

**Verwalter
haften für ihre
Eigentümer**

- Eltern haften
 - nicht für ihre Kinder,
 - sondern für die Verletzung **ihrer** (Aufsichts-) **Pflichten** (§ 832 BGB).

- Verwalter
 - haften nicht für ihre Eigentümer,
 - treffen keine Aufsichtspflichten,
 - haften aber für die Verletzung **ihrer** (welcher) **Pflichten** (§ 27 WEG, öffentlich-rechtliche Bestimmungen?).

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Beschlussdurchführung

- Grundsätzlich Beschlussfassung statt Eigenmacht
- Beschlussvorbereitung
 - Inhaltlich:
Informationsbeschaffung und Informationsweitergabe
 - Organisatorisch:
Ladung, Versammlungsvorsitz, Verkündung
- Beschlussausführung

- Weichenstellung: Adressat
 - Grundsätzlich sind Eigentümer Pflichtenadressat
 - Verwalter ist dann lediglich in seiner WEG-typischen Pflichtenstellung (§ 27 WEG) betroffen:
 - Organisation der Willensbildung unter den Eigentümern
 - Information der Eigentümer
- Typische Folgeprobleme (Auswahl)
 - Ordnungsverfügung gegen Verwalter
 - Gefahr der Mitwirkung an Ordnungswidrigkeiten der Eigentümer

- Verwalter Vorbild hat die Eigentümer stets über die öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu Trinkwasser, Brandschutz und dem Eichen von Messgeräten informiert und Maßnahmen vorgeschlagen, den einschlägigen Pflichten zu entsprechen.
- Die knauserigen Eigentümer haben die Beschlüsse abgelehnt.
- Die zuständige Behörde erlässt nun gegen den Verwalter Vorbild persönlich (nicht als Vertreter der Eigentümer oder der rechtsfähigen Gemeinschaft) auf Grundlage von § 39 Infektionsschutzgesetz eine Ordnungsverfügung, das Trinkwasser entsprechend § 14 Abs. 3 TrinkwasserVO 2011 zu untersuchen.

Wird Verwalter Vorbild zurecht in Anspruch genommen, was ist ihm zu raten?

Untersuchungspflicht (§ 14 Abs. 3 TrinkwasserVO 2011)



- Pflichtiger Adressat sind die Inhaber einer Wasserversorgungsanlage
 - Eigentümergeinschaft,
 - nicht Verwalter (!)
- Großanlage (DVGW Arbeitsblatt W 551)
 - Speichervolumen > 400 Liter oder
 - Leitungsvolumen (Erwärmer bis Entnahmestelle) > 3 Liter
 - sofern mindestens drei Wohneinheiten
- Gewerbliche Tätigkeit: insbesondere Vermietung
- Verneblung des Trinkwassers: insbesondere Duschen

- Nein, die Inanspruchnahme erfolgt nicht rechtens, weil Verwalter Vorbild nicht ordnungsrechtlich verantwortlich (sog. „Störer“) ist:
 - Kein Handlungsstörer weil Verwalter nur unterlässt und für ihn keine Rechtspflicht zum Handeln besteht
 - Kein Zustandsstörer schon wegen der bloß drittnützigen Einwirkungsmöglichkeit (vgl. GmbH-Geschäftsführer)
- Verwalter hat die Ordnungsverfügung anzufechten (hätte in der Anhörung schon auf fehlende Störereigenschaft verweisen sollen)

- Die Eigentümer diskutieren über Möglichkeiten, die schadhafte Fassade zu sanieren.
- Verwalter weist auf die Vorgaben von § 9 EnEV hin und unterbreitet entsprechende Angebote zur Sanierung durch Fachfirmen.
- Eigentümer beschließen „billige Lösung“, die gegen § 9 EnEV verstößt.

Was ist dem Verwalter zu raten?

- **§ 9 EnEV**

(1) Änderungen [...] sind so auszuführen, dass die in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden.

(3) Absatz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als **10 vom Hundert** der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft.

- **§ 27 EnEV**

(1) **Ordnungswidrig** im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Energieeinsparungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig (...)

3. entgegen § 9 Absatz 1 Satz 1 Änderungen ausführt (...)

- **§ 14 Abs. 1 OWiG:** Beteiligung
Beteiligen sich mehrere an einer Ordnungswidrigkeit, so handelt jeder von ihnen ordnungswidrig. Dies gilt auch dann, wenn besondere persönliche Merkmale (§ 9 Abs. 1), welche die Möglichkeit der Ahndung begründen, nur bei einem Beteiligten vorliegen.
- **§ 245 Abs. 1 Nr. 5 AktG:** Anfechtungsbefugnis
Zur Anfechtung ist befugt jedes Mitglied des Vorstands [...], wenn **durch die Ausführung des Beschlusses** Mitglieder des Vorstands [...] eine strafbare Handlung oder eine **Ordnungswidrigkeit begehen** oder wenn sie ersatzpflichtig werden würden.

- Im Unterschied zu Fall 1 ist der Beschluss der informierten Eigentümer nicht auf eine Untätigkeit/ Unterlassen gerichtet, sondern auf ein aktives Handeln.
- Der Verwalter
 - darf aber nicht aktiv (!) an der Umsetzung der Ordnungswidrigkeit mitwirken,
 - sollte daher gegen den Beschluss, den man auch wegen Verstoßes gegen §§ 9, 27 EnEV für nichtig halten kann, im Wege der Anfechtungsklage vorgehen.

- Unterstützen Sie unser Forschungsvorhaben, indem Sie etwaige Fragestellungen zu dem Thema

Wie hat sich der Verwalter im Umgang mit öffentlich-rechtlichen Pflichten zu verhalten?

an fir@uni-bielefeld.de mailen.

- Sie dürfen zwar keine Beratung im Einzelfall erwarten, profitieren aber von den Ergebnissen der Studie.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

www.jura.uni-bielefeld.de/fir/