

Wohnungseigentum: Eigentümer entscheiden über Baumaßnahmen selbst

In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass Wohnungseigentümergeinschaften die Entscheidung über die Durchführung von Arbeiten und die Auftragsvergabe auf den Verwalter delegieren. Manchmal wird beschlossen, dass der

Beirat bei der Entscheidung der Verwaltung mitwirken soll. Das mag praktikabel sein, ist aber rechtlich sehr bedenklich und in aller Regel unzulässig.

Ein Beispiel: Die Eigentümer beschließen, eine Mauer aus Klinkersteinen durch eine Be-

tonpalisadenmauer zu ersetzen. Was konkret gemacht werden sollte, wird nicht beschlossen. Die Maßnahmen sollen durch eine Sonderumlage finanziert werden. Die dazu gefassten Beschlüsse werden gerichtlich angefochten und sowohl vom Amtsgericht als auch vom Landgericht Berlin für ungültig erklärt (LG Berlin, Urteil vom 20.01.2015 - 55 S 130/14 WEG). Warum? Für das Gericht war in den Beschlüssen zu Vieles unklar. Der Beschluss, die Mauer durch "eine Betonpalisadenmauer" zu ersetzen, war den Gerichten nicht bestimmt genug. Da es Betonpalisaden in unterschiedlicher Form, Farbe, Höhe, Breite und Tiefe gibt, hätte der Beschluss die Ausführung genauer definieren müssen. Denn: Die Eigentümer haben nicht nur darüber zu entscheiden, ob eine neue Mauer errichtet werden soll, sie müssen auch darüber entscheiden, wie dies auszuführen ist. Aus dem Beschluss ging außerdem

hervor, dass eine Bemusterung der Ausführungsart nur mit den interessierten Wohnungseigentümern vor Ort abgestimmt werden sollte. Der Verwalter sollte sich die Meinung dieser interessierten Eigentümer anhören und dann selbst nach billigem Ermessen eine Entscheidung treffen. Das widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Auch das genaue "Wie" der Ausführung von Baumaßnahmen muss von den Eigentümern definiert werden. Nur ausnahmsweise, wenn eine Ermächtigung zu einer bestimmten Ausführungsart für die Eigentümergemeinschaft nur zu einem sehr überschaubaren finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss bei den Eigentümern bleibt, kann davon abgewichen werden.

Für die Verwaltungen ist die Entscheidung zu begrüßen. Es liegt im Interesse der Verwaltung, die Entscheidungen nicht anstelle der Eigentümergemeinschaft zu treffen,

Herausforderungen



Jeschke

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung


KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

weil damit regelmäßig auch ein Haftungsrisiko verbunden ist. Auch wenn solche Beschlüsse zunächst bis zur gerichtlichen Entscheidung wirksam sind und durchgeführt werden müssen, kann der Verwalter sich Ersatzansprüchen aussetzen, wenn der Beschluss später für ungültig erklärt wird. Neben den Verfahrenskosten drohen Kosten für die Rückabwicklung eines unzulässigen Beschlusses. Damit in der Eigentümerversammlung vernünftige Entscheidungen getroffen werden können, ist es wichtig, die Eigentümerversammlungen sorgfältig vorzubereiten. Die Verwaltung muss die Eigentümer rechtzeitig vor der Versammlung mit allen relevanten Informationen versorgen, damit eine Entscheidungsgrundlage gegeben ist. Bleiben in der Versammlung Fragen offen und handelt es sich nicht um eine Notmaßnahme, mit deren Durchführung nicht abgewartet werden kann, muss erst die Beantwortung der Fragen vorbereitet werden und die Maßnahme in einer weiteren Versammlung abschließend erörtert werden. Erst danach können die Eigentümer über die Durchführung entscheiden. Dass dies zu einer unerwünschten Verzögerung führt, liegt auf der Hand. Deshalb sollte beachtet werden, dass bei der Beschlussfassung über die Vergabe von größeren Instandhaltungsmaßnahmen den Eigentümern mindestens drei Kostenvoranschläge von konkurrierenden Firmen vorliegen sollen. Es entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Hausverwaltung im Rahmen der Beschlussfassung zur Einholung von weiteren Angeboten und zur Vergabe des Auftrags an den "günstigsten Anbieter" verpflichtet wird (LG München I, Urteil vom 06.07.2015 - 1 S 12587/14 WEG). In dem Fall, den das Landge-

richt München I entschieden hat, hatte die Hausverwaltung in der Eigentümerversammlung nur ein Angebot einer Fachfirma vorgelegt. Die Eigentümer beschlossen, dass die Hausverwaltung noch zwei weitere Angebote einholen soll und die Hausverwaltung ermächtigt, den Auftrag an den günstigsten Anbieter zu vergeben. Die Beschlussfassung wurde angefochten. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht München I haben die Beschlüsse für unwirksam erachtet. Der Umstand, dass der Verwalter Vergleichsangebote einholen und dann über die Auftragsvergabe entscheiden soll, bedeutet eine nicht mehr zulässige Delegation von Befugnissen der Eigentümergemeinschaft auf die Verwaltung. Seit vielen Jahren fordert die Rechtsprechung die Einholung von Vergleichsangeboten. Ausnahmen werden sehr restriktiv gehandhabt. Auch wenn es in der Praxis oft schwierig ist, drei vernünftige Vergleichsangebote einzuholen, sollte im Interesse der Wirksamkeit der Beschlussfassungen darauf geachtet werden. Nur bei Maßnahmen mit sehr geringem wirtschaftlichen Wert oder bei Folgeaufträgen kann darauf ausnahmsweise verzichtet werden. Grundsätzlich wird man darauf achten müssen, dass vor der Eigentümerversammlung - und zwar rechtzeitig - drei belastbare Vergleichsangebote von konkurrierenden Firmen vorliegen. Die Entscheidung über die Ausführung und Auftragsvergabe treffen die Eigentümer in der Versammlung. Dem Verwalter soll nur noch der Vollzug obliegen. 

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht FOCUS Empfehlung „Deutschlands TOP-Anwälte“ 2013 und 2015. Fachanwältin für Arbeitsrecht www.kanzlei-im-zentrum.de

Schön einfach - einfach schön!



Küchen von:

SieMatic

in der Grashoffstraße

Inh.: Stefan Ehrlicher

Grashoffstr. 40 | Bremerhaven | Telefon 0471.80 99 337

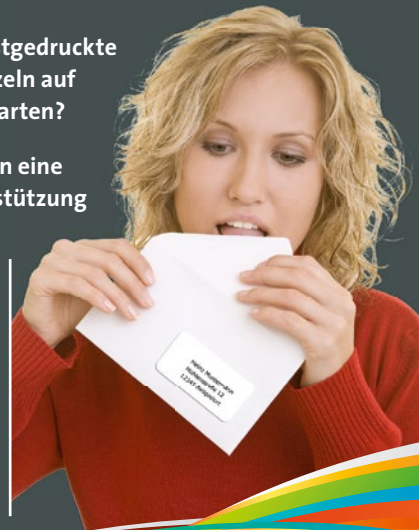
www.siematic-in-der-grashoffstrasse.de

Erfolgreiche Werbung, die gut ankommt!

Sie kleben noch selbstgedruckte Adress-Etiketten einzeln auf Ihre Briefe und Postkarten?

Hier können wir Ihnen eine professionelle Unterstützung anbieten:

- Gestaltung und Druck Ihres individuellen Mailings
- Adressenbe- und verarbeitung
- Kuvertierung
- Postversand



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de