

IV. Bielefelder Verwalterforum

**Was hat der Verwalter bei der
Beschlussfassung zu beachten?**

Prof. Dr. Florian Jacoby
Bielefeld, 19. Oktober 2011

- Beschlusskompetenz
- Versammlungs- und Beschlussvorbereitung
- Beschlussfassung
- Musterbeschlüsse

- In einer Eigentümerversammlung wird der Beschluss gefasst, die Betriebskosten für den Fahrstuhl ab nächstem Wirtschaftsjahr nach einem besonderen Schlüssel zu verteilen.
- Dieser Schlüssel begünstigt einige Eigentümer unangemessen, ohne an die Nutzungsmöglichkeit anzuknüpfen. Er entspricht daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Es verstreicht Zeit, deutlich mehr als ein Monat.
- Sind im kommenden Wirtschaftsjahr die Betriebskosten nach dem neuen Schlüssel zu verteilen?

Die Wohnungseigentümer **können** abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit **beschließen, dass** die **Betriebskosten** des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder **nach einem anderen Maßstab verteilt werden**, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

- Ja, denn der Beschluss ist wirksam.
- Zwar ist der Beschluss nicht ordnungsmäßig, wird er nicht binnen Monatsfrist angefochten, erlangt er aber Bestandskraft.

- In einer Eigentümerversammlung wird beschlossen:
„Die Kosten für Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung an Fenstern werden abweichend von § 16 Abs. 2 WEG künftig so verteilt, dass die Kosten von demjenigen zu tragen sind, an dessen Sondereigentumseinheit die Fenster grenzen.“
- Der Beschluss wird nicht angefochten.
- Wie sind die Kosten der kommenden Fensterinstandsetzung zu verteilen, falls die Teilungserklärung keine Regelung vorsieht?

Die Wohnungseigentümer **können im Einzelfall** zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 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.

- Durch Beschlussfassung können solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung.
- Ein trotz absoluter Beschlussunzuständigkeit (= **ohne Beschlusskompetenz**) gefasster Beschluss ist **nichtig**.

- Die Kosten sind ungeachtet des Beschlusses nach dem gesetzlichen Verteilungsmaßstab „Miteigentumsanteile“ zu verteilen.
- Denn der gefasste Beschluss ist nichtig.
- Es fehlt dem Beschluss an Beschlusskompetenz.
§ 16 Abs. 4 WEG legitimiert nur die Kostenverteilung im Einzelfall.

BGH v. 1.4.2011 - V ZR 162/10

- Besteht keine Beschlusskompetenz, ist der Beschluss mangels Kompetenz **nichtig**.
- Beschlüsse im Rahmen der Beschlusskompetenz sind, auch wenn sie nicht ordnungsmäßig sind, zwar anfechtbar, aber wirksam (**Zitterbeschlüsse**).

- § 12 Abs. 4 Satz 1: Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung
- **§ 15 Abs. 2: Gebrauchsregelung**
- **§ 16 Abs. 3: Erfassung und Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten**
- § 16 Abs. 4: Kostentragung von baulichen Maßnahmen im Einzelfall
- § 18 Abs. 3: Entziehung des Wohnungseigentums
- **§ 21 Abs. 3: Ordnungsmäßige Verwaltung**
- § 21 Abs. 7: Besondere finanzielle Angelegenheiten
- **§ 22 Abs. 1: Bauliche Veränderungen**
- § 22 Abs. 2: Modernisierungsmaßnahmen
- § 22 Abs. 3: Modernisierende Instandsetzung
- **§ 26 Abs. 1: Bestellung und Abberufung des Verwalters**
- § 27 Abs. 2 Nr. 3: Ermächtigung des Verwalters zur Anspruchsdurchsetzung im Namen der Eigentümer
- **§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7: Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
- § 27 Abs. 3 Satz 3: Ermächtigung von Eigentümern zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- § 27 Abs. 5 Satz 2: Abhängigkeit der Vermögensverfügung durch den Verwalter von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten
- **§ 28 Abs. 5: Wirtschaftsplan, Abrechnung und Rechnungslegung**
- § 29 Abs. 1 Satz 1: Bestellung eines Verwaltungsbeirats
- § 45 Abs. 2 Satz 1: Ersatzzustellungsvertreter und Vertreter

- Wohnungseigentümer beschließen, neben der zentralen Heizungsanlage auch in den Wohnungen die Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen zu erneuern.
- Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor, weil nach der Teilungserklärung die Heizkörper und die Leitungen von der Anschlussstelle an im Sondereigentum stünden.

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- (2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- (3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

- Der Beschluss ist, soweit er die Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen betrifft, nichtig.
- Den Wohnungseigentümern fehlt es an der Beschlusskompetenz.
- Die Heizkörper und die dazugehörigen Leitungen zum Anschluss an die Zentralheizung sind Sondereigentum der Wohnungseigentümer.
- Heizkörper und Anschlussleitungen können unbeschadet des § 5 Abs. 2 WEG dem Sondereigentum zugeordnet werden.

- Die Beklagte erwirbt ihr Wohnungseigentum durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung.
- Sie ist vom 23.04.2008 bis zum 31.10.2008 Miteigentümerin.
- Am 11.6.2008 wird die Jahresabrechnung für 2007 beschlossen.
- Die Abrechnung weist der Wohnung der Beklagten Ausgaben in Höhe von 3.500 EUR zu.
- Aus dem Wirtschaftsplan für 2007 ergab sich eine monatliche Wohngeldschuld von insgesamt 3.000 EUR.
- Davon hatte der Voreigentümer 2.000 EUR bezahlt.
- Was ist von der Beklagten zu entrichten?

- Für die Begründung einer Haftung des Erstehers für noch offene Beiträge aus dem Vorjahreswirtschaftsplan (1.000 EUR), die neben die Haftung des Voreigentümers aus dem Wirtschaftsplan tritt, fehlt den Miteigentümern die Beschlusskompetenz.
- Der Ersteher haftet allerdings für die so genannte Abrechnungsspitze (500 EUR).

- Wohnungseigentümer beschließen, dass ein Eigentümer den von ihm abgerissenen, im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Schornstein wieder aufbauen soll.
- Welche Wirkungen äußert dieser Beschluss?

- Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, Leistungspflichten außerhalb des Bereichs der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten durch Mehrheitsbeschluss zu begründen.
- Dies gilt insbesondere, wenn es um die Rückgängigmachung einer baulichen Veränderung geht.
- Daher enthält der Beschluss allenfalls die „Vergemeinschaftung nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG“, dass die Gemeinschaft Ansprüche gegen den Eigentümer einklagen soll.

- In einer Eigentümerversammlung kommen die anwesenden 12 von insgesamt 16 Eigentümer spontan überein, über einen neuen Verteilungsschlüssel für die Müllgebühren zu beschließen.
- Der Versammlungsleiter weist die Anwesenden darauf hin, dass dieser Beschluss mangels Ankündigung nicht in der laufenden Versammlung gefasst werden könne.
- Hat er Recht? Was gilt, wenn der Beschluss dennoch gefasst und (nicht) angefochten wird?

- Der Verwalter hat Recht. Der Beschluss darf mangels Einhaltung des Ladungserfordernisses nicht gefasst werden.
- Ein dennoch gefasster Beschluss wäre nicht nichtig, sondern wirksam. Fehler in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung sind Mängel, die zur Anfechtbarkeit führen, weil Beschlusskompetenz besteht (so jüngst BGH v. 20.5.2011 - V ZR 99/10).
- Wird ein Beschluss wegen Nichteinhaltung der Ladungsfrist erfolgreich angefochten, werden vielfach dem Verwalter die Kosten auferlegt, § 49 Abs. 2 WEG.

- Eigentümer E erhält die Ladung zur Eigentümerversammlung fristgemäß.
- Dann fällt ihm ein, dass er bitten wollte, dass über die Sanierung der Fenster an der „Wetterseite“ beschlossen wird.
- Zehn Tage vor der Versammlung bittet er den Verwalter daher um Ergänzung der Ladung.
- Darf/muss der Verwalter ablehnen?

- Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes in die Einladung für die nächste Eigentümerversammlung, wenn dessen Behandlung **ordnungsgemäßer Verhandlung** entspricht.
- Der Anspruch entfällt, wenn die **Ladungsfrist** des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG nicht mehr gewahrt werden kann und auf diese Frist auch nicht ausnahmsweise verzichtet werden kann.

- Der Verwalter darf den TOP nicht nachträglich auf die Tagesordnung setzen.
- Denn er kann die Ladungsfrist für diesen bedeutenden Punkt nicht mehr wahren.

- Der Verwalter bereitet die Einladung zur Eigentümerversammlung vor.
- Er überlegt sich, wie genau er die Beschlussgegenstände bezeichnen und inwieweit er Vertragsentwürfe beifügen soll, über die beschlossen werden soll.

Die Einladung muss so gestaltet sein, dass sie den Wohnungseigentümer **angemessen** auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte auf der Eigentümerversammlung vorbereitet.

- Eine pauschale Antwort lässt sich nicht geben.
- Es hängt insbesondere ab
 - von der Bedeutung der Sache
 - von der Möglichkeit der Eigentümer, sich vorzubereiten,
 - von der Möglichkeit, Alternativen einzubringen

- In der Eigentümerversammlung sind regelmäßig weniger als die Hälfte der Eigentümer vertreten.
- Für diese Konstellation sieht die Teilungserklärung keine Regelung vor.
- Darf der Verwalter mit der Ladung zugleich zu einer Eventualversammlung einberufen, die im Falle der Beschlussunfähigkeit 30 Minuten nach der ersten Versammlung stattfinden soll?

- (3) Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.
- (4) Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

- Nein, eine Eventualeinberufung ist vom WEG nicht vorgesehen.
- § 25 Abs. 4 WEG **schließt** wegen der zeitlichen Reihenfolge (Beschlussunfähigkeit, Ladung unter Einhaltung der Ladungsfrist) eine Eventualeinberufung **aus**.
- Wird eine Eventualversammlung dennoch abgehalten:
 - Beschlüsse sind wegen Ladungsmangel anfechtbar
 - Kostenrisiko des Verwalters, § 49 Abs. 2 WEG

- Die Eigentümer wollen in ihrer Gemeinschaft (aus Kostengründen) eine Eventualeinberufung ermöglichen.
- Können die Eigentümer diese Möglichkeit durch
 - entsprechende Beschlussfassung
 - entsprechende Vereinbarung aller Eigentümer einführen?

- Mangels Beschlusskompetenz sind Beschlüsse, die sich auf Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung einer Eigentümerversammlung beziehen, nichtig.
- Eine Ausnahme besteht, wenn die Teilungserklärung eine entsprechende Beschlusskompetenz vorsieht.

Vereinbarungen gehen nach § 10 Abs. 2 WEG dem Gesetz vor, wenn

- Vereinbarung
 - von allen (!) Eigentümern abgeschlossen und
 - im Grundbuch eingetragen, sowie
- gesetzliche Regelung nicht zwingend ist

- Durch Beschluss lässt sich die Eventualeinberufung nicht einführen.
- Durch Vereinbarung ließe sich die Eventualeinberufung einführen. Eine nachträgliche Vereinbarung lässt sich meist mangels Beteiligung aller Eigentümer nicht erreichen.

- Verwaltervertrag sieht Ladungsfrist von drei Wochen vor.
- Verwalter lädt unter Einhaltung einer Zweiwochenfrist.
- Eigentümer ficht einen ihm missfallenden Beschluss über die Finanzierung einer Sanierungsmaßnahme an.
- Er stützt sich auf einen Ladungsfehler, Dreiwochenfrist sei nicht eingehalten, daher habe er sich nicht ausreichend vorbereiten, keine sachverständige Hilfe in Anspruch nehmen können.
- Wie entscheidet das Gericht über die Anfechtung des sonst ordnungsmäßigen Beschlusses?

- Nur durch „verbandsinterne“ Regelungen (in Form einer Vereinbarung) kann die Ladungsfrist wirksam verlängert werden; nicht über den Verwaltervertrag.
- Verstöße gegen Vorgaben des Verwaltervertrags bei der Beschlussfassung können die Anfechtbarkeit des Beschlusses nicht begründen.

- Der Beschluss leidet an keinem formellen Mangel. Maßgeblich ist allein die gesetzliche Ladungsfrist von zwei Wochen.
- Die Anfechtungsklage wird abgewiesen.

- Der Eigentümer E erhält eine Einladung zur Eigentümerversammlung.
- Er fragt sich zum einen, ob , statt selbst zu kommen, seine Tochter mit Vollmacht in die Versammlung entsenden kann.
- Zum anderen möchte er wissen, ob er selbst gemeinsam mit seinem Rechtsanwalt erscheinen kann?

- Nach dem Gesetz (§ 164 BGB)
 - ist Vertretung grundsätzlich durch jede beliebige Person möglich,
 - nimmt Vertreter an Stelle des Eigentümers an der Versammlung teil („Stell“vertreter = „anstatt“)
- Teilungserklärungen sehen vielfach in sog. Vertreterklauseln Einschränkungen vor, wer Vertreter sein darf.

- Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass die Vertretung durch einen **schriftlich Bevollmächtigten** zulässig ist und wird auf Verlangen eines Versammlungsteilnehmers das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt, so ist vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen.
- Eine gegenteilige Handhabung bedingt die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse, falls sich die Stimme auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

- Grundsatz
 - Gesetz: Nichtöffentlichkeit
 - Spezielle Regelung der TE möglich (ungleich Vertreterklausel)
- Beratung einzelner (Dolmetscher, RA)
 - Eigene Schwäche (Gebrechlichkeit, Sprache)
 - Komplexer SV, der Beratung erforderlich macht.
- Beratung aller (RA, Architekt)
 - Beratungsbedarf,
 - der gerade in Versammlung zu erfüllen ist.

- Grundsätzlich darf der E sich durch T vertreten lassen,
- einen Anwalt darf er aber ohne besonderen Grund nicht mitbringen.

- Es gibt Abstimmung samt Auszählung, Beschlussfeststellung, Versammlungsniederschrift und Beschluss-Sammlung.
- Was ist maßgeblich, welchen Inhalt hat der Beschluss also, wenn sich etwa Abstimmung, Verkündung und Beschluss-Sammlung nicht entsprechen?

Der **Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses** durch den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung kommt grundsätzlich konstitutive Bedeutung zu. Es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses.

Auch in einer Ein-Mann-Versammlung kommt ein Eigentümerbeschluss erst zustande, wenn

- die Kundgabe der Stimmabgabe nach außen in Erscheinung tritt und
- das Beschlussergebnis vom Versammlungsleiter festgestellt und bekannt gegeben wird.

- Maßgeblich ist die Beschlussfeststellung durch den Versammlungsleiter.
- Beruht diese Feststellung auf einem Zählfehler, führt dies nur zur Anfechtbarkeit des festgestellten Beschlusses.
- Eine falsche Angabe in der Beschluss-Sammlung ändert den Beschluss nicht, beeinflusst aber die „Beweissituation“.

- Es ist spät geworden in der Versammlung.
- Es wurde lange über die neue Hausordnung diskutiert.
- Es wird beschlossen und vom Verwalter verkündet, dass während der Ruhezeiten jedes unnötige und störende Geräusch zu vermeiden und die Ruhe beeinträchtigende Tätigkeiten zu unterlassen sind

Die Bestimmung in einer Hausordnung, die Ruhezeiten festlegt, in denen „jedes unnötige und störende Geräusch zu vermeiden und die Ruhe beeinträchtigende Tätigkeiten zu unterlassen sind“, genügt **mangels Objektivierbarkeit unnötiger und störender Geräusche** nicht dem Bestimmtheitserfordernis und ist deshalb unwirksam.

- Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall durch Stimmenmehrheit eine Gebrauchsregelung treffen, nach der eine im Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungseigentümers stehende Gemeinschaftsfläche im Notfall als Fluchtweg genutzt werden kann.
- Ihr Beschluss muss aber regeln, wann den Wohnungseigentümern das Benutzen der Gemeinschaftsfläche erlaubt sein soll.
- Ohne diese Angabe ist der Beschluss inhaltlich nicht bestimmt genug und geeignet, die mit der Regelung verbundenen Absichten umzusetzen.

Verlangt eine Öffnungsklausel eine 2/3-Mehrheit und klärt sie nicht, was der Bezugspunkt sein soll, sind

- 2/3 aller Wohnungseigentümer und
- nicht nur der in der Versammlung anwesenden

erforderlich.



Müller,
Wohnungseigentumsrecht
C. H. Beck, 2. Auflage, 2011
ISBN 978-3-406-61075-2
118 Euro (im Erscheinen)

Elzer/Fritsch/Meier
Wohnungseigentumsrecht
Nomos, 2010
ISBN 978-3-8329-3862-8
98 Euro

- Grundsätzlich keine Rückwirkung von Änderungen der Kostenverteilung
 - Neuer Wirtschaftsplan
 - Neuer Wirtschaftszeitraum
- Gesonderte Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung
 - Keine „Befrachtung“ des Wirtschaftsplans und der Abrechnung
 - Eigenständiger TOP mit entsprechender Ladung
- Genaue Beschlussformulierung:
 - Bezeichnung des In-Kraft-Tretens
 - Konkrete Benennung der Kostenart
 - Verständliche Formulierung des neuen Schlüssels
 - z. B. bei Personenschlüssel: Wie wird dieser ermittelt?
 - z. B. bei Wohn- und/oder Nutzfläche: Ist diese überhaupt ermittelbar, welche Methode soll zur Ermittlung genutzt werden?

Kostenverteilungsschlüssel für ____ [Nennung]

Ab ____ [Beginn des nächsten Wirtschaftszeitraums am]
werden die Kosten der Position [... einschließlich]
abweichend vom geltenden Kostenverteilungsschlüssel
____ [Nennung] nach dem Verteilungsschlüssel ____
[Nennung] umgelegt.

Nach diesem Schlüssel

§ 3 Verwaltervertrag VNWI

1. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt für den Zeitraum vom _____ bis _____ monatlich

pro Wohnungseinheit

€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

pro Teileigentumseinheit

€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

pro Garage

€ _____ zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = € _____ brutto.

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG werden ab Beginn des nächsten Wirtschaftszeitraums am 1.1.2012 die Verwaltungskosten, soweit sie die Grundvergütung des Verwalters betreffen, nach Einheiten umgelegt.

Nach diesem Schlüssel sind

die Kosten für die Grundvergütung wegen Wohneinheiten zu gleichen Anteilen den Wohnungseigentümern aufzuerlegen,

die Kosten für die Grundvergütung wegen Garageneinheiten zu gleichen Anteilen deren Eigentümern aufzuerlegen

und die Kosten für die Grundvergütung wegen Teileigentums-einheiten zu gleichen Anteilen den Teileigentümern aufzuerlegen.

Die Verteilung von Auslagenersatz und Zusatzhonoraren wird von dieser Regelung nicht berührt.

In der Eigentümerversammlung ist zu beschließen:

- Zwar nicht über die Beseitigungspflicht des Störers
(Grund: fehlende Beschlusskompetenz)
- Aber über die gerichtliche Geltendmachung des
Beseitigungsanspruchs
 - „An sich ziehen“ der rechtsfähigen Gemeinschaft
(Grundlage: § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG)
 - Vertretungsmacht des Verwalters
(Grundlage: § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG)

Nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG** ermächtigen die Eigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, den Anspruch gegen Eigentümer E auf Beseitigung des [Bezeichnung des störenden Gegenstandes], geltend zu machen. Der Verwalter wird nach **§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG** ermächtigt, diesen Anspruch im Namen der Gemeinschaft ggf. gerichtlich durchzusetzen und dafür RA Y [einen Rechtsanwalt] zu bevollmächtigen.

Muster 3: Dreigliedriger VNWI-Musterbeschluss



1. Die Mustermann GmbH wird für den Zeitraum vom ----- bis ----- zum Verwalter bestellt.
2. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, mit der Mustermann GmbH einen Verwaltervertrag auf der Grundlage des Angebotes vom ----- (Grundhonorar:-----) abzuschließen und dem Verwalter gemäß § 27 Abs. 6 WEG eine Verwalter-Vollmacht auszustellen.
3. Gemäß § 21 Abs. 7 WEG werden die Zusatzhonorare gemäß § 5.9 - 5.14 des Verwaltervertrages als besonderer Verwaltungsaufwand dem jeweiligen Verursacher auferlegt. Der Verwalter wird beauftragt, diese Zusatzhonorare entsprechend § 5 des Vertrages dem betreffenden Eigentümer weiter zu berechnen.

- Entweder durch Beschluss der Eigentümer
(§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG)
Bedenke: Bestandskraft nicht ordnungsmäßiger
„Zitterbeschlüsse“.

oder

- im Verwaltervertrag als Bevollmächtigung
(§ 167 Abs. 1 BGB)
Bedenke:
Unwirksamkeit nach § 307 BGB (AGB-Kontrolle).

Ist in den allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Verwaltervertrages vorgesehen, dass bei notwendigen Reparaturen bis zu 10.000 DM kein ansonsten grundsätzlich notwendiger Eigentümerbeschluss gefasst werden muss, so ist diese Klausel nichtig, da sie zu einer unangemessenen Benachteiligung der Wohnungseigentümer entgegen den Grundsätzen von Treu und Glauben führt.

Muster 4: Vertretungsmacht

Instandhaltung und Instandsetzung



Kleinere Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten (bis zu einem Kostenaufwand von ----- € im Einzelfall) können jedoch durch den Verwalter eigenverantwortlich in Auftrag gegeben werden; der jährliche Gesamtaufwand hierfür darf den im jeweiligen Wirtschaftsplan enthaltenen Gesamtansatz für die laufende Instandhaltung nicht überschreiten. (...)

Die Eigentümerversammlung erteilt dem Verwalter Entlastung für das Wirtschaftsjahr [...].

- Die Wohnungseigentümer müssen dem Verwalter ein hohes Maß an persönlichem Vertrauen in dessen Redlichkeit, Leistungsfähigkeit und Leistungsbereitschaft entgegenbringen.
- Umgekehrt ist auch der Verwalter für den Erfolg seiner Tätigkeit auf eine von solchem Vertrauen getragene Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern angewiesen.
- Die Entlastung stellt für die Wohnungseigentümer eine Möglichkeit dar, gegenüber dem Verwalter kundzutun, daß ihm das notwendige Vertrauen entgegengebracht wird.
- Hiermit wird die Grundlage für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Zukunft geschaffen.
- Eine solche liegt im Interesse der Wohnungseigentümer, weil ihre Rechtsbeziehungen zu dem Verwalter auf längere Zeit angelegt und als Dauerschuldverhältnis zu charakterisieren sind.

- Geldmittel, die der Eigentümergemeinschaft als Zinsen aus Geldanlagen [...] zufließen, werden der Instandhaltungsrücklage zugewiesen.
- Geldmittel, die der Eigentümergemeinschaft als Erlöse aus dem Betrieb des Waschautomaten zufließen (Waschmarkenerlöse), werden der Instandhaltungsrücklage zugewiesen.
- ...

- Erbringen Eigentümer Teilzahlungen auf ihre Beitragspflichten aus dem Einzelwirtschaftsplan, so sind diese Zahlungen quotal auf die Positionen Bewirtschaftungskosten einerseits und Instandhaltungsrücklage andererseits jeweils in dem Verhältnis anzurechnen, wie es dem Verhältnis dieser Positionen im jeweiligen Einzelwirtschaftsplan entspricht.
- Alternativvorschlag:
Erbringen Eigentümer Teilzahlungen auf ihre Beitragspflichten aus dem Einzelwirtschaftsplan, so sind diese Zahlungen zunächst auf die Bewirtschaftungskosten und erst, wenn diese gedeckt sind, auf die Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrücklage anzurechnen.

Der Verwalter wird ermächtigt, Mittel der Instandhaltungsrücklage zur Zwischenfinanzierung von Liquiditätsengpässen zu verwenden.

Der hierfür verwandte Betrag darf insgesamtEuro (1/4 der Plansumme des Jahreswirtschaftsplans) nicht überschreiten.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/