

Anforderung an die Hausverwaltung

im Rahmen einer WEG-Sanierung



HAUSGRUND GMBH
Haus- und Grundstücksverwaltung

Hinweis-, Prüf- und Kontrollpflicht

Sollte eine der drei Pflichten vernachlässigt oder nicht durchgeführt werden, läuft man Gefahr, sich Schadensersatzansprüchen seitens der Eigentümergemeinschaft auszusetzen

Ermächtigungsgrundlagen für den Verwalter zur Vergabe von Sanierungsaufträgen

- Durch §21, Abs.1 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 3 WEG:
nur die „laufende“ Instandhaltung und –setzung
- Durch Beschluss
- Aufgrund Regelungen in der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung)
- Regelungen im Verwaltervertrag, z. B.:

„Der Verwalter ist insbesondere berechtigt und verpflichtet:die laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu veranlassen.“

OLG München

Beschluss vom 20.03.2008 – 34 Wx 46/07

„Die Entscheidung über Art und Umfang von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung auf den Verwalter delegiert werden. In engen Grenzen hält die Rechtsprechung eine Kompetenzverlagerung auch im Beschlussweg für möglich. Dies gilt namentlich bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften und nicht für vorhersehbare Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die keine Notmaßnahmen im Sinne von §21, Abs. 2; §27, Abs. 1 Nr. 3 WEG sind. Jedoch muss für die einzelnen Wohnungseigentümer das finanzielle Risiko überschaubar sein. **Die grundsätzliche Verantwortlichkeit für eine diesbezügliche Entscheidung muss bei der Eigentümerversammlung verbleiben.**“

Daher gilt:

„Ein Beschluss ohne eine gegenständliche Beschränkung, eine Budgetierung oder eine Begrenzung der Höhe nach, die sich an der anteiligen Belastung für die Wohnungseigentümer ausrichtet, benachteiligt die Klausel die Wohnungseigentümer entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen und ist daher unwirksam. (§307, Abs. 1 S. 1 Abs. 2, Nr.1, BGB). Sie widerspräche darüber hinaus auch einer ordnungsgemäßen Verwaltung.“

Beispiel einer Regelung im Verwaltervertrag

„Zur Erfüllung der Aufgaben aus dem Verwaltervertrag (Wartung, Reparaturen usw.) kann der Verwalter Fachfirmen hinzuziehen. Die Kosten der Beauftragung Dritter trägt die Eigentümergemeinschaft. Aufträge an Dritte dürfen, wenn die Auftragssumme netto € 5.000,00 übersteigt, nur mit Zustimmung des Beirats vergeben werden.“

- **Diese Klausel führt zu einer unangemessenen Benachteiligung der WEG entgegen §242 BGB. Diese Klausel stellt einen gravierenden Eingriff in das grundlegende Kompetenzgefüge bei Maßnahmen der Instandhaltung bzw. Instandsetzung dar**

Musterklausel im Verwaltervertrag:

„Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der WEG und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu treffen, zu veranlassen und zu beauftragen, sofern im Einzelfall keine Kosten von mehr als € /brutto nicht überschritten wird; für Maßnahmen im Rahmen der Notgeschäftsführung gem. §27, Abs. 1 Nr.3 Abs. 3, S.1 Nr. 4 WEG gilt diese Kostenbeschränkung nicht.“

Vorbereitung Sanierungsbeschluss:

Gem. §27, Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die für ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dem Verwalter obliegt dabei nicht selbst die Instandhaltung und Instandsetzung. Er ist **lediglich verpflichtet**, für die Instandhaltung und Instandsetzung **zu sorgen**. In diesem Rahmen hat der Verwalter die Pflicht, den Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf **zu ermitteln**, auszuwerten die Eigentümer über einen etwaigen Bedarf **zu informieren** und eine **Entscheidung** der Wohnungseigentümer über eine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme **herbeizuführen**.

Normen klären (EnEV, DIN):

Sofern beabsichtigt ist, gegen die allgemein anerkannten Vorschriften, Regeln der Technik, Vorschriften der EnEV o. ä. zu verstoßen, ist hierüber eine entsprechende Aufklärung der Eigentümer sowie eine dahingehende **Beschlussfassung erforderlich.**

Prüfen und klären:

- Reine Instandsetzung? §21 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 3 WEG
= einfache Mehrheit
- Modernisierende Instandsetzung? §22 Abs. 3 WEG
= einfache Mehrheit
- Reine Modernisierung? §22 Abs. 2 WEG
= doppelt qualifizierte Mehrheit
(3/4 ET nach Köpfen und
mehr als die Hälfte der MEA)
- Bauliche Veränderung? §22 Abs. 1 WEG
= Zustimmung der ET, die
nachteilig betroffen sind
(§14 Nr. 1 WEG)

- Beachte ggf. abweichende Regelungen der Gemeinschaftsordnung!

Beschluss über die Vergabe:

Bestimmtheit:

- Welche Firma?
- Auf Grundlage welchen Angebotes?
- Zu welchen Konditionen?
- Finanzierung?
- Wann?
 - Unverzüglich? Wenn Finanzierung gesichert? Ab Bestandskraft?

Keine Delegation der Vergabe auf Verwaltung und/oder Beirat

„Durch Beschluss der Wohnungseigentümer kann die Entscheidung über das „ob“ und „wie“ von Instandsetzungsmaßnahmen weder dem Verwalter noch dem Beirat übertragen werden. Dies ist den Wohnungseigentümern vorbehalten“ (LG München I 2008, 2009, 2011)

Beispiel für einen Sanierungsbeschluss:

„Der Verwalter wird ermächtigt, namens und im Auftrag der Eigentümergeinschaft die Firma Sowieso auf Grundlage des Angebots vom zu Kosten von €/brutto mit der Sanierung der Fassade zu beauftrage. Der Verwalter wird angewiesen, den Auftrag umgehend zu erteilen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus der Rücklage.“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Josef Tanzer

HAUSGRUND GMBH

Haus- und Grundstücksverwaltung

Meggendorferstr. 66

80993 München

+49-89-143694-0

info@hausgrund-muenchen.de

