

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [440]

Folgen pflichtwidriger Zahlung von Abschlägen für Erhaltungsmaßnahmen

a. Zahlt der Verwalter im Zuge der Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig Abschläge, kann für die Ermittlung des Schadens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nicht allein auf die durch die Abschlagszahlungen hervorgerufene Minderung des Gemeinschaftsvermögens abgestellt werden. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen ist vielmehr auch, ob und ggf. in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Die Beweislast dafür, dass den gezahlten Abschlägen keine werthaltigen Leistungen gegenüberstehen, trifft die GdWE.

b. Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen scheidet aus, solange eine vertragsgerechte Leistung noch im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer herbeigeführt werden kann.

c. Ist die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der GdWE und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer. Der Verwalter ist in diesem Fall aber nur Zug um Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der GdWE gegen den Werkunternehmer zu Schadensersatz verpflichtet.

BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22

Der Fall:

2019 beschlossen die Wohnungseigentümer die Erneuerung der Dacheindeckung zu einem Gesamtvolumen von 116.497,85 € brutto. Der Werkunternehmer stellte eine Abschlagsrechnung. Der Ex-Verwalter

zahlte aus Mitteln der GdWE erst 70.000 €, später weitere 34.500 €, ohne dass Abschlagsrechnungen gestellt wurden. Ein von der GdWE in Auftrag gegebenes Privatgutachten bezeichnet die erbrachten Arbeiten als mangelhaft und unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich.

Das Problem:

Kommt es zum Vorteilsausgleich, wenn Teile der Leistung in Ordnung sind? Kann sich der Verwalter auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten erfolgreich berufen? Haftet der Verwalter, wenn er seinen Pflichten bei Überprüfung der vorhandenen Abschlagsrechnung genügt hat, Mängel aber nicht erkannte, weil er nicht selbst über die erforderlichen Kenntnisse für die Prüfung der Werkleistungen verfügte?

Die Entscheidung des Gerichts:

Für die tatsächlichen Voraussetzungen der Vorteilsausgleichung ist der Verwalter/Schädiger darlegungs- und beweispflichtig, und zwar dafür, ob und in welchem Umfang bei der GdWE mit Rücksicht auf die erbrachten Leistungen des Werkunternehmers ein Vorteil verblieben sein könnte.

Der Schadensersatzklage kann der Erfolg auch nicht mit dem Verweis auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten, also auf einen fehlenden Kausalzusammenhang zwischen einer - unterstellten - Pflichtverletzung des Verwalters und einem wegen der mangelhaften Werkleistungen eingetretenen Schaden der GdWE versagt werden. Die Berufung des Verwalters auf ein rechtmäßiges Alternativverhalten, das heißt der Einwand, der Schaden wäre auch bei einer ebenfalls möglichen, rechtmäßigen Verhaltensweise entstanden, kann für die Zurechnung eines

Schadens Erfolgs zwar beachtlich sein. Die Voraussetzungen rechtmäßigen Alternativverhaltens liegen nicht vor. Die unter dem Gesichtspunkt des rechtmäßigen Alternativverhaltens zu prüfende Handlungsalternative wäre allein die Nichtvornahme der Zahlungen gewesen; dadurch wäre der Schaden gerade nicht gleichermaßen entstanden, sondern vielmehr verhindert worden.

Wenn es der Verwalter bei einer mit erheblichem Kostenrisiko verbundenen umfangreichen baulichen Maßnahme unterlassen hat, die Wohnungseigentümer auf seine fehlende Fachkompetenz hinzuweisen, haftet er bei Nichterkennen von Werkmängeln.

Praxis-Tipp:

Eine Beschlussfassung über eine überwachende Tätigkeit durch Sonderfachleute sollte die GdWE ins Auge fassen.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [439]

Pflichtwidrige Zahlung von Abschlägen für Erhaltungsmaßnahmen?

Hat eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen, gehört es zu den Pflichten des Verwalters, diese Erhaltungsmaßnahmen wie ein Bauherr zu überwachen.

Bei der Bewirkung von Zahlungen ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind (im Anschluss an BGH, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18, ZMR 2020, 134).

BGH, Urteil vom 26.01.2024 – V ZR 162/22

Der Fall:

Im Juli 2019 beschlossen die Wohnungseigentümer die Erneuerung der Dacheindeckung.

Nach der Vergabe der Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von 116.497,85 € brutto stellte der beauftragte Werkunternehmer eine Abschlagsrechnung für Material in Höhe von 61.872 €. Im Oktober 2019 zahlte der Ex-Verwalter aus Mitteln der Gemeinschaft (GdWE) 70.000 €. Nach dem Beginn der Arbeiten zahlte er im November 2019 weitere 34.500 €, ohne dass insoweit Abschlagsrechnungen gestellt wurden. Die Arbeiten an dem Dach wurden bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt. Ein von der GdWE in Auftrag gegebenes Privatgutachten bezeichnet die erbrachten Arbeiten als mangelhaft und unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich.

Das Problem:

Welche Pflichten treffen einen Verwalter

nach Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen? Wann darf er Abschlagszahlungen leisten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Nur wenn der beauftragte Werkunternehmer Abschlagszahlung qua Rechnung verlangt und diese dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist, also das in § 632a Abs. 1 Satz 5 BGB geregelte Erfordernis einer Aufstellung erfüllt ist, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglicht, darf eine Zahlung erbracht werden. Soweit für Teilzahlungen eine Abschlagsrechnung für Werkleistungen bzw. für Material vorhanden ist, muss der Verwalter vor Zahlung jedenfalls stichprobenartig überprüfen, ob diese zu dem Auftrag und dem angelieferten Material passt und ob das Material übereignet oder Sicherheit geleistet worden ist.

Vor Klärung des Sachverhalts kann der geltend gemachte Schadensersatzanspruch in Höhe von 104.500 € nebst Zinsen aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen nicht verneint werden.

Prozessvortrag der GdWE, wonach den pflichtwidrigen Abschlagszahlungen insgesamt unbrauchbare Werkleistungen gegenüberstehen, die (auch) den Abriss des neuen Daches erfordern, ist ohne jeden Zweifel schlüssig und hinreichend substantiiert. Beim vorgelegten Privatgutachten handelt es sich nur um (substantiierten) Parteivortrag. Durch die Beauftragung eines Privatgutachters hat die GdWE mehr veranlasst, als prozessual von ihr verlangt werden kann. Genauere Angaben zu einzelnen Mängeln und dem Umfang der Mangelbeseitigung sind vor Abnahme der Werkleistung von Seiten der GdWE nicht erforderlich gewesen.

Ein Verwalter, der nicht selbst über die erforderlichen Kenntnisse für die Prüfung der Werkleistungen verfügt, kann sich nicht auf fehlende Erkennbarkeit von Mängeln der Werkleistung berufen, wenn es sich um eine mit erheblichem Kostenrisiko verbundene umfangreichen bauliche Maßnahme handelte.

Praxis-Tipp:

Die GdWE sollte ggf. statt eines nur als Parteivortrag gewerteten Privat-Gutachtens ein selbständiges Beweisverfahren gemäß §§ 485 ff. ZPO anstrengen. Dessen Kosten sind erstattungsfähig und das Beweisergebnis ist verwertbar, wenn es später zum Hauptsacheverfahren kommen sollte. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [441]

Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage; unbillige Benachteiligung

1. Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt, ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.

2. Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.

3. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne einer Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 33/23

Der Fall:

Auf Antrag der Sondereigentümerin einer der Eckwohnungen beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 14.10.2021, ihr als privilegierte Maßnahme gemäß § 20 Abs. 2 WEG zu gestatten, auf der Rückseite des Gebäudes eine Rampe als barrierefreien Zugang sowie eine etwa 65 cm aufzuschüttende Terrasse zu errichten und das Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür zu ersetzen; ggf. soll ein aus Bodenplatten bestehender Zugang zur Terrasse errichtet werden.

Das Problem:

Hat eine Anfechtungsklage gegen die Gestattung der baulichen Veränderung Aussicht auf Erfolg? Welcher Prüfungsmaßstab gilt hier?

Die Entscheidung des Gerichts:

Im Rahmen einer Anfechtungsklage ist das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen gemäß § 20 Abs. 2 WEG grundsätzlich nicht zu prüfen. Ein solcher mit einfacher Mehrheit gefasster stattgebender Gestattungsbeschluss ist nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.

Nicht jede bauliche Veränderung, die nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG aF die Eigenart der Wohnanlage änderte, führt auch zu einer grundlegenden Umgestaltung im Sinne des neuen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 Alt. 1 WEG. Der Begriff der grundlegenden

Umgestaltung ist vielmehr enger zu verstehen als der Begriff der Änderung der Eigenart im bisherigen Recht. Da die von den Wohnungseigentümern beschlossene bauliche Veränderung ihrer Kategorie nach dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), hätte es einer Begründung bedurft, warum gleichwohl - ausnahmsweise - die beschlossenen Maßnahmen zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen.

Praxis-Tipp:

Die Gestattungsbeschlüsse müssen hinreichend bestimmt formuliert sein und dürfen keine formellen sonstigen Fehler enthalten. Die einfache Mehrheit genügt immer. Selbst Außenauzüge hat der BGH nicht als Umgestaltung einer Mehrhausanlage angesehen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [442]

Sind auf sog. Vertreterversammlungen gefasste Beschlüsse nichtig?

Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse auf sog. Vertreterversammlungen sind nur anfechtbar, nicht aber nichtig.

BGH, Urteil vom 08.03.2024 – V ZR 80/23

Der Fall:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Deren Verwalterin lud zu einer am 24.11.2020 „schriftlich“ stattfindenden Eigentümerversammlung ein, verbunden mit der Aufforderung an die Wohnungseigentümer, ihr eine Vollmacht und ggf. Weisungen für die Stimmabgabe zu erteilen. 5 von 24 Wohnungseigentümer kamen der Aufforderung nach und bevollmächtigten die Verwalterin; die Kläger erteilten keine Vollmacht. In der Eigentümerversammlung war nur die Verwalterin anwesend. Diese übersandte das Protokoll der Versammlung mit den gefassten Beschlüssen an die Wohnungseigentümer.

Das Problem:

Zu prüfen sind allein Nichtigkeitsgründe, weil die Kläger die einmonatige Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG nicht gewahrt haben. Sind die Beschlüsse nichtig oder waren sie nur anfechtbar?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Durchführung einer Eigentümerversammlung am 24.11.2020 war wegen der Corona-Pandemie aufgrund infektionsschutzrechtlicher Bestimmungen verboten. Dies änderte nichts an den wohnungseigentumsrechtlichen Vorgaben für die Abhaltung einer Eigentümerversammlung. Der Gesetzgeber hat in § 6 COVMG lediglich angeordnet, dass der zuletzt

bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt (§ 6 Abs. 1 COVMG), und dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgilt (§ 6 Abs. 2 COVMG). Für die Durchführung von Eigentümerversammlungen hat er dagegen keine von §§ 23, 24 WEG abweichenden Regelungen getroffen, so dass diese auch während der Corona-Pandemie galten. Diese Regelungen hat die Verwalterin insgesamt außer Acht gelassen, indem sie die Versammlung ohne Teilnahmemöglichkeit aller Eigentümer alleine durchgeführt hat.

Das führt jedoch nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Ein Beschluss ist nach § 23 Abs. 4 WEG nur dann nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam verzichtet werden kann. Zwar kann sich die Nichtigkeit eines Beschlusses daraus ergeben, dass er in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift, wozu u.a. unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehören. Dies betrifft aber den Inhalt von Beschlüssen, während es hier um das Zustandekommen der Beschlüsse geht. Bei der Beschlussfassung ist das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht der Wohnungseigentümer verzichtbar.

Die in § 24 WEG für die Einberufung einer Eigentümerversammlung enthaltenen Formvorschriften gehören nicht zu den zwingenden Bestimmungen und Grundsätzen des WEG, weil sie dispositiv sind. Die Nichteinladung einzelner Wohnungseigentümer führt meist nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Jedenfalls während der Corona-Pandemie begangene Rechtsverstöße dieser Art führen schon deshalb nicht zur

Nichtigkeit der Beschlüsse, weil die Abhaltung einer „echten“ Eigentümerversammlung unter Einhaltung der §§ 23, 24 WEG damals unmöglich war.

Während der Corona-Pandemie befand sich der Verwalter in einer unauflösbaren Konfliktsituation. Er stand nämlich vor dem Dilemma, entweder das Wohnungseigentumsrecht oder das Infektionsschutzrecht zu missachten.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH hier einen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums verneint, gilt dies nicht für eine „böswillige“ Ausladung eines missliebigen Eigentümers.

Trotzdem empfiehlt es sich immer, eine fristgerechte Anfechtungsklage zu erheben, innerhalb derer auch Nichtigkeitsgründe geprüft werden müssen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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