

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [319]

COVID-19 vs. Einladung zur Eigentümerversammlung

In der Ladung zur Eigentümerversammlung kann unverbindlich - also nicht als verbindliche Ausladung - „empfohlen“ werden, nicht zu erscheinen und nur eine Vollmacht zu erteilen.

Auch eine Anmeldepflicht ist mit Blick auf die öffentlich-rechtlichen Pandemievorgaben nicht generell zu beanstanden. Ein rechtserheblicher Mangel liegt jedoch vor, wenn angekündigt wird, dass Personen, die unangemeldet erscheinen, „nicht eingelassen werden.“

Zur Kausalität dieses formellen Mangels bedarf es jedoch konkreten Prozessvorgangs.

AG Marburg, Urt. v. 4.5.2021, 9 C 750/20

Der Fall:

Am 15. Oktober 2020 fand eine Eigentümerversammlung statt. Im Einladungsschreiben wurde empfohlen, nicht persönlich zu erscheinen, sondern eine Vollmacht zu erteilen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nur eine begrenzte Anzahl von Teilnehmern, nämlich 21, möglich sei und eine Anmeldepflicht bestehe. Wörtlich heißt es „Personen, die unangemeldet erscheinen, werden daher nicht eingelassen werden können.“

Die Klägerin ist der Auffassung, es liege ein Ladungsmangel vor, der zur Unwirksamkeit der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse führe, weil durch das Werben für eine Vollmacht, die Anmeldepflicht und die Beschränkung der Teilnehmerzahl das Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung beschränkt worden sei.

Das Problem:

Die CORONA-Pandemie hat weiterhin enormen Einfluss auf die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Einige

Gerichte hatten bereits entschieden, dass das Bewerben von Vertretungsvollmachten zulässig ist. Allerdings muss stets darauf geachtet werden, dass nicht in den Kernbereich der Wohnungseigentümer eingegriffen wird.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss ist nicht bereits aufgrund eines formellen Mangels für unwirksam zu erklären. Es liegt allerdings ein Ladungsmangel vor. Zwar begegnet es keine Bedenken, dass die Verwalterin in ihrem Einladungsschreiben empfohlen hat, nicht persönlich zu erscheinen, sondern vielmehr eine Vollmacht zu erteilen. Eine solche Empfehlung ist nicht als verbindliche Ausladung der Eigentümer anzusehen, denn es bleibt ihnen unbenommen, dieser Empfehlung nicht zu folgen.

Auch die Anmeldepflicht ist insoweit nicht zu beanstanden, als die Verwalterin dadurch in die Lage versetzt wird, frühzeitig zu erkennen, wie viele Eigentümer an der Versammlung teilnehmen wollen und abzuschätzen, ob die zum Versammlungszeitraum geltenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben aufgrund der COVID-19 Pandemie eingehalten werden können.

Ein rechtserheblicher Mangel liegt jedoch darin, dass im Einladungsschreiben angekündigt wird, dass Personen, die unangemeldet erscheinen, nicht eingelassen werden können. Hieraus ergibt sich gerade nicht, dass dies nur gelten soll, wenn die Kapazitäten des Raums erschöpft wären - wobei auch dies erhebliche Bedenken begegnen würde, vielmehr wäre zu prüfen gewesen, ob die Versammlung verschoben werden muss - sondern der Text lässt keine andere Auslegung zu, als dass nichtangemeldete Eigentümer, die sich kurzfristig für eine Teilnahme entscheiden, nicht an

der Versammlung teilnehmen können. Damit wurden die Eigentümer in einem Kernbereich ihrer Rechte, nämlich dem Recht auf Teilnahme an Eigentümerversammlung zur Auseinandersetzung und Diskussion über die verschiedenen Tagesordnungspunkte und Beschlussträge, verletzt.

Praxis-Tipp:

Da der Kläger nicht nachweisen konnte, dass sich der formale Ladungsmangel auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat, wurden die Beschlüsse nicht aufgehoben.

Wörtlich heißt es: „Die Klägerin hat zwar geschildert, wieso eine Anmeldung für sie schwierig gewesen wäre - wobei dies nicht plausibel ist, weil die geschilderten Lebensumstände die reine Anmeldung nicht verhindert hätten. Dass sie sich jedoch kurzfristig zu einer Teilnahme entschlossen hatte, dies jedoch unterließ, weil sie annehmen musste, unangemeldet nicht zur Versammlung zugelassen zu werden, ergibt sich aus ihrem Vortrag nicht. Ohne eine solche Kausalität kommt eine Ungültigkeitserklärung des Beschlusses wegen eines Ladungsmangels nicht in Betracht.“ ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» 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 angefochten.

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [322]

Welche Nachweise kann die Bank verlangen?

Der ehemalige Verwalter muss jedenfalls nicht ohne Weiteres rechtlich gar nicht erforderlichen Erklärungen der Bank gegenüber abgeben, nur um „bankinternen“ Vorgaben Genüge zu leisten.

LG Frankfurt/Main, Urteil v. 24.06.2021, Az. 2 -13 S 35/20

Der Fall:

Der neue Verwalter zeigte bei der kontoführenden Bank der WEG den Verwalterwechsel an.

Die zuständige Bank verlangte allerdings die Mitwirkung des ehemaligen Verwalters, damit Verfügungen über die Gelder der WEG erfolgen konnten.

Das Problem:

Seit dem 1.7.2007 war die WEG bereits teilrechtsfähig (seit dem 1.12.20 voll rechtsfähig), so dass grundsätzlich die Wohnungseigentümergeinschaft Kontoinhaber (offenes Fremdgeldkonto) war und nicht der Verwalter.

In der Praxis verlangen Banken aufgrund interner Vorgaben regelmäßig Erklärungen oder Unterlagen, die rechtlich gar nicht erforderlich sind und blockieren damit regelmäßig eine ordnungsmäßige Verwaltung.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Bank hat keinen Anspruch auf Mitwirkung des ehemaligen Verwalters.

Nach dem unstreitigen Vortrag handelte es sich um ein offenes Fremdgeldkonto, so dass die WEG Kontoinhaber war.

Dass das kontoführende Institut dieses aus „bankinternen“ Gründen anders gesehen hatte, ändere im Verhältnis der Parteien untereinander nichts.

Zwar mag es sein, dass der ehemalige Verwalter im Rahmen seiner nachwirkenden Treuepflichten verpflichtet war, gegebenenfalls zwar rechtlich nicht erforderliche, aber aus praktischer Sicht nötige Schritte zu unternehmen, damit die WEG über ihr Vermögen verfügen kann.

Voraussetzung für einen Erstattungsanspruch für insoweit anfallende Rechtsanwaltsgebühren wäre aber, dass der ehemalige Verwalter sich im (Schuldner-) Verzug befunden hätte.

Dieses ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Dass der ehemalige Verwalter sich mit Verweis auf die Rechtslage zunächst geweigert hatte, Erklärungen abzugeben, genügt für eine i. S. d. § 286 Abs. 4 BGB schuldhafte Pflichtverletzung (eventuell) bestehender nachvertraglicher Nebenpflichten nicht, die Beurteilung des anwaltlich beratenen ehemaligen Verwalters der objektiven Rechtslage dahingehend, dass ihm keine Verfügungsbefugnis über das Konto mehr zusteht, war zutreffend.

Praxis-Tipp:

Es handelt sich um eine der ersten obergerichtlichen Entscheidungen, die sich mit der Verfügungsberechtigung eines WEG-Kontos auseinandersetzt. Durch das Fehlverhalten der zuständigen Bank ist es zu dem Rechtsstreit kommen. Oftmals verlangen Banken, auch bei der Kontoanlage, verschiedene Unterlagen (Eigentümerliste, Verwaltervertrag etc.) an, die rechtlich weder gefordert, noch notwendig sind.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist rechtsfähig und wird durch ihre Organe vertreten.

Der jeweilige Verwalter legitimiert sich dabei regelmäßig durch das Bestellungsprotokoll. Gemäß § 9b Abs. 1 WEG vertritt der jeweilige Verwalter die WEG im Außenverhältnis unbeschränkt (Ausnahme: Darlehensaufnahme oder Grundstückskauf).

Es bleibt zu hoffen, dass die Entscheidungen auch bei den Banken „ankommt“, so dass es zukünftig – unabhängig davon, welche „Bankengeschäfte“ durchgeführt werden, eine problemlose Verwaltung möglich ist. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0321]

Sondervergütung im Verwaltervertrag zulässig?

Eine Vereinbarung im Verwaltervertrag für bestimmte (Sonder-)Vergütungen (z. B. Durchführung von außerordentlichen Eigentümerversammlungen, Betreuung größerer Baumaßnahmen und die Abwicklung von Versicherungsschäden (auch im Sondereigentum) entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung.

BGH, Urteil 11.06.2021, V ZR 215/20

Der Fall:

Im Verwaltervertrag waren unter anderem eine monatliche Grundvergütung von 18,00 EUR für 2019 und 19,00 EUR für 2020 je Sondereigentumseinheit vereinbart worden.

Darüber hinaus wurden folgende Sondervergütungen vereinbart:

- 700 € für jede außerordentliche Eigentümerversammlung
- Ab einer Bausumme von 10.000 € eine kaufmännische Betreuungsgebühr für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 4% bzw. 2% bei Hinzuziehung einer externen Bauleistung
- 65 € pro Stunde für Gerichtsverfahren und
- 4% der Schadenssumme (max. 5.000 € im Jahr) für die Abwicklung von Versicherungsschäden, (auch) wenn das Sondereigentum betroffen ist.

Der Genehmigungsbeschluss über den Verwaltervertrag wurde von einem Eigentümer angefochten.

Das Problem:

Seit der BGH (Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17) ist eigentlich klar, dass der Verwalter keine Pauschale anbieten muss,

sondern dass er eine Grund- oder Festvergütung und sog. variable Vergütungen (bisher als Sondervergütung bekannt) anbieten darf. Wichtig ist lediglich, dass die Transparenz gewahrt wird und die Klauseln dem Verbraucherschutz standhalten, wobei eine AGB-Prüfung nur bei Anwendung des Vertrages stattfindet, so dass der BGH im vorliegenden Fall lediglich prüfen musste, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zu Recht und von der Revision nicht angegriffen geht das Berufungsgericht davon aus, dass die entsprechende Klausel des Verwaltervertrages hinsichtlich der Sondervergütungen - soweit sie als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen wäre - im Rahmen der Anfechtungsklage nicht einer AGB-Kontrolle zu unterziehen ist:

Der Beschluss über die in § 4 des Verwaltervertrages vorgesehenen Sondervergütungen entspricht ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung.

Zutreffend geht das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Senats aus, wonach die Verwaltervergütung nach Höhe und Ausgestaltung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn sie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genügt. Dies gilt auch für Sondervergütungen, die – wie hier - für einzelne Leistungen des Verwalters vorgesehen sind.

Praxis-Tipp:

Auch nach der neuen WEG-Reform ist diese Entscheidung „brandaktuell“ und von sämtlichen Verwaltern und Wohnungseigentümergeinschaften zu berücksichtigen.

Das veraltete Vergütungssystem mit einer Pauschale ist nicht mehr zeitgemäß und für beide Parteien nicht fair.

Seit 2020 werden die Verträge so gestaltet, dass – wie bisher auch – eine Festvergütung für bestimmte Aufgaben vereinbart wird. Sämtliche Tätigkeiten, die über die Festvergütung hinausgehen (variabel Vergütung), sind gesondert zu vergüten. Wichtig ist noch, dass bei der Verwendung von Formularverträgen darauf geachtet wird, dass die verwendeten Klauseln der AGB-Prüfung standhalten.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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