

# Seminar für **Beiräte** und **Wohnungseigentümer**

**2011**

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Hameln, den 26. Februar 2011

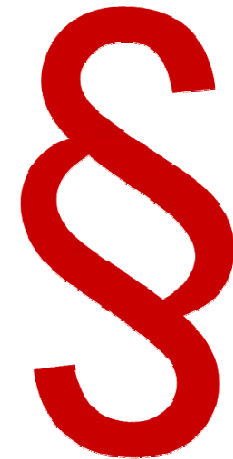
- 1 | Aufgaben des Beirats
- 2 | Versicherungsabwicklung bei gemeinschaftlichen Eigentum und bei Sondereigentum
- 3 | Aktuelles Recht

# 1 | Aufgaben des Beirats

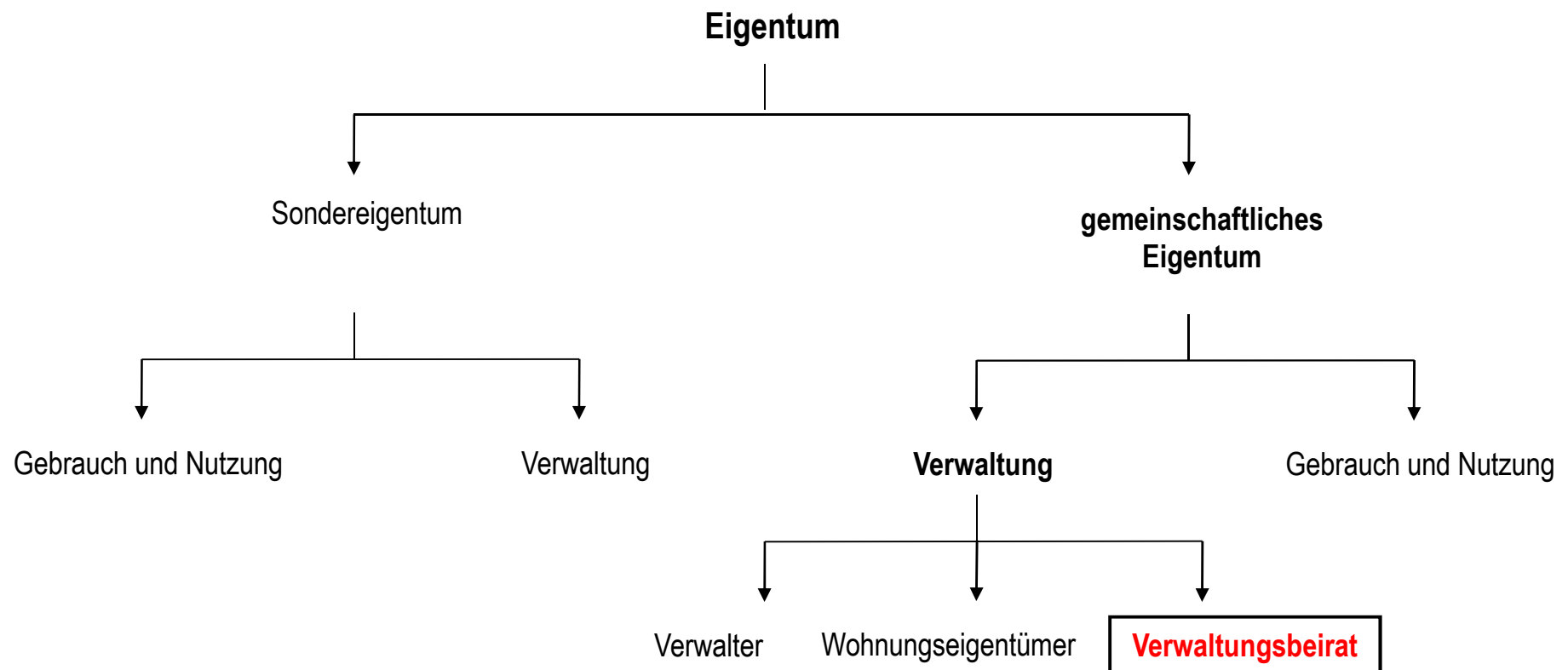
# § 20 WEG Gliederung der Verwaltung

(1) Die **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, **im Falle der Bestellung eines **Verwaltungsbeirats** auch diesem nach Maßgabe des § 29.**

(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

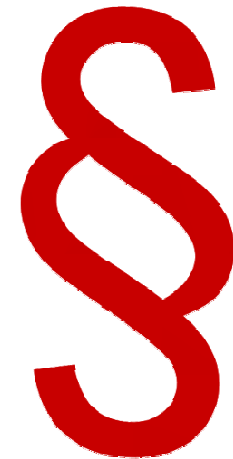


# Gliederung der Verwaltung

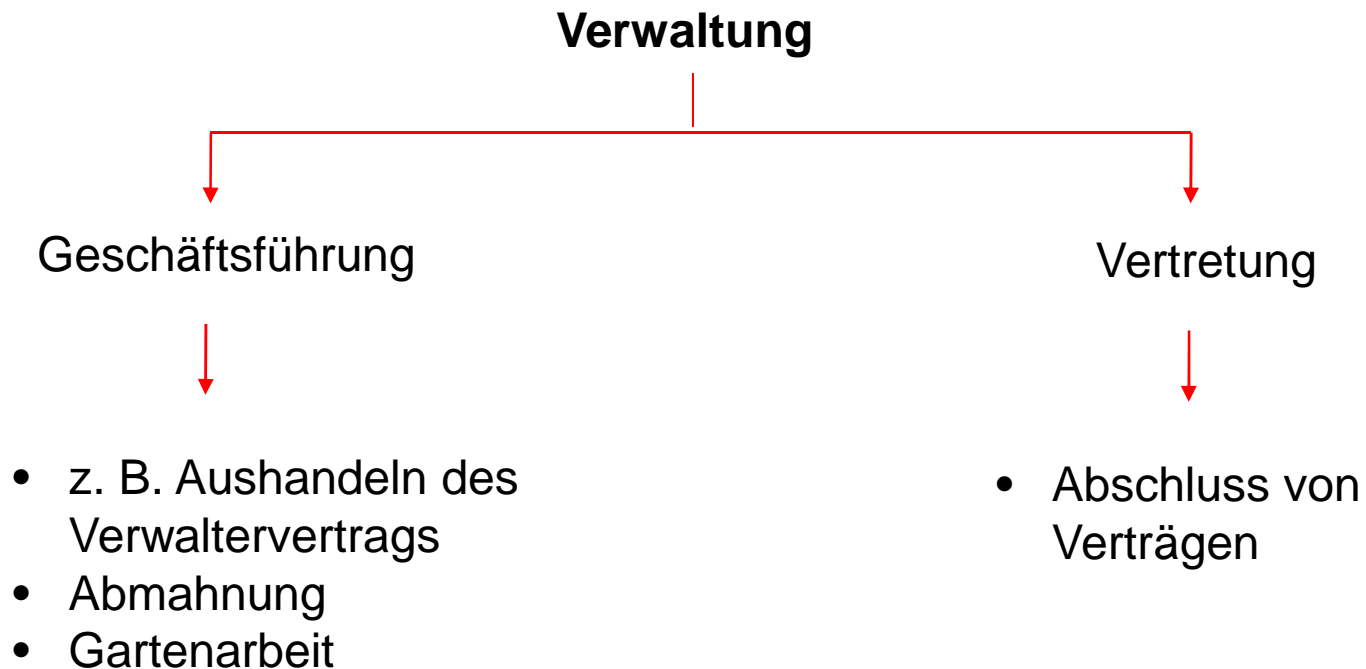


# Begriff der Verwaltung

- Zur Verwaltung gehören alle **Maßnahmen**, die
  - in **tatsächlicher** oder **rechtlicher Hinsicht** auf eine Änderung des bestehenden Zustandes des gemeinschaftliches Eigentums abzielen oder sich als **Geschäftsführung** zu Gunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum oder als **Vertretung** in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum gegenüber Dritten darstellen.



# Begriff der Verwaltung



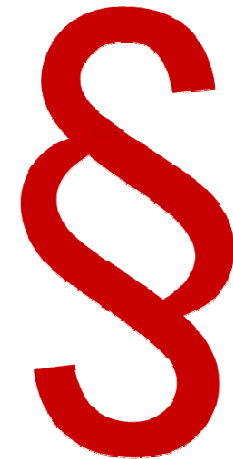
## § 29 WEG Verwaltungsbeirat

(1) 1 Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. 2 Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

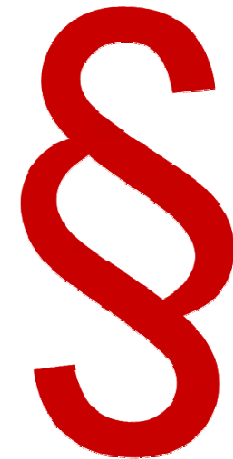




## Wie viele Verwaltungsbeiräte?

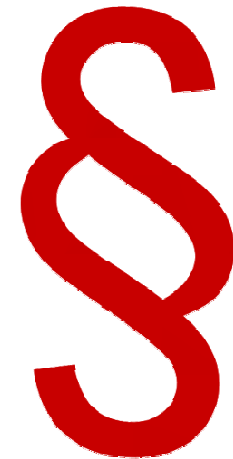
Eine von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

BGH, Urteil vom 5. 2. 2010 – V ZR 126/09



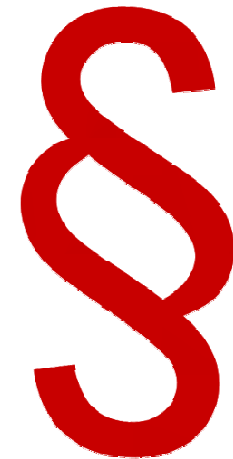
# Dauer der Bestellung?

- Es gibt keine gesetzliche Bestellungs-Höchstdauer. Ohne nähere Bestimmung sind die Verwaltungsbeiräte daher auf unbestimmte Zeit bestellt.
- Die Bestellung endet durch:
  - Ablauf einer bestimmten Zeit
  - Tod
  - Neubestellung Dritter
  - wenn ein zum Verwaltungsbeirat bestellter Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft ausscheidet



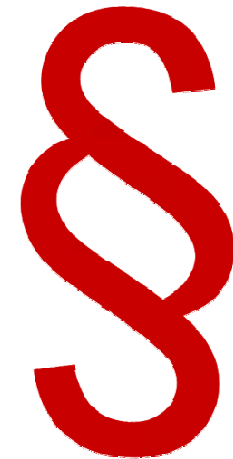
# Innere Organisation?

- Der Verwaltungsbeirat kommt vor allem vor der ordentlichen Eigentümerversammlung zusammen; es lädt der Vorsitzende.
- Besteht der Verwaltungsbeirat aus mehreren Personen, kann er seine Willensbildung im Wege eines „Beschlusses“ bestimmen.
- Verstößt ein Beschluss gegen eine gesetzliche Vorschrift, eine Vereinbarung oder einen Beschluss.
- Beschlüsse werden grundsätzlich auf einer Sitzung gefasst, können aber auch ohne weiteres anders erfolgen.
- Die Wohnungseigentümer können dem Verwaltungsbeirat eine Geschäftsordnung geben; dazu ist auch der Beirat berechtigt.



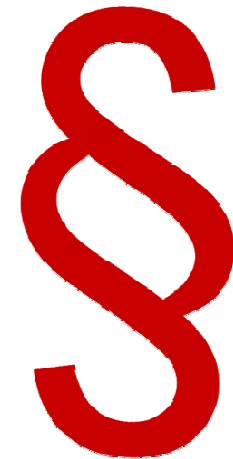
# allgemeine Aufgaben: Unterstützung des Verwalters

- Der Verwaltungsbeirat „**unterstützt**“ den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- Etwa:
  - Auswahl Versammlungsdatum
  - Auswahl Versammlungsort
  - Auswahl Versammlungsstätte



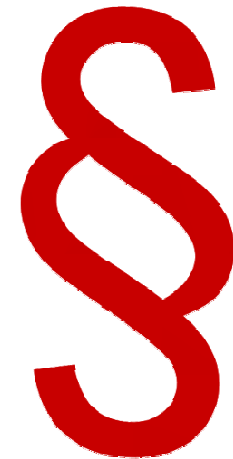
# insbesondere: Prüfung und Stellungnahme

- Bevor über sie die Wohnungseigentümer-  
versammlung beschließt sollen vom  
Verwaltungsbeirat **geprüft** und mit dessen  
**Stellungnahme** versehen werden:
  - Wirtschaftsplan
  - Abrechnung über den Wirtschaftsplan
  - Rechnungslegungen (§ 28 Abs. 4 WEG)
  - Kostenanschläge (von Werkunternehmern  
oder von Dienstleistern, z.B. für eine  
Erhaltungsmaßnahme oder die Vergütung  
des Verwalters)



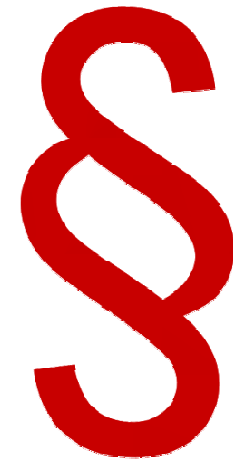
# „Belegprüfung“

- Formelle Prüfung
  - Sind alle Teile da?
    - Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
    - Abrechnung
      - Gesamt- und Einzelabrechnungen
      - Darstellung der Instandhaltungsrückstellung
      - Mitteilung der Konten
      - Heizkostenabrechnung



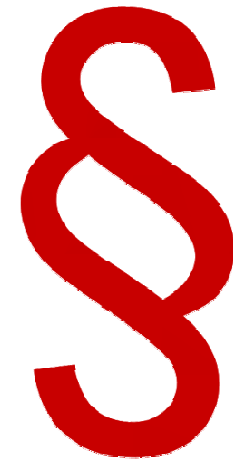
# „Belegprüfung“

- Rechnerische Prüfung
  - Vollständig oder Stichproben, u.a. zu:
    - Honoraren
    - Erhaltungsmaßnahmen
- Sachliche Prüfung
  - Kostenverteilungsschlüssel
  - Belege
    - Gibt es Belege
    - belegen sie das richtige?



# Einberufung der Versammlung

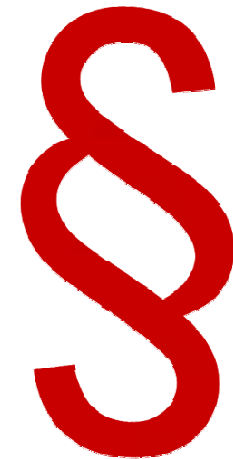
- Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist,
  - von dessen Vorsitzenden oder
  - seinem Vertreter einberufen werden.





# Niederschrift zur Versammlung

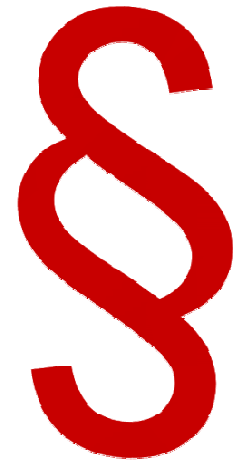
- Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen.
- Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.



# OLG Düsseldorf

Beschluss vom 22. 2. 2010 – I-3 Wx 263/09

- Im Allgemeinen genügt es nach h.M., dass eine in „Doppelfunktion“ tätige Person **nur einmal** unterschreibt.
- Unterschreibt ein anwesender Eigentümer in seiner **Funktion als Beirat**, so liegt hierin nicht zugleich die erforderliche Unterschrift eines Wohnungseigentümers.



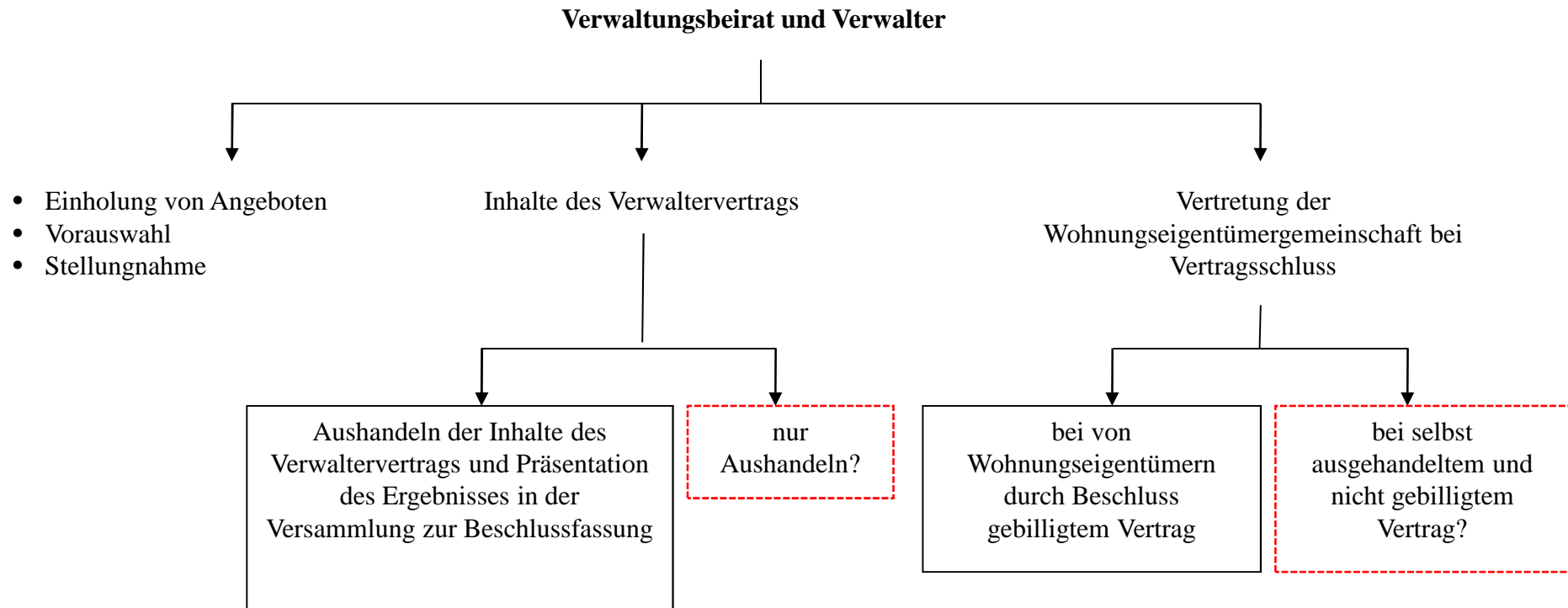
# LG Lübeck

## Beschluss vom 11. 2. 1991 – 7 T 70/91

- Ist der Beiratsvorsitzende **zugleich** **Versammlungsvorsitzender**, so genügt es, wenn er und ein Wohnungseigentümer die Niederschrift mit dem Beschluss über die Verwalterbestellung unterschreiben.
- Dies gilt jedenfalls dann, wenn keine Anhaltspunkte bestehen, dass ein stellvertretender Beiratsvorsitzender gewählt ist und an der Versammlung teilgenommen hat.



# Verwaltungsbeirat: An- und Bestellung des Verwalters (Überblick)



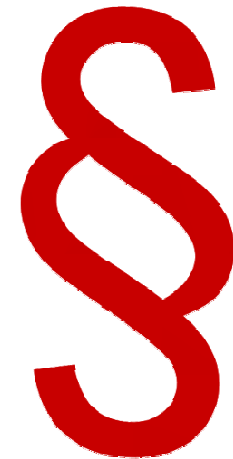
# Ein Wort zur sachgerechten Auswahl des Verwalters

- Worauf sollte der Beirat bei der Verwalterauswahl unter anderem achten:
  - Profihausverwaltung versus „Krauter“
  - Mitarbeiter der Verwaltung
  - Transparenz der Verwaltung
  - Bildung und Fortbildung der Verwaltung
  - Software der Verwaltung
  - eigene Erfahrungen mit der Verwaltung
  - Mitgliedschaft der Verwaltung in Verbänden
  - Zertifizierung?
- Der „billige Jacob“ ist häufig eine schlechte Wahl!



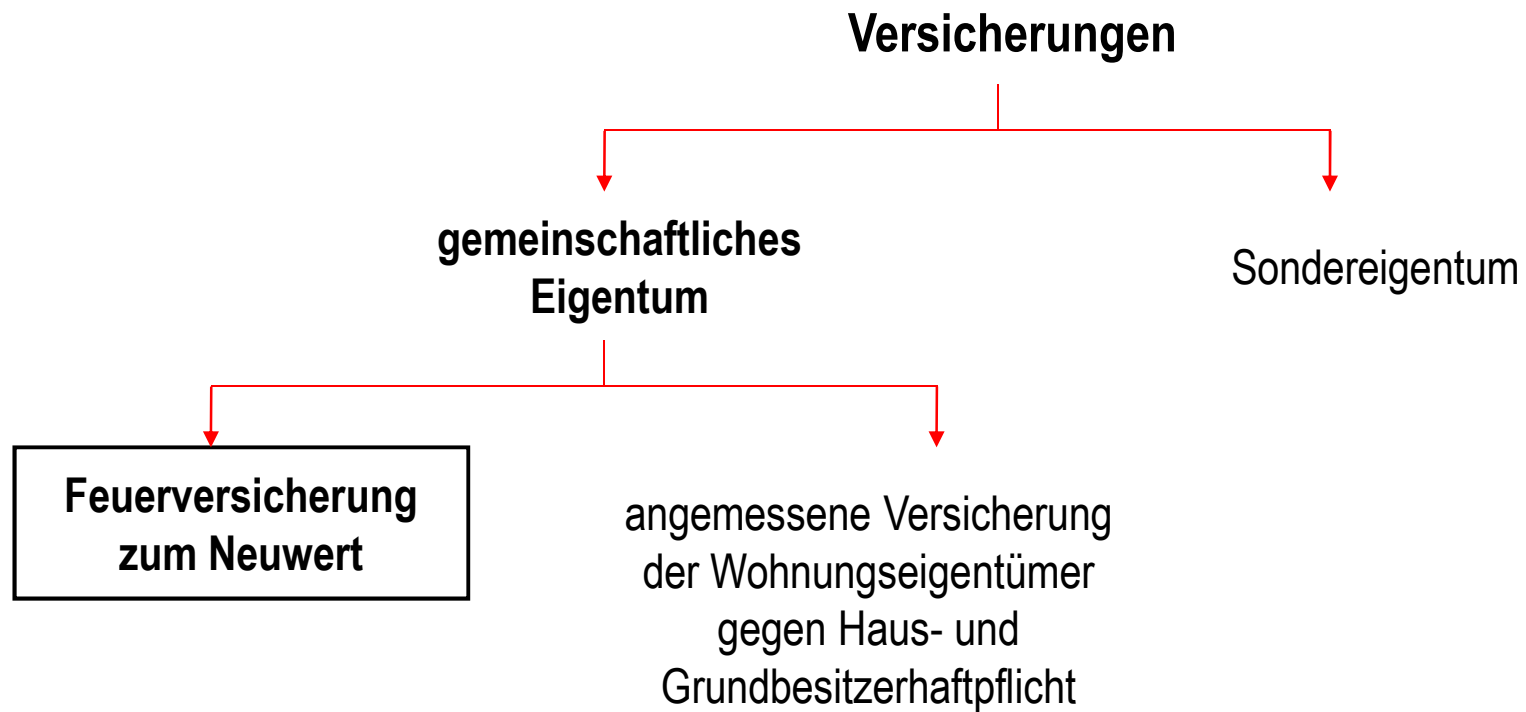
# Versicherung

- Der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für die Verwaltungsbeiratsmitglieder ist nicht geboten, entspricht aber ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Durch eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für die Beiratsmitglieder wird die Tätigkeit der Beiratsmitglieder gefördert, weil sie sicher sein können, zumindest bei einem fahrlässigen Fehlverhalten, maximal mit dem Versicherungs-Eigenschadenanteil zu haften.



## 2 | Versicherungsabwicklung bei gemeinschaftlichen und Sondereigentum

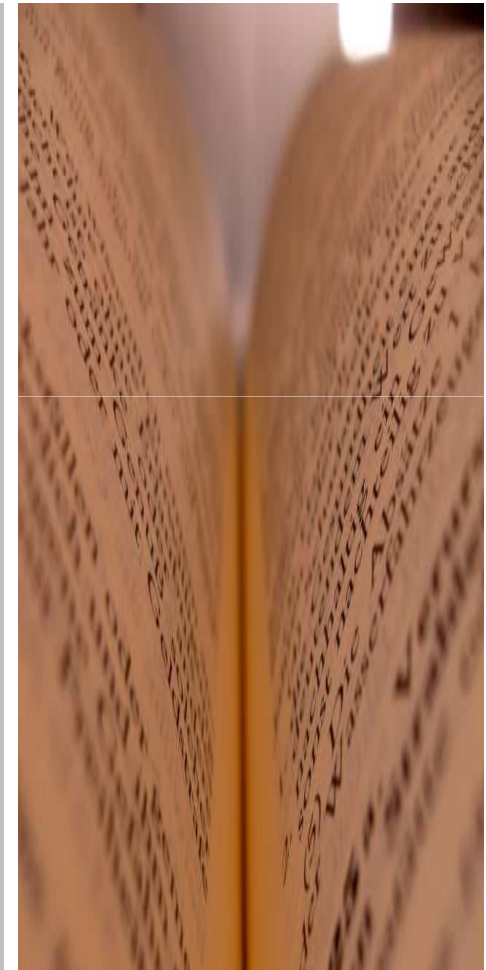
# Überblick



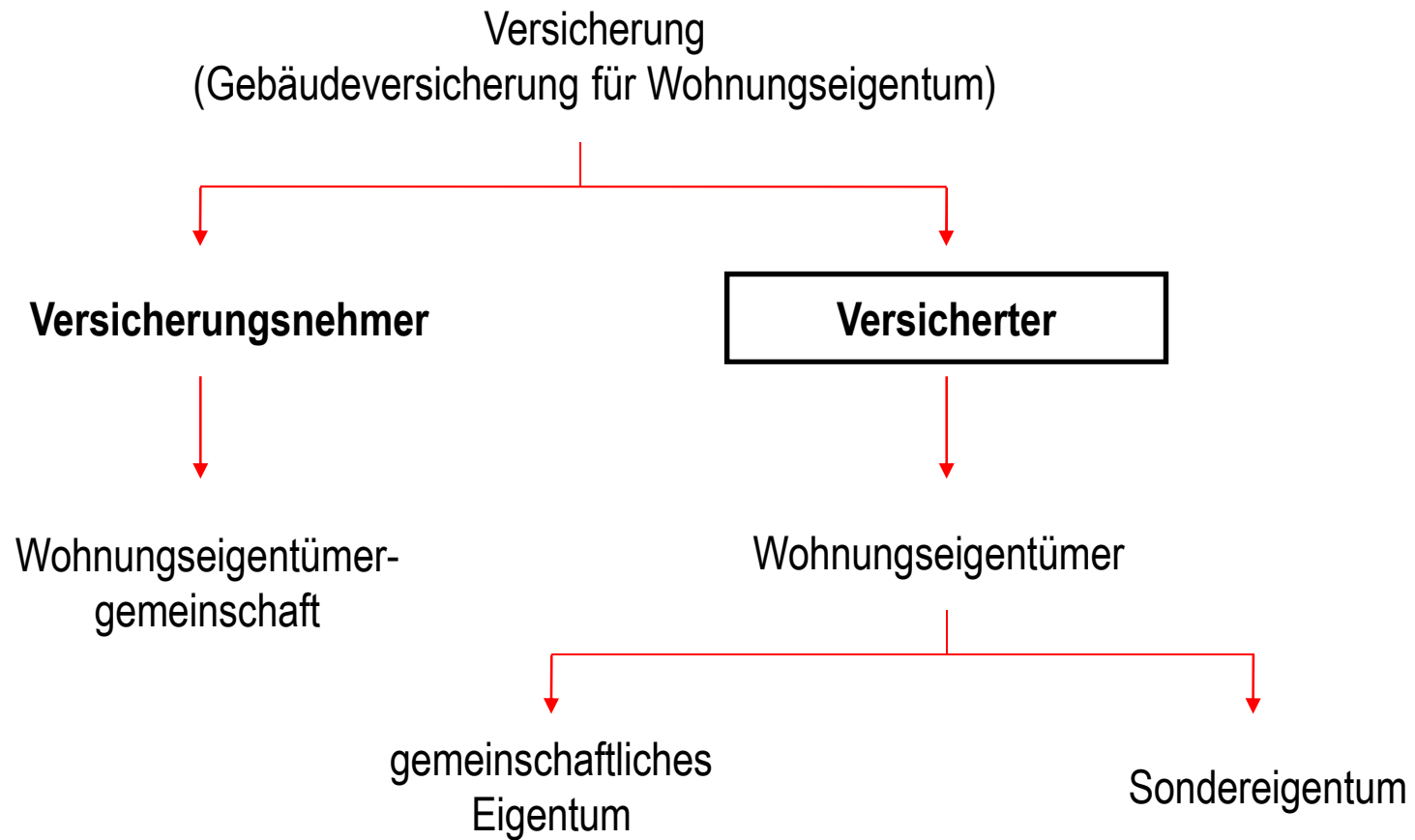


# Grundlagen

- Die Feuerversicherung (meist eine **verbundene Gebäudeversicherung**) für das gemeinschaftliche Eigentum schließt die Wohnungseigentümergemeinschaft ab.
- Bei der Gebäudeversicherung wird in der Regel **nicht** zwischen dem gemeinschaftlichen und Sondereigentum unterschieden.

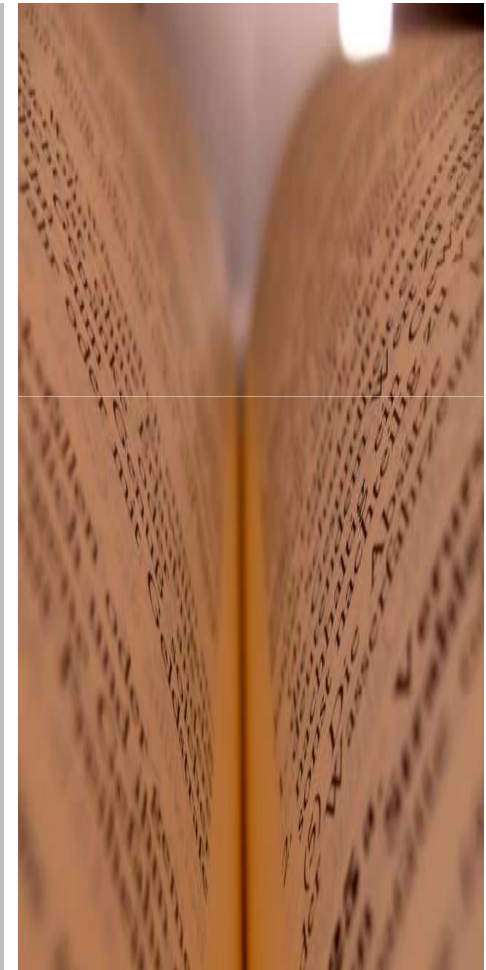


# Grundlagen



# Abwicklung

- Der Verwalter ist zuständig für die **Abwicklung von Versicherungsschäden im gemeinschaftlichen Eigentum.**
- Für Schäden im Sondereigentum ist der Verwalter **nicht zuständig.** Zur selbständigen Abwicklung gegenüber dem Versicherer kann der Geschädigte allerdings nicht allein handeln. Für ein Handeln muss der Geschädigte vielmehr grundsätzlich **ermächtigt** werden.

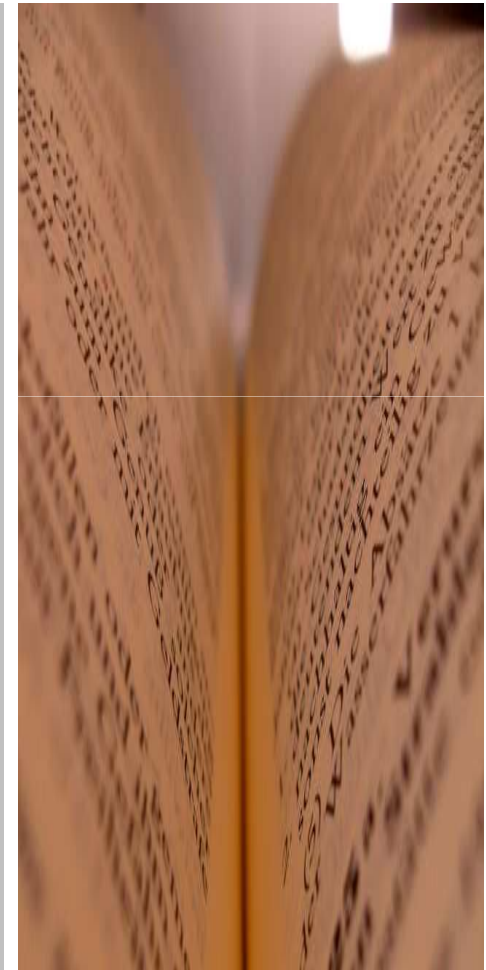


# Abwicklung

- Ein betroffener Wohnungseigentümer muss sich grundsätzlich selbst um versicherte Schäden im Sondereigentum kümmern:
  - Der Wohnungseigentümer bedarf zur Durchsetzung seiner Ansprüche zunächst der **Vertragsdaten des Versicherungsvertrages**. Diese Daten muss ihm der Verwalter mitteilen.
  - Ferner bedarf der Wohnungseigentümer einer **Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft**, gegen den Versicherer vorzugehen. Diese Zustimmung muss der Verwalter – wenn er ermächtigt ist – erteilen. Kann der Verwalter nicht handeln, müssen die anderen Wohnungseigentümer die Zustimmung für die Wohnungseigentümergeinschaft erteilen.
  - Fehlt es an einer Zustimmung, kann ein Wohnungseigentümer Rechte geltend machen, wenn er ausnahmsweise im **Besitz des Versicherungsscheins** ist und dieser Fall im Versicherungsvertrag nicht ausgeschlossen ist.
  - Vorstellbar und durchaus üblich ist, dass Wohnungseigentümergeinschaft für einen Wohnungseigentümer auch die auf sein Sondereigentum entfallende Versicherungssumme »einzieht« und dem Wohnungseigentümer dann auskehrt.
  - Unternimmt die Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich einer Schadensregulierung **gar nichts**, kann ein Wohnungseigentümer ausnahmsweise den Anspruch eigenständig gegenüber dem Versicherer geltend machen.

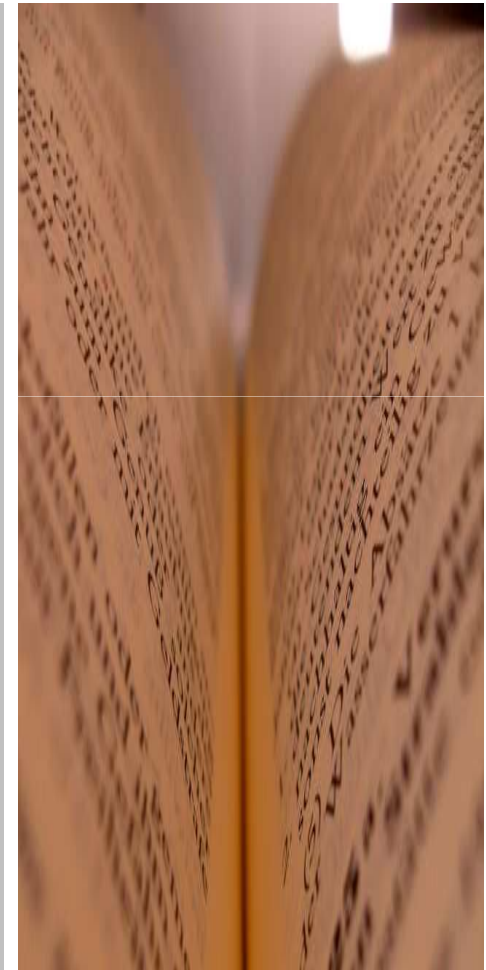
## OLG Köln, Urteil vom 6. 5. 2003 – 9 U 143/02

- Eine Wohnungseigentümerin, nimmt nach einem Wasserschaden eine Versicherung aus einer Gebäudeversicherung, die von der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen worden ist, auf Leistungen in Anspruch. Geht das?



# OLG Köln, Urteil vom 6. 5. 2003 – 9 U 143/02

- Die Klage eines Wohnungseigentümers aus einer Gebäudeversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft nach einem Wasserschaden (Rohrbruch) ist ohne die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft unzulässig.



## 3 | Aktuelles Recht

# BGH, Urteil vom 17. 12. 2010 – V ZR 131/10

Allerdings hat das Berufungsgericht übersehen, dass eine abändernde Vereinbarung nur insoweit erforderlich ist, als es um Kosten geht, für deren geänderte Umlage der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz fehlt (Instandhaltungskosten). Soweit die erstrebte Änderung des Verteilungsschlüssels die Betriebskosten betrifft, ist - wie augenscheinlich gewollt - der ablehnende Beschluss anzufechten und eine Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG zu beantragen. Auch insoweit kann eine Änderung des Verteilungsschlüssels aber ebenfalls nur unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangt werden.





# BGH, Urteil vom 17. 12. 2010 – V ZR 131/10

Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht trotz der Mehrbelastung der Kläger durch die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen einen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach Nutzflächen wegen der nach der Teilungsvereinbarung verschiedenartigen Nutzung der Sondereigentumseinheiten verneint hat.

Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Festhalten an der bisherigen Regelung unbillig ist, sind nämlich neben dem Verhältnis von Kostenbelastung und -verursachung auch die Gesichtspunkte der Praktikabilität und der Verlässlichkeit der Verteilung und der daraus folgenden Vorhersehbarkeit der Belastungen für die Eigentümer zu berücksichtigen. Ein Anspruch auf eine Änderung der Kostenverteilung nach der jeweiligen tatsächlichen Nutzung der einzelnen Einheiten führte zu diesen Grundsätzen widersprechenden, wiederholten Änderungen des Verteilungsschlüssels. Darauf müssen sich die anderen Eigentümer nicht einlassen.



# BGH, Urteil vom 10. 12. 2010 – V ZR 60/10

- Ein Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug ist, kann deswegen nicht von der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen werden; ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden
- Die Ungültigerklärung von Beschlüssen scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat; anders verhält es sich jedoch bei schwerwiegenden Eingriffen in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise ausgehebelt wird.



# BGH, Urteil vom 12. 11. 2010 – V ZR 78/10

- Der Miteigentümer hat die kurzfristige Vermietung seiner Wohnung an Feriengäste zu unterlassen, wenn diese Nutzung entweder keine Wohnnutzung ist und sich auch nicht in dem durch den Wohnzweck vorgegebenen Rahmen hält oder wenn sie zwar Wohnnutzung ist, den anderen Wohnungseigentümern aber durch diese Nutzung als solche über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Diese Voraussetzungen sind bei der kurzfristigen Vermietung einer Eigentumswohnung an Feriengäste nicht gegeben.
- Die konkrete Ausgestaltung einer kurzfristigen Vermietung einer Wohnung an Feriengäste kann zwar für die anderen Wohnungseigentümer Nachteile haben, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen. Das führt dazu, dass der betroffene Wohnungseigentümer nach § 15 III WEG, § 1004 I BGB von jedem anderen Wohnungseigentümer darauf in Anspruch genommen werden kann, die konkrete Ausgestaltung der Vermietung zu ändern und die Beeinträchtigungen abzustellen.



# BGH, Urteil vom 21. 5. 2010 – V ZR 10/10

- Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB zu.



## BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 – V ZR 72/09

- Die Wohnungseigentümer können der Wohnungseigentümergeinschaft Rechte zur Ausübung übertragen.



# Vorschlag

Die aus dem gemeinschaftlichen Eigentum herrührenden Unterlassungsansprüche wegen ■■■■ [genaue Beschreibung] gegen ■■■■ [Name; Adresse] werden der Wohnungseigentümergeinschaft ■■■■ [Name] zur Ausübung übertragen.

Der Verwalter wird nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, die Wohnungseigentümergeinschaft insoweit zu vertreten und in ihren Namen für die außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung Rechtsanwalt ■■■■ [Name, Adresse] zu mandatieren.



# BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 – V ZR 40/09

- Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen kommt in der Regel nicht dadurch die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungsscharakter zu, dass diese Pläne für den Aufteilungsplan genutzt werden.



## LG München I, Urteil vom 8. 11. 2010 – 1 S 10608/10

- Die Versorgungssperre kann auch dann die Stromzufuhr erfassen, wenn der betroffene Miteigentümer zwar den Strom direkt vom Stromversorgungsunternehmen bezieht und dieses auch ihm gegenüber direkt abrechnet, die Stromleitung, die zu der Sondereigentumseinheit des Miteigentümers führt, jedoch im Gemeinschaftseigentum steht.





OLG Brandenburg, Beschluss vom 20. 5. 2010 – 5 Wx  
20/09

- Tauscht ein Wohnungseigentümer Teppich gegen Parkett aus, muss das Parkett einen Trittschallschutz gewährleisten, der dem Schallschutzniveau der WEG-Anlage bei seiner Errichtung entspricht.



## OLG München, Beschluss vom 13. 1. 2011 – 32 Wx 32/10

- Behauptet die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter wegen einer Abrechnung einen Schadenersatzanspruch zu haben, muss sie die Unrichtigkeit der Abrechnung beweisen.
- Ein Verwalter, der in der Versammlung ohne ausreichende Überprüfung falsche Tatsachen behauptet, haftet auf Schadenersatz, wenn die Wohnungseigentümer aufgrund der unrichtigen Darstellung einen für sie nachteiligen Beschluss fassen.



## AG Offenbach, Urteil vom 19. 10. 2010 – 330 C 16/10

- Die Wiederbestellung eines Verwalters entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er die Beschlusssammlung falsch führt.
- Eine derart fehlerhafte Führung der Beschlusssammlung liegt vor, wenn sie den Wortlaut der gefassten Beschlüsse nicht enthält, sondern die Beschlussgegenstände nur schlagwortartig bezeichnet.



... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!