und
 - mit welchen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
- Zur Erläuterung kann – und sollte – auf Anlagen Bezug genommen werden.

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG: Informationen



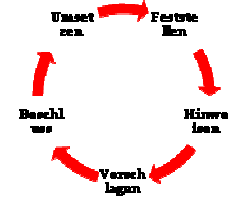
- Vor Beschlussfassung:
 - Informationen zu einschlägigen Gesetzen, etwa:
 - ✦ EnEV,
 - ✦ BGB,
 - ✦ aber auch WEG;
 - Finanzierung;
 - nach Ansicht einiger Informationen zu Fördermöglichkeiten.

Beschlussfassung



- Für eine Maßnahme der Instandsetzung bedarf es nur einer **einfachen Mehrheit** der in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer.

Bestimmtheit



- Der Grundlagenbeschluss und der Sanierungsbeschluss sind so **sorgfältig wie nur möglich** zu formulieren.
- In aller Regel ist auf Anlagen
 - Gutachten,
 - Angebote,
 - Zeichnungen,
 - Lichtbilder
- zur Erläuterung zu verweisen.
- Der Beschluss muss auch so vollständig wie möglich sein!

OLG Hamm v. 18.9.2006, 15 W 88/06



- „Die Schäden an den Balkonen in dem Umfang zu sanieren, die technisch notwendig sind, und nicht nach den ursprünglichen Entwürfen des Architekten-Büro I1, F. Die Firma T, F soll den Auftrag erhalten“.
- Der Beschluss ist für ungültig zu erklären, weil er inhaltlich nicht hinreichend bestimmt ist.
 - Denn er legt nicht offen, welche Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen durchgeführt werden sollen, insbesondere was unter „technisch notwendig“ zu verstehen ist. Auch nimmt er insoweit nicht Bezug auf ein Schreiben eines Architekten oder einen Kostenvoranschlag eines Handwerkers oder ein Sachverständigengutachten oder o.ä., aus dem man die Art und den Umfang der beschlossenen Maßnahmen entnehmen könnte, vielmehr grenzt er sich nur ab von den „ursprünglichen Entwürfen des Architekten-Büro I1“, die nicht gelten sollen.

BGH v. 18.2.2011, V ZR 197/10



- Der Verwalter muss Beschlüsse auch dann gemäß dem ihm bekannten Willen der Wohnungseigentümer durchführen, wenn dieser im Beschlusswortlaut nicht zum Ausdruck kommt.
- Er muss etwa berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer bei einem Instandsetzungsbeschluss von einem bestimmten (geschätzten) Kostenaufwand ausgehen.
- Die Vergabe weit über diese Schätzung hinausgehender Aufträge ist dann nicht vom Beschluss gedeckt und auftragswidrig; dem Verwalter steht kein Aufwendungsersatzanspruch nach § 670 BGB zu.

„Fragen“ auf den Verwalter delegieren?



- Da einer Versammlung grundsätzlich die Entscheidung über Art und Umfang von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorbehalten ist, kann diese Entscheidung nicht auf den Verwalter im Beschlusswege übertragen werden.
 - Dies folgt aus dem Zusammenspiel der Regelungen in den §§ 20, 21, 27 und 29 WEG.
- Die danach der Versammlung vorbehaltene Entscheidung über Art und Umfang von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung auf ein anderes Organ delegiert werden.
 - OLG München v. 20.3.2008, 34 Wx 46/07

Tipp



- In der Versammlungen (den Versammlungen) kann ein **Sachverständiger hinzugezogen** werden.
- Dieses müssen die Wohnungseigentümer allerdings beschließen!

Tipp!



- Ohne Beschluss kann der Verwalter – wenn nicht „Not am Mann“ ist – **nichts unternehmen!**
- Ohne Beschluss **haftet** der Verwalter für Sanierungen!
- Ohne Beschluss kann der **Verwalter abbestellt** werden!
- **Ergo:** Handeln Sie nur **aufgrund klarer Ermächtigungen** der Wohnungseigentümer!

Niederschrift



- Ist es gelungen, das dem Wohnungseigentümer Erlaubte im Beschluss selbst ausreichend klar zu beschreiben, ist für die Niederschrift insoweit keine Besonderheit zu beachten.
- Anders liegt es, wenn der Beschluss aus Gründen der Klarstellung auf eine Baugenehmigung, Bauplanung, Baubeschreibung, Lichtbilder usw. verweist. In diesem Falle müssen die in Bezug genommenen Anlagen m.E. Anlage der Niederschrift sein, mit dieser fest verbunden werden und mit dieser gesammelt werden.

Beschluss-Sammlung



- Hier gilt das zur Niederschrift Gesagte entsprechend.

Niederschrift



- In der Niederschrift kann der Verwalter klarstellen, dass er
 - die Wohnungseigentümer ausreichend und umfassend informiert und
 - über das zu erreichende Beschlussquorum aufgeklärt hat.
 - Ferner ist hier der Ort, „Weisungen“ der Wohnungseigentümer zu dokumentieren.

Kosten und Kostenhöhe



Der Bauvertrag

Grundsatz: § 16 Abs. 2 WEG



Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet ... die **Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung** ...des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils **zu tragen**.

§ 16 Abs. 4 WEG: eine Möglichkeit?



- Die Wohnungseigentümer können **im Einzelfall** zur **Instandhaltung oder Instandsetzung** im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 ... durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.
- Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

BGH, Urteil v. 18.6.2010, V ZR 164/09



- Eine Anlage besteht aus drei Gebäuden (neben zwei Neubauten eine Villa aus dem Jahre 1922, deren Dach undicht ist). Die Sanierung kostet 65.000 EUR. Mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschließen die Eigentümer der beiden Neubauten gem. § 16 Abs. 4 WEG, dass die Kosten von den beiden Eigentümern der Einheiten in der Villa zu tragen sind. Diese fechten den Beschluss an. Haben sie damit im Ergebnis Erfolg?
- Der BGH gibt der Anfechtung statt, weil die für den Einzelfall beschlossene Änderung der Kostenverteilung einen Anspruch der betroffenen Eigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst, was den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft.

Folgerung



- Ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen Beschlüsse gem. § 16 Abs. 4 WEG nur noch dann, wenn **künftige Baumaßnahmen keinen Gleichbehandlungsanspruch** auslösen.
- Das ist etwa der Fall, wenn die Maßnahmen an **allen gleichartigen Teilen** (z.B. Balkone oder Fenstern) beschlossen werden oder gleichartige Teile nicht existieren.

Tipp



- Stellen Sie in Ihrem Beschlussvorschlag klar, was gilt, wenn das **Quorum** des § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG **nicht erreicht** wird:
 - Dann soll § 16 Abs. 2 WEG zur Anwendung kommen.
 - Dann soll die Maßnahme **nicht durchgeführt** werden.

Mittelaufbringung



- Entnahme der Mittel aus der Instandhaltungsrückstellung
- Erhebung einer (ggf. ergänzenden) Sonderumlage
- Abschluss eines Darlehnsvertrages im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (hier ist streitig, ob der Beschluss zum Abschluss des Darlehnsvertrages ordnungsmäßig wäre).
- Fördermittel

Höhe



- Kosten der eigentlichen Maßnahme + 10 %
- Kosten eines ggf. beauftragten Sachverständigen
- Kosten für gegebenenfalls vereinbarte Sonderhonorare des Verwalters

§ 648 BGB



- (1) 1 Der **Unternehmer eines Bauwerks** oder **eines einzelnen Teiles eines Bauwerks** kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die **Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück** des Bestellers verlangen.
- Was gilt im Wohnungseigentumsrecht?
 - hM: die einzelnen Eigentümer sind verpflichtet, ihre Wohnungen entsprechend ihres Haftungsanteils im Außenverhältnis zu belasten.
 - aA Drasdo NJW-Spezial 2008, 513

§ 648a BGB



- (1) 1Der Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon kann vom Besteller **Sicherheit** für die auch in Zusatzaufträgen **vereinbarte** und noch **nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 vom Hundert des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen.**
- Was gilt im Wohnungseigentumsrecht?
 - Armbrüster alt und neu
 - Hagen, Voit, Klein, Müller

Schulze-Hagen, ZWE 2010, 72, 75



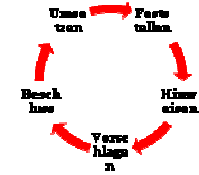
- Nicht sicherbar sind die Vergütungsansprüche für Renovierungsarbeiten, die für Konstruktion, Bestand, Erhaltung und Benutzbarkeit des Gebäudes **nicht von wesentlicher Bedeutung** sind. Denn das sind keine Arbeiten für ein Bauwerk. Das gilt auch für isoliert beauftragte Abbruch- und Altlastenbeseitigungsarbeiten.
- Zu den **nicht sicherbaren** Renovierungsarbeiten gehören zum Beispiel:
 - Hausanstrich ohne Substanzerhaltung,
 - nachträglicher Einbau einer Alarmanlage in ein Wohnhaus,
 - nachträgliches Anbringen einer Lichtreklame.
- **Sicherbare** Bauleistungen sind beispielsweise:
 - Einbau eines Aufzugs in ein Gebäude,
 - substanzerhaltende Fassadensanierung,
 - substanzerhaltende Dachsanierung.

Auftragsvergabe



Der Bauvertrag

Vertretungsmacht



- § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG.
 - Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft und mit Wirkung für und gegen sie ... die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen.
- Oder: Konkludente Ermächtigung mit Blick auf § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG?
- Oder: Besondere Ermächtigung nach § 27 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 WEG?
- M.E. geht nur der dritte Weg!

Einzelheiten



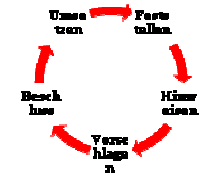
- Vertragsschluss:
 - mit wem?
 - zu welchen Konditionen?
 - Nachträge?
 - ✦ **Tipp:** Dieses muss der Beschluss bestimmen!
 - wann?
 - ✦ Unverzüglich?
 - ✦ erst wenn Geld vorhanden ist?
 - ✦ **Tipp:** Dieses muss der Beschluss bestimmen!

Bauüberwachung



Der Bauvertrag

Bauüberwachung: durch den Verwalter

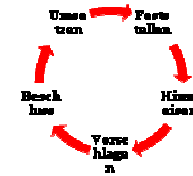


Bauüberwachung

Gesetz

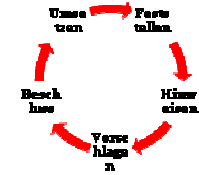
Vereinbarung

Bauüberwachung: von Gesetzes wegen



- Aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG folgt die Pflicht des Verwalters, **Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überwachen**.
- Der Verwalter nimmt gegenüber den ausführenden Unternehmen und den bauleitenden Architekten die **Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft** „wie ein Bauherr“ wahr; daher hat er die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten so zu überwachen, wie sie ein sonstiger Bauherr ohne ein Verschulden gegen sich selbst überwachen würde.
- Etwa **Baubetreuung und Prüfung des Aufmaßes – Bauleitung** – stellen besondere Leistungen der Verwaltung dar.

Bauüberwachung



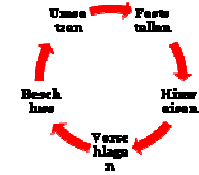
- In jedem Falle **anzuraten** ist es,
 - einen Bausachverständigen zur Bauüberwachung einzuschalten (dazu bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, den der Verwalter in der Regel anregen sollte) oder
 - mit dem entsprechend qualifizierten Verwalter einen solchen Vertrag zu schließen.

Objektüberwachung: Vereinbarung



- Der Verwalter kann mit der Wohnungseigentümergeinschaft vereinbaren, dass seine Leistungen im Zusammenhang mit einer Maßnahme der Instandsetzung/Instandhaltung das von Gesetzes wegen geschuldete „Minimalmaß“ übersteigen.
- Für diese Leistung kann und sollte der Verwalter ein **Sonderhonorar** vereinbaren.

Exkurs Verwaltervertrag



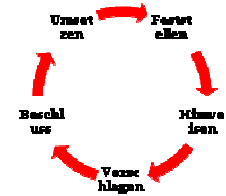
- Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, mit einem Verwalter über **Erbringung von Architekten- bzw. Ingenieurleistungen** Vereinbarungen über Sondervergütungen zu treffen.
- Solche Sondervergütungen müssen sich der Höhe nach in **angemessenem Rahmen** halten und den voraussichtlichen zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall berücksichtigen, wobei auch eine pauschale Sondervergütung festgelegt werden kann.
- Es bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen die Vereinbarung einer nach **der HOAI zu berechnenden Vergütung für Architekten- oder Ingenieurleistungen** des Verwalters.

Exkurs Verwaltervertrag



- Eine mögliche Klausel lautet:
 - Gesondert zu vergüten sind: Architekten- und Ingenieurleistungen.
- Eine Klausel muss in ihrer Ausgestaltung verständlich sein. Sie muss darüber hinaus die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen so weit erkennen lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann.
- Etwa Graf von Westfalen/*Lehmann-Richter*, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Rn. 40, meinen, dass die genannte Klausel daran gemessen unwirksam ist.

Mängel



- Soweit er diese erkennen kann, soll der Verwalter **Mängel** der Werkleistung **rügen** müssen. Unklar ist, woraus dieses folgt (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG analog?)
- Ferner muss er die Wohnungseigentümer über die **Mängel informieren** und ggf. einen Beschluss über die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen herbeiführen.
- Der Verwalter haftet, wenn er für erkennbar **mangelhafte** Werkleistungen **Zahlungen erbringt**.

Abnahme



Der Bauvertrag

Abnahme der Werkleistung?



- Nach einigen **nimmt der Verwalter** die Werkleistungen im Sinne von § 640 BGB ab.
- § 640 BGB. (1) 1Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. 2Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. 3Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

Abnahme der Werkleistung?



- Richtig ist, dass der Verwalter eine Werkleistung von Gesetzes wegen zwar **tatsächlich**, nicht aber **rechtlich** abnehmen kann. Er bedarf hierzu einer gesonderten Ermächtigung.
- Gegebenenfalls steht einer Abnahme auch das RDG entgegen.
- Der Verwalter sollte jedenfalls immer auf eine ausdrückliche Ermächtigung bestehen, wenn er denn abnehmen will! Prüfstein: Eigene Sachkunde!

Sonstiges



Der Bauvertrag

Baubegleitendes Informationsmanagement



- Vorankündigung der Werkleistungen bei den Bewohnern
- Meldung der Leistungen an Versicherung (vorher und nachher, ggf. Neubewertung)
- auf Besonderheiten der Baumaßnahme hinweisen (z.B. Schimmelproblematik)
- Detailtermin vor Ausführung ankündigen
- Baufreiheit sichern

Musterbeschluss



Der Bauvertrag

Musterbeschluss



Das Dach soll entsprechend dem der Niederschrift beigefügten Angebot der ... GmbH vom ... ausgebessert werden. Der Verwalter wird nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, die ... GmbH mit den Arbeiten bis zu einem Wert von 30.000 € zu beauftragen.

Sollten weitere Arbeiten notwendig werden, ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer herbeizuführen.

Musterbeschluss



Der Verwalter wird ermächtigt, den Sachverständigen ... [genaue Nennung] im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen, die baulichen Leistungen der ... GmbH zu überwachen.

Der Verwalter wird ermächtigt, den Sachverständigen ... [genaue Nennung] im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen, die Leistungen der ... GmbH abzunehmen.

Die Kosten für die Maßnahme werden wie folgt aufgebracht: ...
[z.B.: Die Gelder für diese Maßnahme sind der Instandhaltungsrückstellung zu entnehmen].