



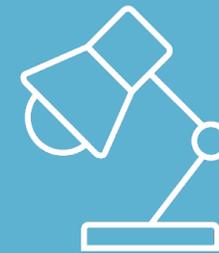
Dr. Oliver Elzer

Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums: Die Verwalteraufgaben

Stand 29.12.2020



| Erhaltung: Begriff



Erhaltung: Begriff

- Der Begriff der Erhaltung ist **neu**.
- Das Gesetz **definiert** ihn in § 13 Abs. 2 WEG als
 - »ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung«.
- Dementsprechend heißt es jetzt **auch** in § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG »Erhaltungsrücklage«.

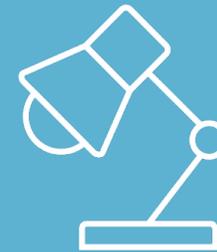
Erhaltung: Begriff

- Erhaltung ist **aber auch**:
 - die erstmalige ordnungsmäßige Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 - eine »modernisierende« Instandhaltung (sehr streitig);
 - Maßnahmen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten;
 - die Erfüllung von Gesetzen und behördlichen Befehlen.
- Dies ist unwichtig für die Frage der zu **erreichenden Mehrheit** und wichtig für die Frage, welcher **Umlageschlüssel** anzuwenden ist, wenn die Wohnungseigentümer nichts bestimmen.

Erhaltung: Begriff

- Zu unterscheiden ist zwischen
 - der Erhaltung des **Sondereigentums** und
 - der Erhaltung des **gemeinschaftlichen** Eigentums.
- Der Verwalter hat von Gesetzes wegen als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur Aufgaben für die Erhaltung des **gemeinschaftlichen** Eigentums.

| Erhaltung: Verantwortlichkeit



Erhaltung: Verantwortlichkeit

- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt seit dem 1.12.2020 der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.
- Es kann im Einzelfall etwas anderes vereinbart werden (z. B. bei einem Sondernutzungsrecht).

Erhaltung: Verantwortlichkeit

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **haftet** entsprechend § 31 BGB für die Verletzung der Pflichten der Wohnungseigentümer, die sich nicht an einer notwendigen Erhaltung beteiligen (Nein-Stimme; Enthaltung; Keine Teilnahme an der Abstimmung).
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann von diesen Wohnungseigentümern **Regress** verlangen. Den Regress muss der Verwalter organisieren.

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

- Wohnungseigentümer sind im Grundsatz **weder** zur Teilnahme an der Versammlung **noch** zur Mitwirkung an der Willensbildung verpflichtet. Auch können sie – ebenso wie ein Alleineigentümer – selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen in den Grenzen von § 903 BGB unterlassen, solange und soweit sie hierüber einig sind.
- Anders liegt es aber jedenfalls dann, **wenn**
 - nur die **sofortige** Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und
 - dies von einem Wohnungseigentümer **verlangt** wird, der andernfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet.

BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 203/17

- Um zu beurteilen, ob eine sofortige Erhaltung **zwingend erforderlich** ist, muss geklärt werden, wie das gemeinschaftliche beschaffen sein muss (Sollbeschaffenheit).
- Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der **Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck** genutzt werden kann.
- Sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums gravierende bauliche Mängel vorhanden, die den zweckentsprechende Gebrauch von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten
 - **erheblich beeinträchtigen** oder sogar ausschließen,
 - ist eine sofortige Erhaltung zwingend erforderlich.
- Das gilt auch dann, wenn es sich um anfängliche Mängel handelt.

BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 203/17

- So liegt es z.B., wenn die **Außen- und Innenwände** bis zur Höhe von 1 m massiv **durchfeuchtet** sind.
- Der zweckentsprechende Gebrauch der Räume wird hierdurch erheblich beeinträchtigt: Dienen Räume zu Wohnzwecken, müssen derartige Durchfeuchtungen schon wegen der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Wohnkomfort und Gesundheit sowie auf den optischen Eindruck beseitigt werden. Nichts anderes gilt bei Räumen, die als Büro oder Laden dienen. Diese müssen ebenso wie Wohnungen grundsätzlich dazu geeignet sein, als Aufenthaltsraum für Menschen zu dienen.
- Dies gilt auch dann, wenn gesundheitsschädlicher Schimmel (noch) nicht aufgetreten ist.

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

- Ein Wohnungseigentümer **hat** in einem solchen Fall sein Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung beschlossen werden.
- Nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB sind diejenigen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben, also
 - schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder
 - gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt
 - bzw. sich enthalten haben.

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

- Ein Wohnungseigentümer hat ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten in einer Versammlung gegenüber einem Erhaltungsbeschluss grundsätzlich allerdings **nur dann zu vertreten**, wenn
 - er mit der Einberufung in **hinreichend deutlicher Weise** über den Instandsetzungsbedarf und seine Auswirkungen auf das Sondereigentum informiert worden ist.
 - Etwas anderes gilt dann, wenn ihm die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits bekannt waren oder er während der Teilnahme an der Versammlung über diese unterrichtet wurde.

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

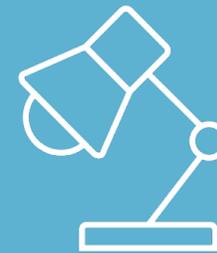
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat den Mietausfall zu ersetzen, der durch die verspätete Klärung der Ursächlichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums entstanden ist.
- Zu bestimmen ist daher einerseits der **Zeitpunkt**,
 - in welchem ein Gutachten zu der Ursachenermittlung bei ordnungsmäßiger Beschlussfassung vorgelegen hätte,
- und andererseits der **Zeitpunkt**,
 - in dem die Pflichtwidrigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer endete oder jedenfalls der Erfolg eingetreten ist, der mit der Erfüllung der Mitwirkungspflicht herbeigeführt werden sollte.
- Für den zwischen diesen Zeitpunkten liegenden Zeitraum haftet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

BGH, Urteil v. 23.2.2018, V ZR 101/16

BGH, Beschluss v. 14.11.2019, V ZR 63/19

- Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Erhaltungsmaßnahmen scheidet aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung **nicht angefochten** hat.
- Der Anspruch auf Schadensersatz scheitert daran, dass der Wohnungseigentümer nicht nur den Beschluss über die Zurückweisung seines Antrags nicht angefochten, sondern darüber hinaus auch sechs Jahre lang sein Anliegen nicht weiter verfolgt und insbesondere auch keine Klage auf Ersetzung des von ihm angestrebten Grundsatzbeschlusses über die Erhaltungsmaßnahme erhoben hat. Sein Schadensersatzverlangen ist deshalb rechtsmissbräuchlich.

| Erhaltung: Informationsmanagement



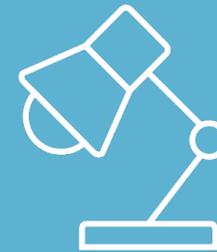
Erhaltung: Informationsmanagement

- Die Pflicht, die Wohnungseigentümer über den Erhaltungszustand des gemeinschaftlichen Eigentums zu **informieren**, besteht auch im neuen Recht.
- Die Pflicht trifft seit dem 1.12.2020 die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann ohne weiteres ein **Gutachten** einholen, soweit die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG vorliegen (dazu gleich näher).

Erhaltung: Informationsmanagement

- Der **Verwalter** schuldet nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG (obwohl das so nicht im Gesetz steht) der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erfüllung dieser Pflicht.
- Diese **haftet** für die Verletzung der Pflichten des Verwalters.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann vom Verwalter **Regress** verlangen.

| Erhaltung: Beschlussfassung



Erhaltung: Beschlussfassung

- Der Erhaltungsbeschluss unterfällt § 19 Abs. 1 WEG.
- Er wird mit **einfacher** Mehrheit gefasst.
- **Jede** Versammlung ist beschlussfähig. Die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme sind nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG umzulegen. Die Wohnungseigentümer können etwas anderes beschließen. Ferner kann es (Alt-)Umlagevereinbarungen geben.

Erhaltung: Beschlussfassung

- Auf einen Erhaltungsbeschluss hat jeder Wohnungseigentümer im Rahmen der §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG einen **Anspruch**.
- Für die **Beschlussankündigung** (Ladung) gelten keine Neuerungen.

Erhaltung: Beschlussfassung

- Weiterhin bedarf es der **Einholung von Angeboten**. Dies ist eine Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – die der Verwalter erfüllen muss.
- Anders ist allerdings, wenn der Verwalter in der Lage ist, **ohne** Beschluss zu handeln.

Beschluss notwendig?

Grundsatz: § 19 Abs. 1 WEG (= Wohnungseigentümer bestimmen, was, wann, womit, durch wen gemacht wird)

Ausnahme: § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG (= Verwalter bestimmt, was, wann, womit, durch wen gemacht wird).

keine erhebliche Verpflichtung

- Ob eine Verpflichtung erheblich und damit von nicht nur untergeordneter Bedeutung ist, hängt von der Sichtweise eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers in der konkreten WEG-Anlage ab.
- Maßgeblich ist derjenige Teil der Verpflichtung, für den der einzelne Wohnungseigentümer nach § 9a IV 1 WEG eintreten muss. Er muss so bedeutsam sein, dass eine vorherige Beschlussfassung geboten ist.
- Wo diese Erheblichkeitsschwelle konkret liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Mit der Größe der WEG-Anlage wächst idR der Kreis der Maßnahmen, die der Verw eigenverantwortlich treffen kann und muss. Zum Teil werden 5% genannt, zum Teil 2%.

+

untergeordnete Bedeutung

- Im Einzelfall hat eine Entscheidung für die Wohnungseigentümer eine Bedeutung, die nicht zu (weiteren) erheblichen Verpflichtungen führt. **Bsp:** Fällen eines Baums, Vermietung von Flächen, Abschluss von Versorgungsverträgen.
- In diesen Lagen führt allein die Erheblichkeit der Maßnahme dazu, dass
 - der Verwalter nicht allein entscheiden kann
 - und kommt es auf die Erheblichkeit der Verpflichtung nicht mehr an.

Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG

Erhaltung: »Kleinere« Reparaturen (BT-Drs. 19/22634, 46)

- Auswechseln eines defekten Leuchtmittels.
- Entfernen von Graffitos.
- Reparatur/Auswechseln einer defekten Fensterscheibe.
- Reparatur eines Zauns.
- Reparatur eines Handgriffs.
- Reparatur eines Spielgeräts.
- Schließanlage?
- **Eilige** Reparaturen unterfallen § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (Ausfall der Heizungsanlage, Gasleck, Wasserrohrbruch etc.)

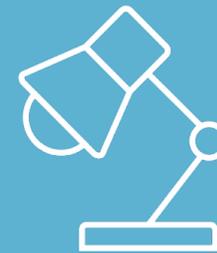
Erhaltung: Durchführungsprogramm des Verwalters

- Ist es nach § 27 Abs. 1, Abs. 2 WEG oder nach einer Vereinbarung am Verwalter, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Willen zu bilden, unterliegt er **demselben Willensbildungsprogramm**, das für die Wohnungseigentümer gilt.
- Dies bedeutet nicht nur, dass
 - seine Entscheidungen nach § 18 Abs. 2 WEG dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen,
 - den gesetzlichen Regelungen sowie Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen müssen.

Erhaltung: Durchführungsprogramm des Verwalters

- Dies bedeutet z. B. auch, dass
 - er das **Wirtschaftlichkeitsgebot** beachten muss und er eine ermessensfehlerfreie Entscheidung zu treffen hat.
- Aus diesem Grunde muss der Verwalter beispielsweise – so wie es auch die Wohnungseigentümer müssen – eine Vertragsentscheidung grundsätzlich durch die **Einholung von Angeboten** absichern.

| Erhaltung: Umsetzung



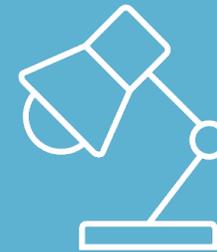
Erhaltung: Umsetzung

- Die **Beschlussdurchführung** ist eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese erfüllt die Pflicht nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG durch den **Verwalter**.
- Mitteilung an **Drittnutzer** wegen § 15 Nr. 1 WEG: Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:
 - 1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ..., die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Abs. 2 BGB gilt entsprechend. ...

Ankündigung: § 555a BGB

- Anzukündigen sind u.a.
 - Art
 - Umfang und Erforderlichkeit der Erhaltungsmaßnahme sowie deren voraussichtlicher Beginn und die Dauer der Arbeiten, mithin ihr Ende.
 - Anzukündigen ist idR ein konkretes Datum.
- In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen muss dem Drittnutzer ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen.

| Erhaltung: Verfahrensrecht



Erhaltung: Verfahrensrecht

- Auf ein »Tun« ist die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu verklagen (»Beschlussausführungsklage«).
- Fehlt es an einem Beschluss, ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine »**Beschlussersetzungsklage**« zu erheben.
- Verlangt ein Wohnungseigentümer Schadenersatz, ist die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu verklagen.

| Ende ...

