

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [419]

Abberufung des Verwalters bei einem langfristigen Verwaltervertrag

Der Verwalter kann auch dann gemäß § 26 Abs. 3 S. 1 WEG jederzeit ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden, wenn das Bestellsungsverhältnis vor dem 1.12.2020 begründet wurde.

Der Verwaltervertrag endet auch dann spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters.

Eine Vertragsbeendigung zum Zeitpunkt der Abberufung folgt bei einer Abberufung ohne wichtigen Grund hingegen nicht aus einer in einem Verwaltervertrag, der vor dem 1.12.2020 geschlossen wurde, enthaltenen Kopplungsklausel, wonach der Verwaltervertrag mit der Abberufung endet.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.09.2023, 2-13 S 6-23

Der Fall:

Die ehemalige Verwalterin klagt auf Zahlung von Verwalterhonorar - unter Abzug ersparter Aufwendungen in Höhe von 20% - für die Zeit nach der Abberufung gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Im Verwaltervertrag heißt es u.a.: „Der Verwaltervertrag wird für die Dauer der Bestellung geschlossen, höchstens für jeweils 5 Jahre. Er beginnt mit dem Anfang der Bestellungszeit und endet mit deren Ablauf. Endet das Verwalteramt vor Ablauf der Bestellzeit, endet damit zugleich und zeitgleich auch der Verwaltungsvertrag“ und „Der Verwaltungsvertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.“

Durch Beschluss im Jahr 2019 war die

Verwalterin für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2024 zum Verwalter bestellt.

Mit Beschluss vom 25.11.2021 wurde sie abberufen.

Das Problem:

Welche Wirkung hat die Abberufung eines Verwalters ohne wichtigen Grund bei einem Alt-Vertrag (vor 1.12.2020)?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Anspruch der abberufenen Verwalterin entfällt nicht schon deshalb vollständig, weil der Verwaltungsvertrag zu Recht aus wichtigem Grund – hier verneint - gekündigt worden wäre.

Dass eine Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich gewesen wäre, ergibt sich konkludent aus der Bestellung für eine feste Laufzeit. Obschon auch für die Abberufung kein wichtiger Grund vorlag, endete der Verwaltungsvertrag nach § 26 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. sechs Monate nach der Abberufung vom 25.11.2021.

Allerdings wird teilweise vertreten, dass im Falle von vor dem WEMoG abgeschlossenen Verwalterverträgen noch altes Recht Anwendung finde (so Jacoby/Mehde ZMR 2021, 625 (636)).

Dieser Ansicht steht bereits entgegen, dass die Folge davon wäre, dass das Vertragsverhältnis bestehen bliebe, da insoweit altes Recht gelten würde, das Bestellsungsverhältnis allerdings nach der Regel des § 26 Abs. 3 WEG n.F. beendet werden kann (so in dieser Konsequenz ausdrücklich Jacoby/Mehde ZMR 2023, 625 (636)). Die entsprechende Anwendung des § 170 EGBGB kann jedoch nur dazu führen, dass das alte Rechtsverhältnis in Gänze

Anwendung findet (MüKoBGB/Krüger, 5. Aufl. 2010, EGBGB Art. 170 Rn. 5). Ein Auseinanderfallen von Vertrag und Bestellung war im alten Recht allerdings nicht vorgesehen.

Die Ausnutzung der Kopplungsklausel zwischen Amt und Vertrag durch die GdWE ist ab 1.12.2020 für Altverträge mit dem Gebot von Treu und Glauben nicht mehr zu vereinbaren. Denn die Parteien waren sich einig, dass im Falle einer Abberufung aus wichtigem Grund, eine Kündigung entbehrlich sein sollte und Vertragsverhältnis und Verwalterbestellung zeitgleich enden sollten. Dass später eine komplette Änderung des Lösungsrechts der GdWE existieren würde, konnte niemand bei Vertragsschluss ahnen.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung ist umstritten. Jede GdWE ist gut beraten mit dem ausgeschiedenen Verwalter, der noch mit einem 5-Jahresvertrag aus der Zeit vor dem 1.12.2020 ausgestattet ist, eine Einigung über seine Resthonoraransprüche zu versuchen/zu realisieren. Wer heute noch als Verwalter eine sog. Kopplungsklausel vereinbart, der beglückt allein die GdWE. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [420]

Änderung des Verteilerschlüssels für die Erhaltungsrücklage

1. Es besteht Beschlusskompetenz der Eigentümer, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen.

2. Ein Beschluss über die Änderung des Befüllungsschlüssels ist aber nicht ordnungsgemäß, wenn es hierdurch dazu kommt, dass eine einheitliche Rücklage nach verschiedenen Schlüsseln befüllt wird.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.10.2023, 2-13 S 133/22

Der Fall:

Laut Teilungserklärung (TE) ist für die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage vorgesehen, dass diese durch das WE 7 zu 46 %, WE 8 zu 31% und WE 9 zu 23 % aufgebracht werden soll.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.12.2021 beschlossen die Eigentümer unter TOP 2: „Die Kosten der Instandhaltungsrückstellungen, der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Wartungskosten, allgemein Stromkosten, Versicherungsbeiträge) sind künftig auf die Mitglieder des Mehrfamilienhauses im Verhältnis der in der TE von 2019 errechneten Miteigentumsanteile (MEA) umzulegen“. Eine Aufstellung der MEA-Anteile folgte.

Das Problem:

Besteht Kompetenz, zu beschließen, dass der Schlüssel, nach welchem die Erhaltungsrücklage künftig aufgefüllt werden soll, geändert wird? Wenn Ja: Wie ist dies

korrekt umzusetzen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Es besteht seit 1.12.2020 Beschlusskompetenz der Eigentümer, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG verpflichtet die Gemeinschaft (GdWE) nur, eine angemessene Erhaltungsrücklage anzusammeln, bestimmt den Schlüssel, nach welchem die Rücklage aufzufüllen ist, allerdings nicht.

Erforderlich ist zumindest, dass die späteren Ausgaben nach den gleichen Schlüsseln verteilt werden, nach welchem die Rücklage befüllt wurde, insoweit gilt der Grundsatz, dass der Befüllungs- und Entnahmeschlüssel identisch sein muss (allgemeine Auffassung, vgl. nur Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 223).

Hieran fehlt es jedoch im Streitfall, denn durch die Änderung des Befüllungsschlüssels kommt es zu einer „Mischbefüllung“ der Rücklage, weshalb in Zukunft eine Entnahme nicht mehr möglich sein wird. Dies widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Beschluss leidet auch daran, dass die Rücklage nur für einen Teil der Erhaltungskosten, nämlich den Instandhaltungskosten eingesetzt werden kann. Die Erhaltungsrücklage, die vorliegend noch als Instandhaltungsrücklage bezeichnet ist, dient gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG sowohl der Instandhaltung, als auch der Instandsetzung (vgl. § 13 Abs. 2 WEG). Geändert worden ist in dem Beschluss der Verteilerschlüssel für die Bewirtschaftungskosten, die dort lediglich als Instandhaltungskosten und

Wartungskosten definiert worden sind, so dass bei objektiv-normativer Auslegung des Beschlusses die Instandsetzungskosten hiervon nicht erfasst sind. Diese Diskrepanz wird insbesondere deshalb besonders deutlich, weil in der TE unter Bewirtschaftungskosten ausdrücklich auch die Instandsetzungskosten erfasst sind.

Praxis-Tipp:

Die Gemeinschaft könnte z.B. beschließen: „Die bisher nach dem alten Verteilerschlüssel befüllte Rücklage wird aufgelöst und das rechnerische Guthaben der einzelnen Sondereigentümer nach dem neuen Schlüssel in die Erhaltungsrücklage eingebracht.“

Der Gesamtbetrag der Rücklage soll insoweit unverändert bleiben. Etwaige Veränderungen der Belastungen der einzelnen Eigentümer sind dadurch auszugleichen, dass gemäß der Aufstellung vom [Datum einfügen] Guthaben ausgezahlt bzw. Nachzahlungsforderungen begründet werden.“

■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [421]

Erhaltungsmaßnahmen (3-Angebote?)

Grundsätzlich sind vor Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen mindesten 3 Vergleichsangebote einzuholen, um den Eigentümern einen ausreichende Tatsachengrundlage zu liefern.

Sind in der Region keine Anbieter zu finden, muss nicht vom Verwalter versucht werden, ortsferne Unternehmen zur Abgabe von Angeboten zu veranlassen.

Es muss nicht vorgetragen werden, wann bei welchem Unternehmen – das abgelehnt hat – telefonisch oder schriftlich angefragt wurde.

AG Buxtehude, Urt. v. 06.04.2023, 31 C 324/22

Der Fall:

Die WEG hatte unter TOP 4 beschlossen, dass der Austausch des Wasserspeichers gemäß Angebot der Firma C vom 19.10.2022 in Auftrag gegeben werden sollte.

Darüber hinaus wurde unter TOP 5 beschlossen, dass der Firma M den Auftrag erteilt werde, die Kellerabdichtung gemäß Angebot vom 24.03.2022 instand zu setzen. Der Kläger war mit der Beschlussfassung nicht einverstanden, da für beide Maßnahmen nicht die geforderten drei Vergleichsangebote vorlagen.

Das Problem:

Die WEG trägt hinsichtlich des Austausches des Wasserspeichers vor, dass hierzu keine weiteren Angebote eingeholt werden mussten, da die Firma C in der Vergangenheit u. a. sämtliche Reparaturen an der Heizungsanlage ausgeführt hatte. Bezüglich der Kellerabdichtung sei versucht worden, weitere Angebote einzuholen. Es habe hierzu jedoch lediglich Absagen gegeben, so dass die Vorlage von Vergleichsangeboten nicht möglich gewesen sei. Kommt

die WEG mit diesen Argumenten durch?

Die Entscheidung des Gerichts:

TOP 4 war für ungültig zu erklären, da hier keine Ausnahmesituation gegeben ist. Eine besondere Eilbedürftigkeit, die das Einholen weiterer Angebote erschwert bzw. unmöglich gemacht hätte, wird von der Beklagten nicht konkret vorgetragen und auch nicht unter Beweis gestellt. Soweit die Beklagte im Übrigen vorbringt, die Firma X sei seit Jahrzehnten mit der Heizungsanlage der Beklagten betraut und vertraut, stellt dies ebenfalls keine Rechtfertigung dar, von der Einholung anderer Angebote abzusehen (...).

TOP 5 war nicht für ungültig zu erklären: Zwar gilt auch hier, dass bei dem nicht unerheblichen Volumen (ca. 13.500 EUR) für die Abdichtung einer Kellerwand das grundsätzliche Erfordernis bestanden hat, Vergleichsangebote einzuholen. Von diesem Grundsatz ist jedoch dann eine Ausnahme zu machen, wenn derartige Vergleichsangebote bei angemessener Bemühung nicht zu erhalten waren.

So lag es hier. Die Behauptung der Beklagten, trotz mehrerer Versuche der Verwalterin sei es nicht möglich gewesen, von mehr als einer Firma ein Angebot für die Durchführung der Kellerabdichtung zu erhalten, ist durch die durchgeführte Beweisaufnahme bestätigt worden (...).

Insoweit kann der Kläger auch nicht damit gehört werden, dass die Verwaltung der Beklagten nicht nur im regionalen Bereich, sondern auch überregional nach Angeboten für die Arbeiten hätte fragen müssen. Es würde sich hier die Frage stellen, bis zu welcher Entfernung derartige Anfragen durchgeführt werden müssten, zumal hieraus Dutzende oder gar Hunderte von

Firmen als potentielle Auftragnehmer in Betracht kämen (...).

Praxis-Tipp:

In den letzten Monaten ergingen immer mehr Urteile, die sich mit der Angebotssproblematik auseinandersetzen. Der BGH hat bisher nur erwähnt: „Ein solcher Fall liegt zum Beispiel vor, wenn in dem Vorprozess bemängelt wurde, dass für die beschlossene Auftragsvergabe nur ein Angebot vorliegt, und dann nach Vorlage der gerichtlich geforderten Zahl von Angeboten im Kern dieselbe Auftragsvergabe beschlossen wird. Ein Zweitbeschluss kann zudem dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen Umstände geändert haben. Dies ist beispielsweise anzunehmen, wenn zwar weiterhin die in dem Vorprozess bemängelte Vorlage weiterer Angebote unterblieben ist, der Grund hierfür aber nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben wurden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [418]

Verwalterbestellung bei nur einem Kandidaten für dieses Amt

Steht für die Verwalterwahl nur ein Kandidat zur Auswahl und legt dieser annehmbare Konditionen für den Verwaltervertrag vor, reduziert sich das Ermessen der Eigentümer im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten.

Die Eigentümer sind über die Konditionen hinreichend informiert, wenn sie Kenntnis davon haben, dass neben der Grundvergütung Sondervergütungen anfallen können. Diese müssen nicht im Detail mit der Einladung mitgeteilt werden, wenn insoweit die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Entwurf des Verwaltervertrages besteht.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 22.8.2023, 2-13 T 56-23

Der Fall:

Mit gerichtlich angegriffenem Negativbeschluss wurde die Bestellung eines Verwalters in einer bis dahin verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die lediglich noch aus zwei weiteren Eigentümern (einem Ehepaar) bestand, abgelehnt.

In dem Einladungsschreiben zur Eigentümersversammlung wurde mitgeteilt, dass lediglich ein Verwalter, dessen Name und Sitz genannt wurden, bereit sei, die GdWE zu verwalten. Als Honorar wurden 55 € pro Monat und Einheit angegeben. Zugleich wurde ein Entwurf des Protokolls übersandt, aus welchem sich ergab, dass die Bestellung für 5 Jahre erfolgen sollte, zu den Kosten die Mehrwertsteuer hinzukäme und Sonderleistungen.

Erst mit allstimmigem Umlaufbeschluss kam es später zur Bestellung dieses Verwalters.

Das Problem:

Wäre es korrekt gewesen den einzigen Kandidaten für das Verwalteramt in der Versammlung zu wählen/bestellen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Ablehnung der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung hätte nur aus inhaltlichen Gründen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen können.

Dies war jedoch nicht der Fall, so dass die Anfechtungsklage des Negativbeschlusses Erfolg gehabt hätte. Denn in einer verwalterlosen Gemeinschaft besteht, schon aus Gründen der Vertretung, ein Anspruch jedes Eigentümers auf einen Verwalter (BGH ZMR 2022, 902 Rn. 52; LG Frankfurt ZMR 2022, 654). Dieser konnte vorliegend nur durch die Bestellung des einzigen Kandidaten erfüllt werden.

Unschädlich ist, dass der Einladung keine Alternativangebote beigefügt waren, weitere Verwalter waren auch nicht bereit, diese GdWE zu verwalten. Die Vorlage von Alternativangeboten ist kein Selbstzweck. Wenn lediglich ein Verwalter bereit ist, die GdWE zu verwalten, entspricht dessen Wahl deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil keine Alternativangebote vorlagen (LG Frankfurt ZMR 2022, 654). Gibt es nur einen Kandidaten, der zur Auswahl steht und annehmbare Konditionen vorlegt, reduziert sich das Ermessen im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten. Inhaltliche Einwände gegen das Angebot des Verwalters sind nicht ersichtlich.

Der Beschluss war hinreichend vorbereitet. Allerdings müssen die Eigentümer im Regelfall bereits mit der Einladung in die Lage versetzt werden, die erforderlichen

Informationen zur Beschlussfassung zu erhalten. Dies bedeutet für den Fall der Verwalterwahl, dass erforderlich ist, den Wohnungseigentümern die Namen der Bewerber sowie die Eckpunkte ihrer Angebote mitzuteilen, wozu die Laufzeit des Vertrages und die Vergütung gehört, wobei darzustellen ist, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit Vergütungsbestandteilen angeboten wird. Da den Eigentümern nicht nur die Einladung, sondern auch der Protokollentwurf vorlagen, waren die erforderlichen Informationen vorhanden. Es wurde mitgeteilt, dass es lediglich einen einzigen Verwalterkandidaten gab.

Praxis-Tipp:

Die ausreichende Information der Eigentümer kann auch durch Hinweis bereits in der Ladung erfolgen, dass nur ein Angebot vorliegt. Dann können sich die Eigentümer selbst um weitere Angebote noch 3 Wochen lang bemühen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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