

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [332]

## Delegation von Befugnissen auf den Verwalter im Wege des Vorratsbeschlusses

1. Die Delegation von Befugnissen auf den Verwalter durch einen Vorratsbeschluss und damit die Einschränkung der Entscheidungsbefugnis des einzelnen Eigentümers bedurfte bisher einer Interessensabwägung.

2. Seit 01.12.2020 gibt § 27 Abs. 2 WEG den Eigentümern die Möglichkeit, die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss einzuschränken oder zu erweitern.

LG Dortmund, Beschluss vom 30.10.2020, Az. 17 S 193/20

### Der Fall:

Mit dem angefochtenen Beschluss hat die Eigentümerversammlung einer 4-Einheiten-Anlage mehrheitlich beschlossen, dass der Verwalter berechtigt wird, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum auch ohne vorherige Beschlussfassung namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen, sofern der jeweilige Auftragswert im Einzelfall 500,00 Euro brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr insgesamt 2000,00 Euro brutto nicht übersteigt und die Finanzierung durch ausreichende liquide Mittel sichergestellt ist.

### Das Problem:

Entsprach eine solche im Wege des Mehrheitsbeschlusses vorgenommene Delegation zur Vergabe von Werkleistungen auf den Verwalter in dieser Form vor dem 1.12.2020 den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die vorgenommene Delegation zur Auftragsvergabe ist im konkreten Fall nicht zu beanstanden, weil dies zu einem überschaubaren und für den einzelnen Wohnungseigentümer begrenzten finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss bei der Eigentümerversammlung bleibt.

Der Umfang der zulässigen Ermächtigung bestimmt sich nach der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft. Je größer eine solche ist, desto eher wird eine Zuständigkeitsverlagerung möglich sein, die darüber hinaus der Höhe des finanziellen Risikos nach begrenzt sein muss.

Die Delegation zur Vergabe von Sanierungsaufträgen auf die Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss schränkt die Entscheidungsbefugnis der Eigentümer ein, so dass diese Maßnahme verhältnismäßig sein muss.

Nach den Grundsätzen zur Delegation von Entscheidungsbefugnissen auf die Verwaltung wurde das Interesse der dieser Delegation zustimmenden Mehrheit der Wohnungseigentümer an einer praktikablen Lösung mit dem Interesse des/der nicht-zustimmenden Minderheit abgewogen. Dies ist nicht zu beanstanden, da auch die dem Delegationsbeschluss zustimmenden übrigen Wohnungseigentümer neben dem anfechtenden Eigentümer über grundgesetzlich geschützte Eigentumsrechte verfügen und es in ihrem Interesse liegen kann, zur Vermeidung erhöhter Verwaltungskosten und eines umständlichen Beteiligungsverfahrens den Verwalter zur Durchführung kleinerer Sanierungsarbeiten zu ermächtigen. Dass dieses Interesse grundsätzlich schützens- und anerkanntenswert ist, hat im Übrigen auch der Gesetzgeber nunmehr in der neuen, ab 01.12.2020 geltenden

Fassung des WEG zum Ausdruck gebracht, in welchem unter § 27 Abs. 2 WEG n.F. ausdrücklich die Möglichkeit einer Kompetenzverlagerung auf den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist.

### Praxis-Tipp:

Eine Delegation der Entscheidungsbefugnis der Eigentümer auf den Verwalter ist nur in engen Grenzen auch durch einen Mehrheitsbeschluss möglich gewesen (vgl. AG München, ZMR 2021, 854).

Es sollte nicht mit fixen Beträgen argumentiert, sondern auf das finanzielle Risiko des Einzelnen abgestellt werden (vgl. zu diesem Kriterium auch BGH, ZMR 2021, 830). Das heißt: Die Größe der WEG ist ein wichtiger Parameter. Außerdem bedarf es immer einer doppelten Deckelung: einmal je Maßnahme/Auftrag und einmal bzgl. der Gesamtkosten pro Kalender- bzw. Wirtschaftsjahr. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese  
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [333]

## Beschlüsse der Ein-Mann-Versammlung nichtig oder anfechtbar?

Dem berechtigten Anliegen der Eigentümer, ihre WEG-Angelegenheiten auch in der Corona-Pandemie durch Beschluss zu regeln, und dem entgegenstehenden berechtigten Anliegen einzelner Eigentümer, dass Mehrheitsbeschlüsse nur nach ordnungsgemäßer Durchführung einer Eigentümerversammlung mit entsprechenden Diskussions- und Abstimmungsmöglichkeiten wirksam gefasst werden können, wird dadurch Rechnung getragen, dass die Beschlüsse einer sog. „Ein-Mann-Versammlung“ nicht als nichtig angesehen werden, sondern nur als anfechtbar.

AG Augsburg, Urt. v. 30.09.2021  
Az. 31 C 2231/20; IMR 2021, 512

### Der Fall:

Die Parteien streiten um verschiedene Beschlüsse einer Eigentümerversammlung, welche im Frühjahr 2020 stattfand. Zum damaligen Zeitpunkt war die Durchführung von Eigentümerversammlungen aufgrund bestimmter CORONA-Regeln verboten.

In dem Ladungsschreiben des Verwalters wurde darauf hingewiesen, dass kein Eigentümer persönlich auf der Versammlung erscheinen darf. Jeder Eigentümer müsse daher eine Vollmacht mit entsprechender Weisung für die Abstimmung erteilen (...).

### Das Problem:

Bisher gibt es zahlreiche Gerichtsentscheidungen, die von einer Nichtigkeit der Beschlüsse ausgehen, wenn die Wohnungseigentümer in ihren Kernrechten (z. B. Verbot des persönlichen Erscheinens) beeinträchtigt werden und/oder die WEG reine Vertreterversammlungen oder Ein-Mann-Versammlungen durchführt.

Interessant war daher die Frage, ob das AG Augsburg dies ebenso sieht oder lediglich von einer Anfechtbarkeit der Beschlüsse ausgeht.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beschlüsse wurden zwar für ungültig erklärt, dennoch wies das Gericht darauf hin, dass es nicht von einer Nichtigkeit ausgehe, sondern nur von der bloßen Anfechtbarkeit.

Es begründet dies mit dem grundsätzlichen Bedürfnis der Wohnungseigentümer, trotz der massiven Einschränkungen und Versammlungsverbote, die durch COVID-19 bestehen, ihre Angelegenheit durch Beschluss zu regeln.

Den Beteiligten stehen neben der Eigentümerversammlung auch keine weiteren geeigneten Mittel zu, denn ein Umlaufbeschluss bedarf stets der Allstimmigkeit, die in der Praxis schwierig zu erreichen sei.

Deshalb wägte das Gericht die berechtigten Anliegen der Eigentümer auf angemessene Selbstverwaltung in Zeiten der Pandemie mit dem Recht auf präsen- te Diskussion und Abstimmung ab.

### Praxis-Tipp:

Eine der ersten Entscheidungen, die nicht von einer Nichtigkeit, sondern Anfechtbarkeit, der Beschlüsse ausgeht. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung diesbezüglich entwickeln wird.

Aktuell wurden die Vorschriften in den einzelnen Bundesländer erneut massiv verschärft (z. B. 2G in Gaststätten).

Es stellt sich nun die Frage, ob Eigentümerversammlungen unter diesen Bedingungen durchgeführt werden dürfen oder ob die 2G-Regel einen Eingriff in den Kernbereich der nichtgeimpften Wohnungseigentümer darstellt.

Eine Gerichtsentscheidung gibt es hierzu noch nicht, aber - wie soll es auch anders sein - es existieren unterschiedliche Auffassungen, die weder den Verwaltern noch den Wohnungseigentümern helfen.

Es wäre sinnvoll, wenn die Bundes- oder Landesregierungen zukünftig daran denken, dass wir ca. 9,5 Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland haben.

Der VDIV Deutschland rät aktuell davon ab, Eigentümerversammlung unter 2G-Bedingungen durchzuführen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [334]

## Reichen „COVID-Gesetze“ als Nachweis der Verwalterstellung aus?

§ 6 Abs. 1 COVMG gilt auch für den Fall, dass die Bestellungszeit des Verwalters bereits vor dem Inkrafttreten der vorgenannten Norm abgelaufen ist.

OLG Bamberg, Beschluss vom 01.12.2021  
Az. 1 W 54/20

### Der Fall:

Die Beteiligten haben mit notarieller Urkunde vom 17.12.2019 des Notars (..) den Vollzug der Auflassung des Teileigentums (Eigentumsumschreibung) beantragt.

Beigefügt war die Verwalterzustimmung der M Hausverwaltung vom 15.4.2020, vertreten durch SM, worin u. a. versichert wird, dass die Verwaltereigenschaft weder durch Fristablauf noch aus anderen Gründen erloschen ist.

Das Grundbuchamt hat mit Zwischenverfügung vom 19.5.2020 darauf hingewiesen, dass der Nachweis der Verwaltereigenschaft fehle. In der Grundakte befinde sich lediglich ein Nachweis der Verwalterbestellung bis 30.4.2019.

Zum Zeitpunkt der Zustimmungserklärung des Verwalters sei die Verwaltereigenschaft nicht mehr ausreichend nachgewiesen.

Auch § 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im (...) und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (im Folgenden: COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg) vom 27.3.2020 führe nicht dazu, dass im vorliegenden Fall der Verwalternachweis entbehrlich sei.

Zur Behebung des Hindernisses wurde eine Frist bis 18.6.2020 gesetzt. Die Beteiligten vertraten eine andere Auffassung

als das Grundbuchamt.

### Das Problem:

Nach Ablauf der letzten Verwalterbestellung bis zum 30.4.2019 wurde kein Beschluss zur Verlängerung der Verwalterbestellung gefasst. Diese Bestellung endete danach mit Ablauf des 30.4.2019.

Entscheidend war die Frage, ob die Hausverwaltung M am 15.4.2020 berechtigt war, hilfsweise durch Heranziehung des § 6 Abs. 1 des COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg, die Verwalterzustimmung zu erteilen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das OLG bestätigte, dass die Hausverwaltung M am 15.04.2020 noch als Verwalterin im Amt war.

Dass die M Hausverwaltung im Zeitpunkt der Zustimmungserklärung am 15.4.2020 zur Verwalterin bestellt war, folgt aus § 6 Abs. 1 des am 28.3.2020 in Kraft getretenen COVID-AuswirkungenBekämpfungsg.

Darin ist geregelt, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Dies soll nach der Intention des Gesetzgebers die Verwaltung der Gemeinschaft auch in Zeiten ermöglichen, in denen eine Eigentümerversammlung nicht zusammentreten kann (ST-Drucks. 19/18110, S. 31).

Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich zudem, dass dies nicht nur für den Fall gilt, dass die Bestellungszeit nach Inkrafttreten von § 6 Abs. 1 COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg am 28.3.2020 abläuft,

sondern - wie vorliegend - auch dann, wenn sie zuvor abgelaufen war.

Die Vorschrift führt in diesem Fall dazu, dass der vormalige Verwalter mit Beginn des 28.3.2020 kraft Gesetzes wieder ins Amt gehoben worden ist und die verwalterlose Zeit am 28.3.2020 endet (...).

Daran kann der Umstand, dass die Verwalterbestellung bereits vor dem Eintritt der CoronaPandemie endete, nichts ändern.

Auch wenn eine erneute Verwalterbestellung bereits vor Beginn der Corona-Pandemie hätte erfolgen können, würde die Ansicht des Grundbuchamtes dem Sinn und Zweck des COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg zuwider laufen.

### Praxis-Tipp:

Das COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsg wurde zunächst bis August 2022 verlängert. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [331]

## Eintrittspflicht des Wohngebäude-Versicherers bei Wasserschaden aufgrund undichter Fuge der Dusche?

Der Wohngebäude-Versicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen (Teil A § 3 Nr. 3 VGB 2008).

BGH, Urteil vom 20.10.2021  
AZ. IV ZR 236/20

### Der Fall:

Der Miteigentümer eines Wohngebäudes hat eine Wohngebäudeversicherung zu den VGB 2008 abgeschlossen. In Teil A VGB 2008 heißt es: „§ 3 Leitungswasser 1. Bruchschäden innerhalb von Gebäuden.

Der Versicherer leistet Entschädigung für innerhalb von Gebäuden eintretende ... b) frostbedingte Bruchschäden an nachfolgend genannten Installationen: aa) Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen ... 2. Bruchschäden außerhalb von Gebäuden .... 3. Nässeschäden

Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen.

Das Leitungswasser muss aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung, aus Klima-, Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen, aus Wasserlösch- und Berieselungsanlagen sowie aus Wasserbetten und Aquarien ausgetreten sein. ...“

In dem versicherten Gebäude kam es aufgrund der Undichtigkeit einer Silikonfuge im Duschbereich einer Wohnung zu einem

Wasserschaden. Die weiteren Miteigentümer traten ihre Ansprüche an den Kläger ab.

### Das Problem:

Gilt hier eine funktionale auf eine Sachgesamtheit bezogene Betrachtung, nach welcher sämtliche dem Zweck der Dusche dienenden, den Luftraum über der Duschwanne umgrenzenden Bauteile einzubeziehen wären?

### Die Entscheidung des Gerichts:

1. Derartige VGB bzw. AVB sind so auszulegen, wie ein durchschnittlicher, um Verständnis bemühter Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und unter Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs versteht.

2. a) Ein Versicherungsnehmer wird eine undichte Fuge nicht als „Bruchschaden“ einordnen;

b) Nach Teil A § 3 Nr. 3 VGB 2008 muss das Leitungswasser aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen etc. ausgetreten sein.

c) Hinsichtlich einer undichten Fuge, die keine Verbindung mit dem Rohrsystem aufweist, ist dies zu verneinen.

d) Anhaltspunkte dafür, die Duschwanne, die Fugen, die angrenzenden Wände und die sonstigen Bauteile einer Dusche als einheitliche Einrichtung anzusehen, die über den Zulauf (Duschkopf) und Ablauf (Abwasserleitung) mit dem Rohrsystem verbunden ist, wird der Versicherungsnehmer der Klausel nicht entnehmen können.

Im Klauselwortlaut findet sich kein Hinweis auf eine funktionale Betrachtung, nach welcher sämtliche dem Zweck der Dusche dienenden, den Luftraum über der Duschwanne umgrenzenden Bauteile einzubeziehen wären.

Aus Teil A § 3 Nr. 1 b) aa) VGB 2008, wonach als „Installationen“, deren Bruchschäden zu entschädigen sind, „Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts“ genannt werden, folgt nichts Anderes. Jene Klausel verhält sich nicht zu Nässeschäden.

### Praxis-Tipp:

Die Wohngebäudeversicherung ist derzeit kein lukrativer Versicherungszweig. Bessere Konditionen wird man schwerlich aushandeln können.

Neuverträge gibt es oft nur mit Selbstbehalt zu vertretbaren Preisen.

Die Lektüre der eigenen VGB bzw. AVB kann sich lohnen. Unklare Regelungen werden zulasten der Versicherer ausgelegt oder gar nicht erst Vertragsbestandteil. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese  
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht