

# Dr. Michael Casser

Vorstandsvorsitzender des VNWI

## Thema:

Warum Verwalter nicht für ihre Eigentümer haften, Sondereigentümer wieder Sondereigentümer sind und Eigentümergeinschaften so denken und handeln dürfen wie andere Immobilieneigentümer.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



**Verwalter  
haften für ihre  
Eigentümer**



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# § 20 WEG: Gliederung der Verwaltung

- (1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.
- (2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

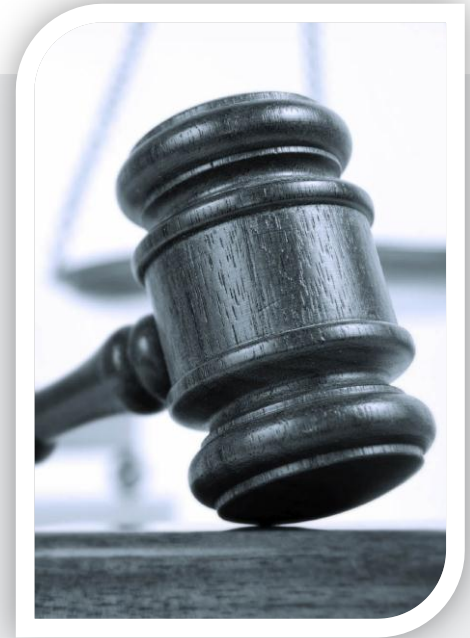


VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# AG Oberhausen, 34 C 55/09, ZMR 2011, 76 ff.:

Der Verwalter ist nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer, sondern vielmehr ausführendes Organ. Für Rechtmäßigkeitskontrollen ist das Gericht zuständig, nicht der Verwalter.

Es gibt keinen überzeugenden Grund dafür, abgesehen von dieser gerichtlichen Kontrolle gleichsam als eine Art Vorschaltkontrolle auch noch den Verwalter einzusetzen, der vor dem Zustandekommen eines Beschlusses zu überprüfen hätte, ob dieser auch ordnungsgemäß sei.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Der Trinkwasser VO-Fall



Die Eigentümergeinschaft lehnt die Durchführung der durch die Trinkwasserverordnung vorgeschriebenen Beprobungen durch Negativbeschluss ab.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung: Der Trinkwasser VO-Fall



- Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist also anfechtbar.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung:

## Der Trinkwasser VO-Fall



- Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist also anfechtbar.
- Der Beschluss ist nicht nichtig, er verstößt nicht gegen ein Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB.

### § 134 BGB Gesetzliches Verbot

Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung:

## Der Trinkwasser VO-Fall



- Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist also anfechtbar.
- 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.

### § 134 BGB Gesetzliches Verbot

Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



# Lösung:

## Der Trinkwasser VO-Fall



- Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist also anfechtbar.
- 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.

### § 134 BGB Gesetzliches Verbot

Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung:

## Der Trinkwasser VO-Fall



- Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist also anfechtbar.
- 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.

### § 134 BGB Gesetzliches Verbot

Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Der Energieeinsparungsverordnungs-Fall

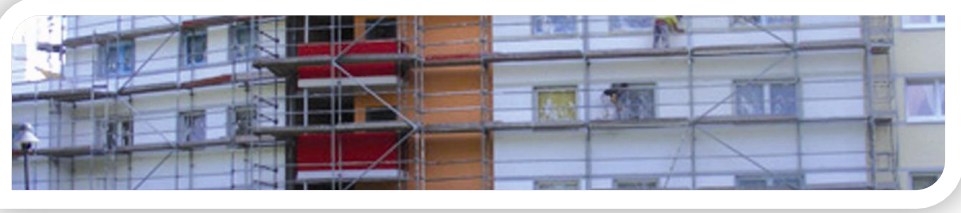


Der Verwalter informiert über die Anforderungen gemäß § 9 EnEV und legt entsprechende Angebote zur Beschlussfassung vor. Die Eigentümer entscheiden sich für die „billige“ Lösung und beschließen eine gegen die ENEV verstoßende Variante. Der Verwalter fragt sich, ob er diesen Beschluss verkünden und umsetzen,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



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung: Der Energieeinsparungs- verordnungs-Fall



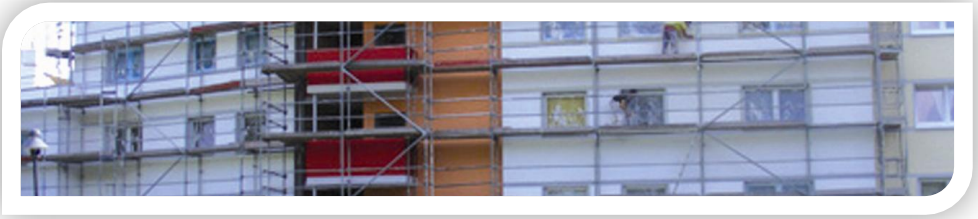
Im Gegensatz zu den anderen Fällen wird hier also ein rechtswidriger Zustand durch positives Handeln erst hergestellt.  
Auch dieser Beschluss ist jedoch nur anfechtbar und nicht nichtig.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung:

## Der Energieeinsparungs- verordnungs-Fall



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.

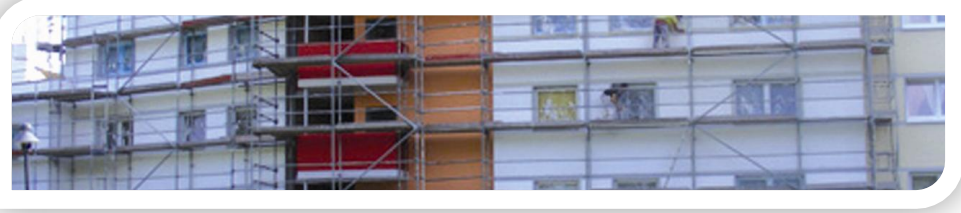
- Die EnEV ist nicht als Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB anzusehen, auch der Bauvertrag selbst ist nicht nichtig.  
**BGHZ 75, 368:** Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften begründet keine Unwirksamkeit des Bauvertrages.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung:

## Der Energieeinsparungs- verordnungs-Fall



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.

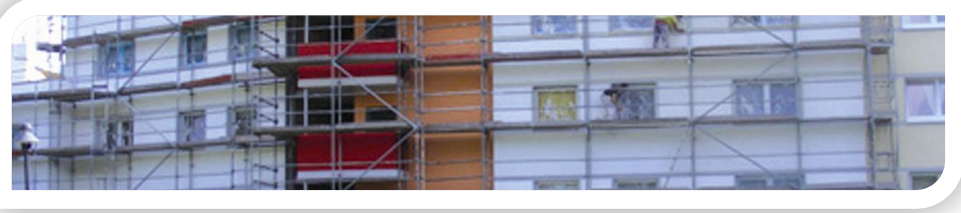
- Die EnEV ist nicht als Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB anzusehen, auch der Bauvertrag selbst ist nicht nichtig.  
**BGHZ 75, 368:** Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften begründet keine Unwirksamkeit des Bauvertrages.
- Der Verwalter muss den Beschluss daher verkünden.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung:

## Der Energieeinsparungs- verordnungs-Fall



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.  
**BGHZ 75, 368:** Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften begründet keine Unwirksamkeit des Bauvertrages.
- Der Verwalter muss den Beschluss daher verkünden.
- Der Verwalter kann diesen Beschluss jedoch anfechten, eine Verpflichtung hierzu besteht nicht.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Lösung:

## Der Energieeinsparungsverordnungs-Fall



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.  
**BGHZ 75, 368:** Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften begründet keine Unwirksamkeit des Bauvertrages.
- 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.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

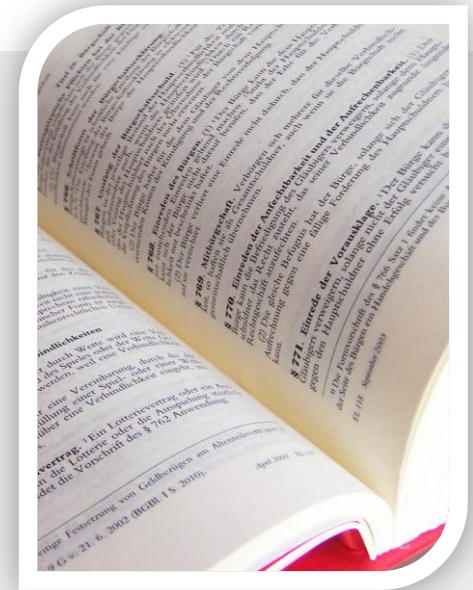


# Blick ins Gesetz

## § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen; ...



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Rote Ampeln für alle!

- Eigentümergeinschaften können Gebote und Verbote genauso übertreten wie andere Eigentümer und haften dafür ebenso wie andere Eigentümer
- Verwalter müssen nur aufklären und warnen (Dokumentation) und sind als Versammlungsleiter verantwortlich für den ordnungsgemäßen Ablauf der Willensbildung
- Verwalter richten aber nicht in "Stuhlrteilen" über die Rechtmäßigkeit von Beschlüssen und setzen sich nicht über Entscheidungen der Eigentümer hinweg



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



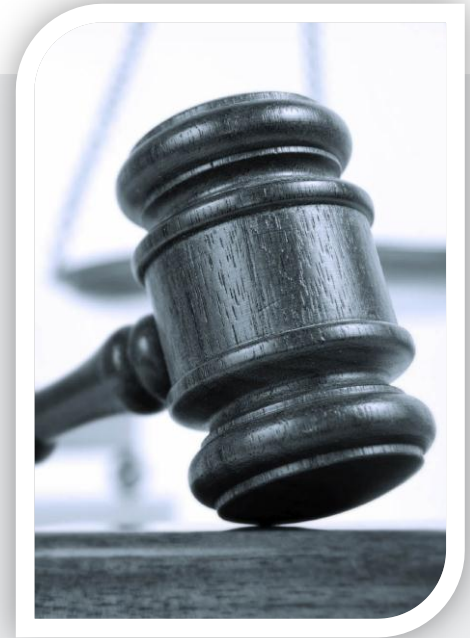
VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Sondereigentum bleibt Sondereigentum

## BGH, Urteil vom 8. Juli 2011 – V ZR 176/10

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden.

Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.



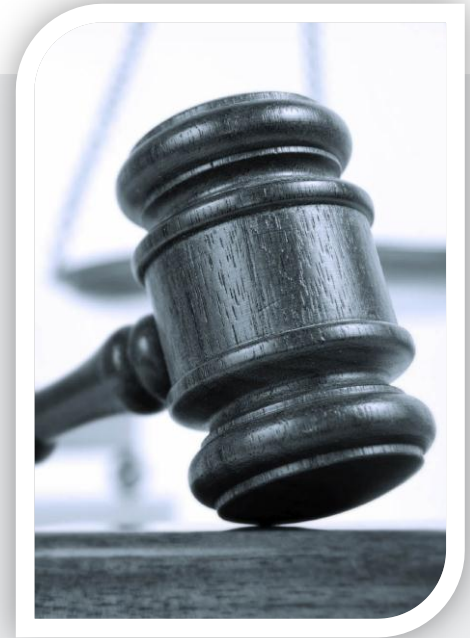
VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Systemrelevanz führt nur ...

## **Aus der Urteilsbegründung des BGH (Rz. 17 und 18):**

... etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass eine Heizungsanlage ein in sich geschlossenes System darstellt, wie von den Vertretern der Gegenmeinung geltend gemacht wird ...

Eine solche Systemvorgabe machte deshalb die angeschlossenen Heizkörper nebst Anschlussleitungen nicht zu einem unverzichtbaren Bestandteil der zentralen Teile der Heizungsanlage. Sie führte vielmehr dazu, dass alle Wohnungseigentümer ... nach § 14 Nr. 1 i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG verpflichtet sind, ihre Wohnungen entsprechend den Mindestvorgaben des Systems zu beheizen.



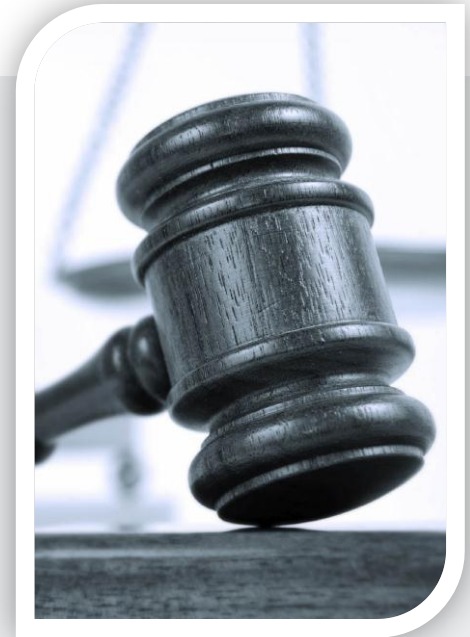
VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# ... zu **Gebrauchsregelungen**

## **Aus der Urteilsbegründung des BGH (Rz. 19):**

Die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen nebst Anschlussleitungen sind auch nicht deshalb Gemeinschaftseigentum, weil an eine Zentralversorgungseinrichtung nicht beliebig viele Heizkörper beliebiger Bauart und Leistung angeschlossen werden können ...

Es handelt sich vielmehr um technische Beschränkungen bei der Benutzung dieser Gemeinschaftseinrichtung, die der einzelne Wohnungseigentümer beachten muss, wenn er sie nutzen will.



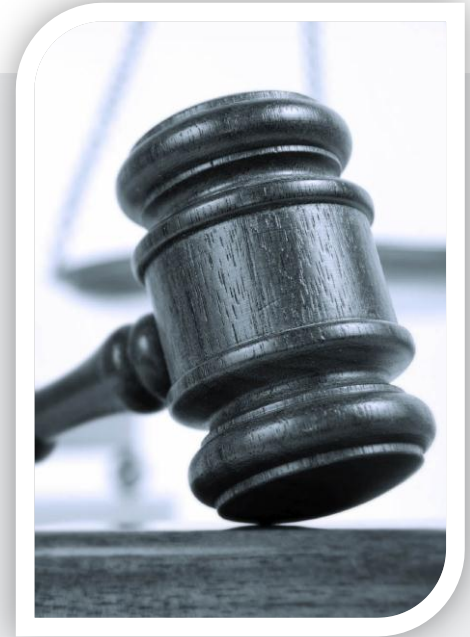
VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Öffentlich-rechtliche Vorschriften ...

## Aus der Urteilsbegründung des BGH (Rz. 20):

Die Ventile sollen auch dann zum Gemeinschaftseigentum gehören, wenn die Heizkörper selbst Sondereigentum sind.

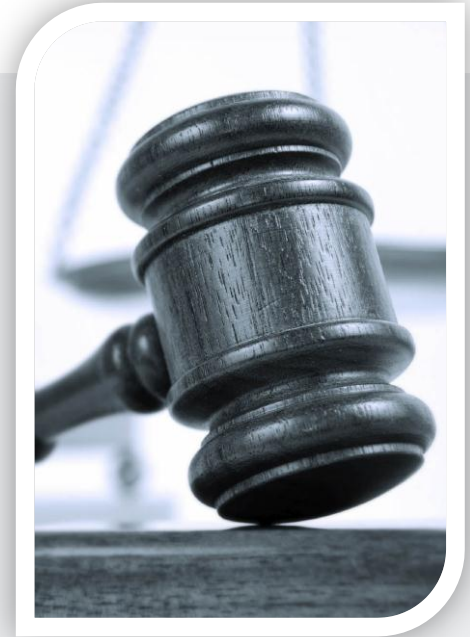
Das folge daraus, dass Zentralheizungen nach dem heutigen § 14 Abs. 1 Sätze 1 und 2 EnEV, nach § 14 Abs. 1 Satz 2 EnEV gegebenenfalls auch nachträglich, mit zentralen selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur Verringerung und Abschaltung der Wärmezufuhr ... ausgestattet werden müssen.



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# ... ändern nicht die Eigentumsverhältnisse!

Diese Verpflichtung besagt über die eigentumsrechtliche Zuordnung der Ventile nichts. Die Ausstattungsverpflichtung trifft nach § 26 Abs. 1 EnEV den Bauherrn, bei nachträglichem Einbau nach § 14 Abs. 1 Satz 2 EnEV den Eigentümer. Das ist derjenige, dem das Bauteil zugewiesen ist, an dem das Ventil eingebaut werden muss. Das wiederum ist bei einer Zuordnung der Heizkörper zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer.

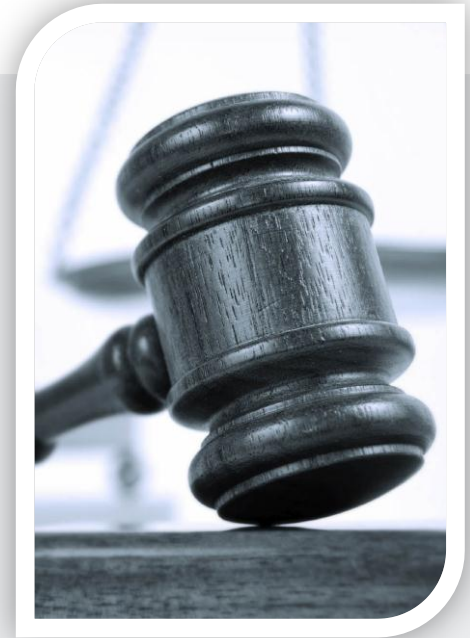


VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



# Gefühlte Zuständigkeit der Gemeinschaft

**BGH, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12:**  
Eine in der Teilungserklärung getroffene Regelung, wonach Balkone, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, auf dessen Kosten instand zu setzen und instand zu halten sind, ist nicht einschränkend dahin auszulegen, dass hiervon Kosten ausgenommen sind, die die im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkonteile betreffen.

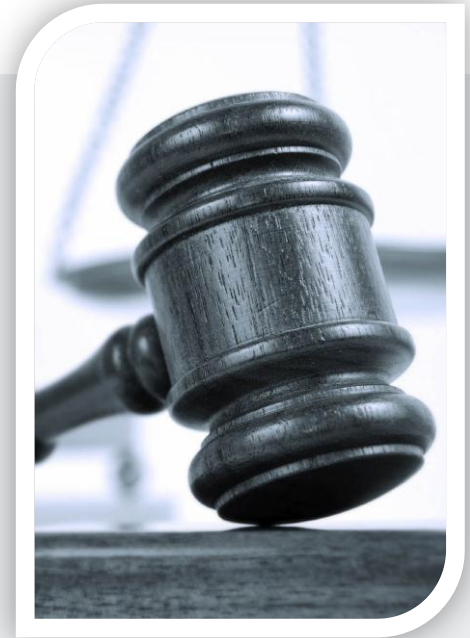


VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Vereinbarungen ...

## **Streitgegenständliche Formulierung in der Gemeinschaftsordnung:**

„Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instand zusetzen und instand zuhalten.“

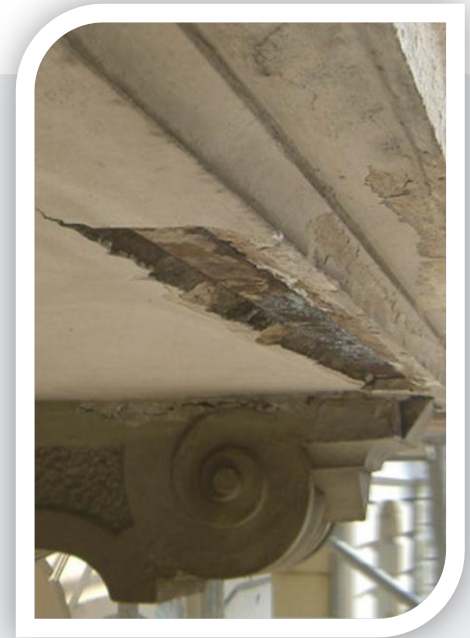


VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# dürfen nicht interpretiert werden!

## **Aus der Urteilsbegründung des BGH (Rz. 9):**

Es ist zwar richtig, dass den Eintritt von Feuchtigkeit verhindernde Maßnahmen auch der Erhaltung des gesamten Gebäudes zugutekommen (können). Nur knüpft die Regelung hieran nicht an. In Übereinstimmung mit dem klaren und eindeutigen Wortlaut, dem insbesondere keine Differenzierung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu entnehmen ist, besteht der Sinn der Regelung vielmehr darin, dass die übrigen – von der Nutzung der Balkone ausgeschlossenen – Wohnungseigentümer deshalb von der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung aller Balkenteile befreit sein sollten, weil diese Lasten bei einer Bauweise ohne Balkone nicht angefallen wären.

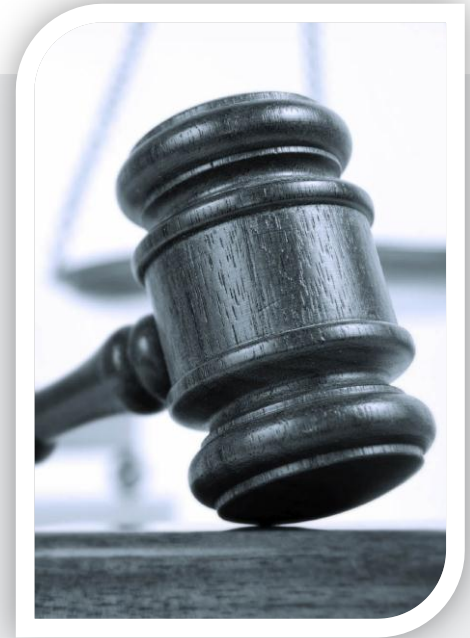


VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Nicht von Gefühlen leiten lassen ...

**Es gibt keinen allgemeinen Rechtssatz,  
wonach unsinnige oder wenig sinnvolle Beschlüsse  
nichtig sind.**

AG Saarbrücken,  
Beschluss vom 02.08.2001,  
1 WEG II 84/04

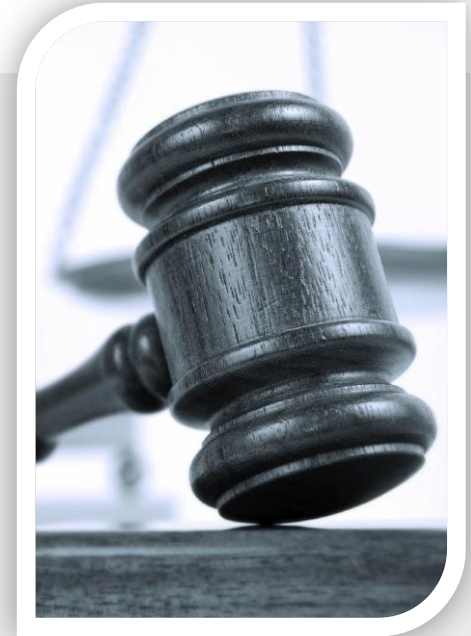


VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Nicht von Gefühlen leiten lassen ...

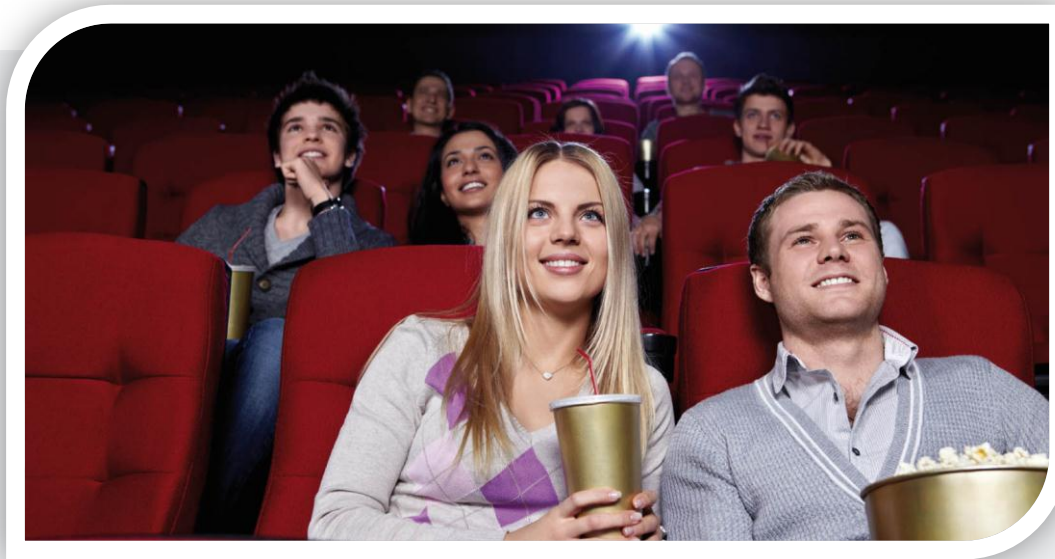
**Es gibt keinen allgemeinen Rechtssatz,  
wonach unsinnige oder wenig sinnvolle Beschlüsse  
nichtig sind.**

AG Saarbrücken,  
Beschluss vom 02.08.2001,  
1 WEG II 84/04



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.