

■ GSW

■ BWG

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Instandhaltung und  
Instandsetzung ~

Mitwirkung des  
Verwaltungsbeirats

Berlin, den 5. November 2011

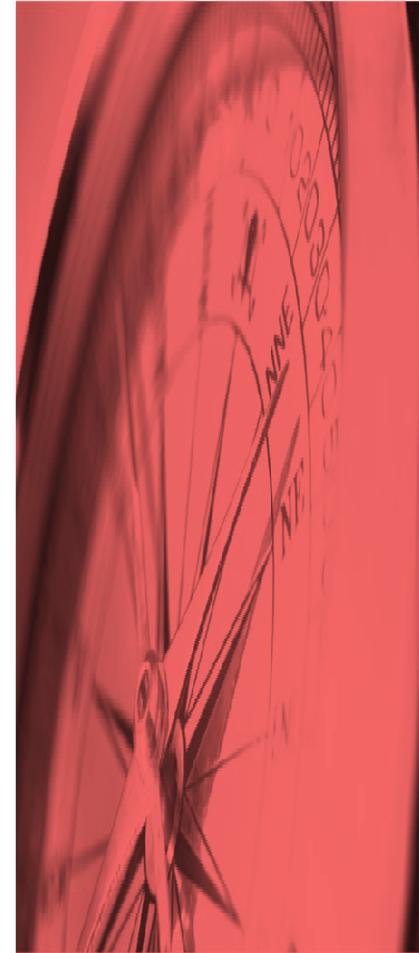
© Dr. Oliver Elzer



# 1 | Grundlagen

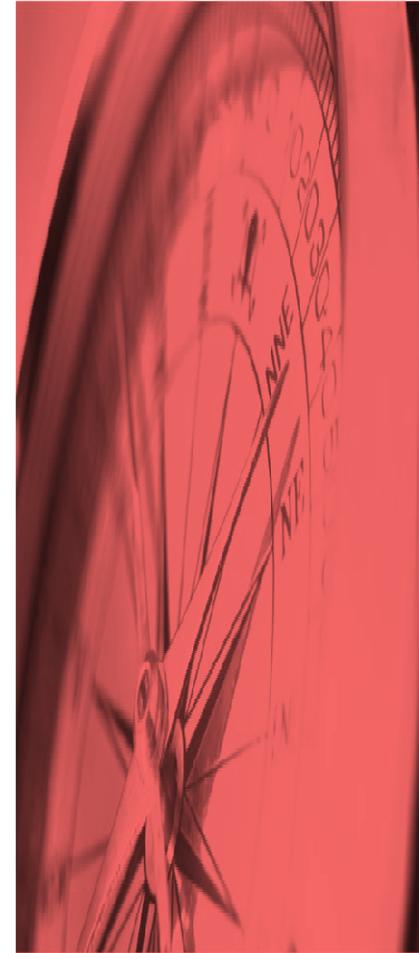
# Grundsätzliches

- Stellen Sie **jede Frage**, die Ihnen wichtig erscheint! Wahrscheinlich ist die Frage auch für andere wichtig!
- Bringen Sie **soviel wie möglich** Ihre **persönlichen Erfahrungen** ein. Die Diskussion wird alle bereichern!



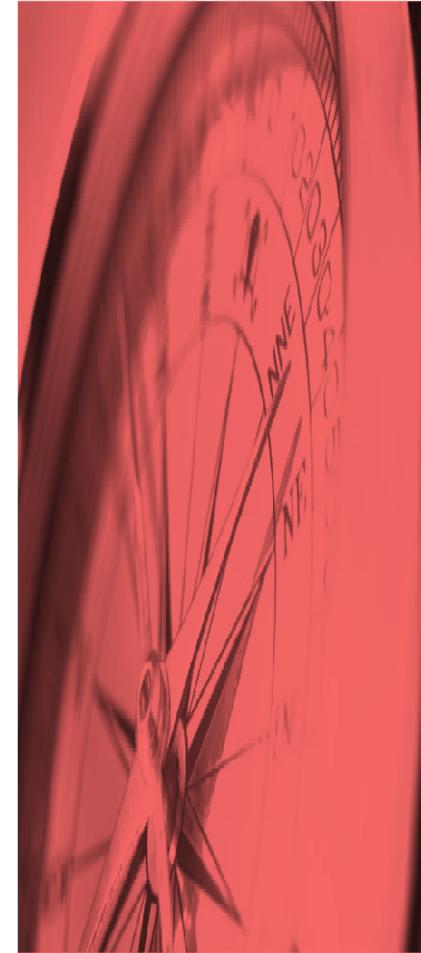
## Tipps am Anfang

- Setzen Sie sich in Bezug auf Instandsetzungen/Instandhaltungen jeweils **so genau wie möglich** mit der **konkret** in der jeweiligen WEG-Anlage geltenden **Gemeinschaftsordnung** auseinander!
- Verallgemeinern Sie nicht!
- Vorstellbar sind vor allem Regelungen zum Beschlussquorum und zum Umlageschlüssel!



# Tipps am Anfang

- Wir reden nur über das **gemeinschaftliche** Eigentum!
- Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch – ist nichts anderes vereinbart – die einem **Sondernutzungsrecht** (besser: Sondergebrauchsrecht) **unterliegenden** Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums!



## Tipps am Anfang

- Wir reden nur über **Instandsetzung und Instandhaltung!**
- Wir reden **nicht** über Modernisierungen oder bauliche Veränderungen!
- Wir reden **nicht** über eilige Erhaltungsmaßnahmen i.S.v. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG!



# Begriff der Instandhaltung

- **Instandhaltung** ist der Inbegriff der Maßnahmen, die geeignet sind, um normale und **verbrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen zu beseitigen und vor drohenden Schäden schützen**.
- Die Maßnahmen müssen dazu dienen, den bei der Begründung des Wohnungseigentums bestehenden technisch einwandfreien, gebrauchsfähigen Zustand sowie den bestimmungsgemäßen Gebrauch einer baulichen Anlage aufrechtzuerhalten.
- Dies geschieht durch pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen.

§ 28 Abs. 1 Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

- Instandhaltungskosten sind die Kosten, die
  - während der Nutzungsdauer zur **Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs** aufgewendet werden müssen, um
    - die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden
      - baulichen oder sonstigen Mängel
    - ordnungsgemäß zu beseitigen.

# Begriff der Instandsetzung

- Unter einer **Instandsetzung** kann – im Grundsatz – die Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsmäßigen Zustands gesehen werden. Eine Instandsetzung bezweckt im Gegensatz zu einer Instandhaltung nicht die Sicherung, sondern die **Wiederherstellung eines einmal vorhanden gewesenen Zustandes und des bestimmungsgemäßen Gebrauchs.**
- Unter eine Instandsetzung lässt sich so die Beseitigung von größeren Schäden und Mängeln fassen, die zB durch Alterung, Abnutzung, Witterungseinflüsse (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV), unterlassene oder unzureichende Durchführungen der laufenden Instandhaltungen oder durch Einwirkung Dritter entstanden sind oder auf außergewöhnlichen Umständen und Ereignissen beruhen.

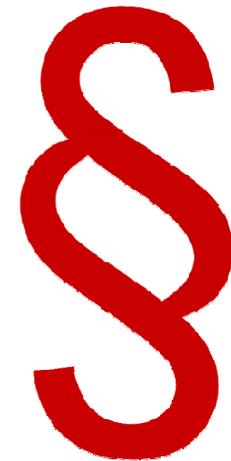
## § 29 WEG Verwaltungsbeirat

(1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. 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.



## 2 | Im Vorfeld der Beschlussfassung

# Ermittlung des Erhaltungsbedarfs

- Begehung der WEG-Anlage gemeinsam mit Verwalter,
  - mindestens einmal jährlich, besser zweimal im Jahr
  - bei Bedarf, z.B.
    - nach Unwetter
    - nach Unglück
    - aufgrund der Meldung eines Wohnungseigentümers
    - wegen eigener Kenntnis
- Aufnahme der Schäden, ggf. Klärung der Ursachen
- Hinzuziehung eines Sachverständigen?

# Angebote

- Einholung.
  - Der Verwaltungsbeirat ist befugt, neben/anstelle des Verwalters von Dritten Angebote für Erhaltungsmaßnahmen einzuholen, soweit diese kostenlos erstellt werden
- Prüfung
  - Der Verwaltungsrat soll sämtliche vom Verwalter oder ihm selbst eingeholte Angebote prüfen und zu ihnen Stellung nehmen.

# Inhalt der Prüfung

- Inhalt des Angebots
  - Umfang der Arbeiten
  - Notwendigkeit
  - Beschreibung der geschuldeten Leistungen
- Höhe der verlangten Vergütung
- Leumund des Unternehmers
- Referenzen

## Inhalt der Stellungnahme

Der Verwaltungsbeirat hat die Angebote zur Erhaltung des Westfassade des Hauses 2 geprüft. Er rät dazu, einen Werkvertrag über die mit Gutachten vom \_\_\_\_ des Sachverständigen \_\_\_\_ empfohlenen Erhaltungsmaßnahmen an der Hausfassade mit \_\_\_\_\_ zu schließen.

Die Stellungnahme sollte gemeinsam mit der Ladung zur entsprechenden Versammlung versandt werden und sollte von einem Mitglied des Verwaltungsbeirats in der Versammlung erläutert werden.

## **Exkurs:** Willensbildung des Verwaltungsbeirats

- Einberufung des Verwaltungsbeirats
- die Willensbildung findet nach h.M. durch Beschluss statt
- streitig ist
  - die erforderliche Mehrheit sowie
  - das Stimmrechtsprinzip
- Vertretung eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats

# Exkurs: Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirats

- der Rhythmus, in dem der Verwaltungsbeirat regelmäßig zusammen kommt
- die Form der Einladung zu den Sitzungen des Verwaltungsbeirats
- eine Ladungsfrist
- der Ort, an dem der Verwaltungsbeirat zusammen kommt
- die Versammlungsstätte
- das Datum, an dem der Verwaltungsbeirat zusammen kommt
- die Uhrzeit, an der der Verwaltungsbeirat in der Regel zusammenkommt
- wann der Verwaltungsbeirat entscheidungsfähig ist, wie viele Verwaltungsbeiräte zusammenkommen
- wer die Zusammenkünfte des Verwaltungsbeirats leitet
- wie innerhalb des Verwaltungsbeirats Entscheidungen zustande kommen
- der Abstimmungsmodus innerhalb des Verwaltungsbeirats;
- welches Stimmrechtsprinzip innerhalb des Verwaltungsbeirats gilt
- ob sich ein Mitglied des Verwaltungsbeirats vertreten lassen kann;
- die Führung von Niederschriften über die Sitzungen;
- das Teilnahmerecht Dritter.

# Vorstellung des Erhaltungsbedarfs

- ein Mitglied des Verwaltungsbeirats kann/sollte einen etwaigen Erhaltungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentum in der Versammlung den anderen Wohnungseigentümern vorstellen
  - Rede
  - Bilder
  - Powerpoint
  - Gutachten

3 | Nach dem Sanierungsbeschluss

# Auftragsvergabe: Vertretungsmacht

- durch den Verwalter
  - § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG
  - Sanierungsbeschluss?
  - Verwaltervertrag?
- durch ein Mitglied des Verwaltungsbeirats
  - Vereinbarung der Wohnungseigentümer
  - Beschluss der Wohnungseigentümer

## **Exkurs:** Verwalter soll sich mit dem Verwaltungsbeirat ins „Benehmen“ setzen

Sieht ein Beschluss die Notwendigkeit einer Zustimmung des Verwaltungsbeirats zu einer bestimmten Maßnahme des Verwalters vor, so genügt die Zustimmung des Vorsitzenden allein nicht. Vielmehr ist es erforderlich, dass sich der Verwaltungsbeirat als Gremium für die beabsichtigte Maßnahme ausspricht.

BayObLG, Beschluss vom 28. 3. 2002 - 2Z BR 4/02

# Abnahme der Werkleistungen?

- Kompetenz
  - Vereinbarung
  - Beschluss
- Inhalt
  - tatsächlich
  - rechtlich
- Zu empfehlen?
  - Sachkunde?
  - Haftung?

## 4 | Haftungsfragen

# Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats

- aus Vertrag
  - §§ 611, 675, 280 ff. BGB
- von Gesetzes wegen
  - §§ 280 ff. BGB
- Haftungsmaßstab
  - Vertrag + Vergütung
  - vertraglos
    - Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten?

# Haftungserleichterungen

- Vereinbarung
- Vertrag der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem jeweiligen Mitglied des Verwaltungsbeirats
  - AGB?
  - Leitbild
- Beschluss der Wohnungseigentümer
  - jeder Verwaltungsbeirat
  - der aktuelle Verwaltungsbeirat



# Versicherung für den Beirat

- Versicherungsnehmer
  - Wohnungseigentümergeinschaft
- Versicherter
  - Mitglieder des Verwaltungsbeirats
- Kosten: c. 60 EUR im Jahr
- Versicherungsschutz: ca. 60 000 EUR



... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!