

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0320]

Übertragung von Entscheidungskompetenzen (hier: Erhaltung) auf den Verwalter zulässig?

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Einschaltung von Sonderfachleuten übertragen, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt.

BGH, Urteil 11.06.2021, V ZR 215/20

Der Fall:

Im Verwaltervertrag war geregelt, dass der Verwalter berechtigt ist:

- Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit einem Auftragswert bis zu € 4.000,00 brutto im Einzelfall, bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr begrenzt auf ein Gesamtvolumen in Höhe von € 8.000,00 brutto ohne Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft einzuleiten, die entsprechenden Aufträge zu vergeben, kaufmännisch zu überwachen und kaufmännisch abzunehmen; (...)
- sich zur Durchführung von größeren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung bzw. Modernisierung oder baulichen Änderungen (d.h. ab einem Auftragswert in Höhe von € 10.000,00 brutto im Einzelfall), namens und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft sachkundiger Dritter (Architekten, Ingenieure, Gutachter u.a.) zu bedienen, wobei der Verwalter auf die ggf. bestehende Notwendigkeit der Begleitung einer solchen Maßnahme durch einen sachkundigen Dritten hinzuweisen hat

und die entstehenden Kosten im Einzelfall den Betrag in Höhe von € 3.000,00 brutto pro Einzelfall, begrenzt auf eine Gesamtjahressumme in Höhe von € 6.000,00 brutto nicht übersteigen dürfen. (...)

Der Beschluss über den Verwaltervertrag wurde anfochten.

Das Problem:

Die Entscheidung ist noch zum alten Recht ergangen, klärt aber die zentrale Streitfrage, ob eine Erweiterung des Aufgabenkreises des Verwalters durch Beschluss möglich war.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Einschaltung von Sonderfachleuten übertragen, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Übertragung von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine AGB-Kontrolle findet nach der BGH-Rechtsprechung (Urt. v. 5.7.2019, V ZR 278/17) nicht statt.

Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 wurde der WEG ausdrücklich die Beschlusskompetenz (§ 27 Abs. 2 WEG) eingeräumt, die Rechte und

Pflichten des Verwalters durch Beschluss zu erweitern oder einzuschränken.

Die Praxis empfiehlt daher, dass die Befugnisse (z. B. Regelungen zur Vergabe von Erhaltungsmaßnahmen) nicht mehr im Verwaltervertrag, sondern über separate Geschäftsführungsbeschlüsse gefasst werden sollen. Diese Beschlüsse müssen allerdings ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Nach hier vertretener Auffassung könnte aus der vorgenannten BGH-Entscheidung aber auch abgeleitet werden, dass die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters weiterhin über den Verwaltervertrag geregelt werden können, denn im Beschluss über den Verwaltervertrag kann zugleich ein Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG vorliegen (WEG-Reform 2020, Lehmann-Richter/Wobst, Rn. 504). Problematisch bleibt allerdings stets die AGB-Prüfung bei Anwendung der Klauseln.

■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ