



EXTRAFORUM in Attendorn/ Burg Schnellenberg vom 31. 08 bis 01.09.2012

Verwalter haften für ihre Eigentümer – Kompetenzen, Pflichten
und Verantwortlichkeit in einer Wohnungseigentumsanlage

**Verwalter
haften für ihre
Eigentümer**



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Die relevanten Praxisfälle und die erarbeiteten Lösungen



1 Der Tiefgaragenfall:



Das Bauaufsichtsamt erlässt eine Ordnungsverfügung, die die sofortige Einziehung von Stützen unter eine Tiefgaragendecke wegen Einsturzgefahr anordnet. Der Verwalter führt die entsprechenden Beschlüsse unverzüglich herbei, wird aber im Beschlussanfechtungsverfahren durch eine einstweilige Verfügung des Zivilgerichts an deren Umsetzung gehindert.

4 Der Brandschutzfall:



Das Bauaufsichtsamt gibt dem Verwalter durch eine unmittelbar an ihn und nicht als Vertreter der WEG adressierte Ordnungsverfügung auf, „gemäß seiner nach § 27 Abs. 1 WEG gegebenen eigenen Kompetenz zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen“ umfangreiche Brandschutzmaßnahmen durchzuführen. Die WEG fasst weder Beschlüsse zu deren Durchführung noch zu deren Finanzierung.

Lösung:

1 Der Tiefgaragenfall:



4 Der Brandschutzfall:



Ausgangsfall:

Das Ordnungsamt erlässt eine Ordnungsverfügung, adressiert an den Verwalter als Zustellungsvertreter der WEG.

Diese Ordnungsverfügung ersetzt nicht den Beschluss der WEG. Der Verwalter muss daher unverzüglich eine ETV einberufen.

Verweigert die WEG einen Beschluss zur Durchführung der Maßnahme, kann der Verwalter nicht handeln. Der Verwalter wird dies der Ordnungsbehörde mitteilen.

Die Ordnungsbehörde wird dann eine Duldungsverfügung erlassen und Zwangsmittel einsetzen.

Die WEG kann aber auch beschließen, Rechtsmittel gegen die Ordnungsverfügung einzulegen (Widerspruch/Klage bzw. Antrag auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung).

1 Der Tiefgaragenfall:

4 Der Brandschutzfall:



Abwandlung:

Wird die Ordnungsverfügung gegen den Verwalter selbst erlassen, gilt grundsätzlich das Gleiche:

Es besteht auch dann die Verantwortlichkeit der WEG, nur geht die Ordnungsbehörde davon aus, dass der Verwalter auch ohne Beschluss der WEG die Befugnis zur Umsetzung hat.

Der Verwalter sollte daher ebenfalls die Willensbildung der WEG einholen, jedoch gleichzeitig aus eigenem Recht die Rechtsmittel gegen die Ordnungsverfügung ausschöpfen.

Lehnt die WEG die Durchführung ab, sollte der Verwalter wie im Ausgangsfall nicht tätig werden und die Behörde in die Ersatzvornahme zwingen.

Vermeidungsstrategie in beiden Fällen:

Bereits im Anhörungsverfahren mit der Behörde ein effektives Vorgehen abstimmen!

2 Der Eichgesetzfall:



Die WEG lehnt den Austausch eichungültiger Kaltwasserzähler ab. Ein Mieter zeigt den Verwalter beim Eichamt an, das daraufhin dem Verwalter ein Bußgeld androht.

Lösung:

2 Der Eichgesetzfall:



Der Beschluss der WEG, die Wasserzähler trotz Ablauf der Eichfrist nicht auszutauschen, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

- Er ist aber nur anfechtbar und nicht nichtig.
- Das Eichgesetz ist nicht als Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB anzusehen.
- Es verbietet nur die Verwendung nicht geeichter Zähler im Rechtsverkehr.
- Durch den Beschluss ändert sich weder die tatsächliche noch die rechtliche Situation.

Folge:

- Der Verwalter muss den Beschluss verkünden.
- Er darf keinen Austausch der ungültigen Zähler vornehmen.

3 Der TrinkwasserVO-Fall:



Der Verwalter führt einen Beschluss über eine Maßnahme zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung herbei. Nach intensiver Bearbeitung durch einen Miteigentümer hebt die WEG diesen Beschluss im Umlaufverfahren auf und ersetzt ihn durch einen nicht der TrinkwasserVO entsprechenden Beschluss. Der Verwalter weigert sich, diesen Beschluss zu verkünden und umzusetzen – und wird vom Beiratsvorsitzendem der WEG verklagt.

Lösung:

3 Der TrinkwasserVO-Fall:

Der Beschluss der Gemeinschaft lautet, die durch die Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Beprobungen nicht durchzuführen.



Auch dieser Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist also anfechtbar.

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtung solcher Negativbeschlüsse ist nur gegeben, wenn gleichzeitig Verpflichtungsantrag auf Durchführung der abgelehnten Maßnahme gestellt wird.

Einen solchen Verpflichtungsantrag kann der Verwalter nicht stellen, es besteht keine Anfechtungsbefugnis durch den Verwalter.

Der Beschluss ist nicht nichtig, er verstößt nicht gegen ein Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB.

Diese Frage ist auch nicht praxisrelevant, denn der Verwalter hat so oder so keine Ermächtigung zur Durchführung der Beprobungen.

Es besteht zwar die Gefahr von gesundheitlichen Schäden. Die Verantwortung hierfür trifft aber die Eigentümer als Betreiber der Wasserversorgungsanlage, nicht den Verwalter.

Der Verwalter hat nur eine Informationspflicht, deren Einhaltung er entsprechend dokumentieren sollte.

5 Der Energieeinsparungsverordnungsfall:



Der Verwalter informiert über die Anforderungen gemäß § 9 EnEV und legt entsprechende Angebote zur Beschlussfassung vor. Die Eigentümer entscheiden sich für die „billige“ Lösung und beschließen eine gegen die ENEV verstoßende Variante. Der Verwalter fragt sich, ob er diesen Beschluss verkünden und umsetzen, insbesondere einen entsprechenden Bauvertrag abschließen darf.

Lösung:

5 Der Energieeinsparungsverordnungsfall:



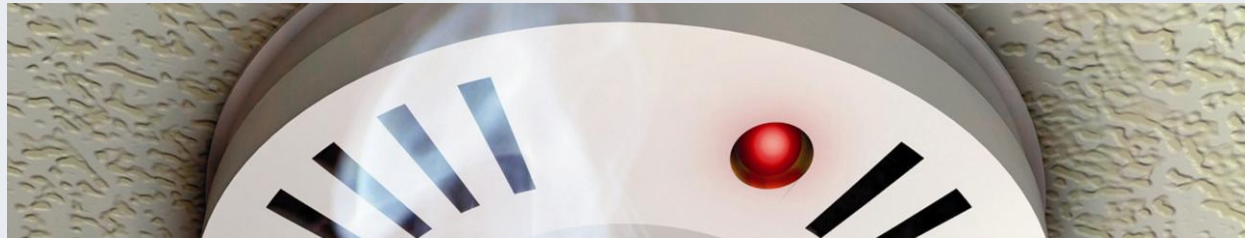
Die Gemeinschaft beschließt, entgegen den Vorgaben der EnEV eine Fassadensanierung ohne Dämmung durchzuführen.

Im Gegensatz zu den anderen Fällen wird hier also ein rechtswidriger Zustand durch positives Handeln erst hergestellt.

Auch dieser Beschluss ist jedoch nur anfechtbar und nicht nichtig.

- Die EnEV ist nicht als Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB anzusehen, auch der Bauvertrag selbst ist nicht nichtig.
- Der Verwalter muss den Beschluss daher verkünden.
- Der Verwalter kann diesen Beschluss jedoch anfechten, eine Verpflichtung hierzu besteht nicht.
- Der Beschluss muss durch den Verwalter umgesetzt werden.

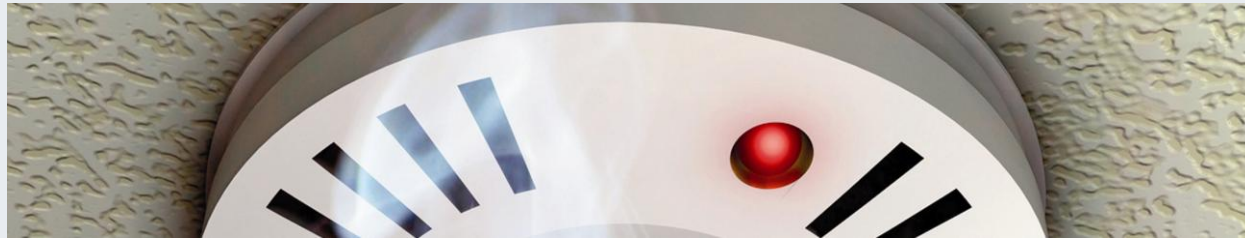
6 Der Rauchmelderfall:



Der Verwalter einer WEG in Hessen (dort ist der Einbau von Rauchmeldern bereits Pflicht) führt einen Beschluss über die Ausstattung aller Wohnungen durch die WEG herbei. Wohnungseigentümer Müller verweigert den Zutritt zur Wohnung. Die WEG verweigert einen Beschluss zur Geltendmachung des Zutrittsrechts.

Lösung:

6 Der Rauchmelderfall:



Die Lösung hängt davon ab, ob die WEG eine Beschlusskompetenz für den Einbau und die Wartung von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen hat.

Diese Frage wird derzeit streitig diskutiert und vermutlich noch vor Beginn der geplanten Einbaupflicht in NRW durch ein zum Jahreswechsel erwartetes Urteil des BGH, der den Fall des LG Hamburg verhandelt, höchstrichterlich entschieden werden.

Der VNWI wird das Thema rechtzeitig vor der nächsten Versammlungssaison, vermutlich beim 14. Kölner Verwalterforum am 16.02.2013, behandeln und Handlungsempfehlungen aussprechen.

Abfolge der Referate:

Teil II: Grundlagen

- **Informationspflichten des Verwalters**
 - Grundlage, Inhalt, Umfang
 - Haftungsgefahren bei falscher Auskunft
 - Vermeidungsstrategien (Anwälte, Anbieter)
- **Der Umgang des Verwalters mit Beschlüssen**
 - Positivbeschlüsse (Verkündung, Ausführung, Anfechtung, Haftungsrisiken)
 - Negativbeschlüsse (Verkündung, Antrag auf Beschlussersetzung, Haftungsrisiken)
 - Aufhebungsbeschlüsse (Verkündung, Wirkung, Haftungsrisiken)

Referent: Michael Drasdo

Referent: Prof. Dr. Florian Jacoby

Teil III: Verantwortlichkeit für einen rechtswidrigen Zustand

- **Zivilrecht I: Gemeinschafts- oder Sondereigentum**
 - Abgrenzung
 - Problemfälle
 - Risiken der Fehleinschätzung (Beschlusskompetenz, Aufwendungsersatz, Haftung)

Referent: Dr. Olaf Riecke

- **Zivilrecht II: Die Stellung des Verwalters neben den Eigentümern**
 - Entscheidungskompetenz (Notkompetenz u.a.)
 - Beschlussvorbereitung
 - Beschlussausführung
 - Zivilrechtliche Haftungsgefahren des Verwalters

Referent: Prof. Dr. Lehmann-Richter

Teil III: Verantwortlichkeit für einen rechtswidrigen Zustand

- **Verwaltungsrecht: Die Verantwortlichkeit bei Einhaltung öffentlich-rechtlicher Pflichten**
 - Störungstatbestand
 - Störerbegriff
 - Störereigenschaft des Verwalters
(Handlungsstörer, Zustandsstörer)

Referent: Dr. Rainer Maske