

Führung / Kommunikation

Acht Urteile rund um den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft

Eigentümergeinschaften umfassen oft Dutzende, manchmal sogar Hunderte von Wohneinheiten. Verständlich, dass sich dann ein Profi um die Angelegenheiten der alltäglichen Verwaltung kümmern muss. Aber auch bei kleineren Objekten wird häufig eine neutrale Instanz bestellt, die über den Einzelinteressen steht und den Eigentümern viele Arbeiten abnimmt.



Die Verwalterin bzw. der Verwalter hat eine Schlüsselrolle inne und vertritt die Gemeinschaft in wesentlichen Fragen nach außen und nach innen. Geht alles seinen geordneten Gang, fällt das nicht weiter auf. Kommt es jedoch zum Streit, dann müssen häufig die Gerichte die näheren Umstände der Verwaltungstätigkeit klären. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe acht Urteile gesammelt, die sich um diesen Themenkomplex drehen.

Es empfiehlt sich für die Eigentümergeinschaft, gleich bei der Anbahnung eines Vertragsverhältnisses mit einem Verwalter die wichtigsten Punkte unmissverständlich zu klären. Der Bundesgerichtshof wies in einer Entscheidung (Aktenzeichen V ZR 114/14) darauf hin, dass es der Normalfall sei, mit der Bestellung durch die Gemeinschaft in derselben Eigentümerversammlung auch die Eckdaten des Vertrages (Laufzeit und Vergütung) zu bestimmen. Damit ist nicht jedes Detail gemeint, aber die Dimensionen müssen erkennbar sein. Abweichungen von dieser Praxis sind nur unter ganz besonderen Umständen – und auch dann nur übergangsweise – gestattet.

Verwalter haben eine Schlüsselrolle inne

Wenn die Beziehung schon länger besteht, ein Verwalter also bereits eine Vertragslaufzeit hinter sich hat, sind die Anforderungen nicht mehr ganz so streng wie beim ersten Mal. Bei der Neubestellung eines Verwalters ist zum Beispiel das Einholen von Alternativangeboten erforderlich. Bei der Weiterführung des Vertrages ist das nach Überzeugung des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 96/10) nicht zwingend nötig. Anders verhielte es sich nur, wenn sich seit der Erstbestellung des Verwalters grundlegende Aspekte seiner Arbeit verändert hätten.

Ausschreibung „nur“ bei Neubestellung

Zu den wesentlichen Aufgaben des Verwalters gehört die Einberufung der Eigentümerversammlung unter Einhaltung aller dafür vorgesehenen gesetzlichen und rechtlichen Voraussetzungen. In dringenden Fällen – zum Beispiel zur Abwendung von Schäden – können einzelne Eigentümer auf gerichtlichem Wege erzwingen, dass eine Versammlung anberaumt wird. Doch alleine die Tatsache, dass sich die bereits in Angriff genommene Bestellung eines Verwalters hinauszögert, reicht nach Meinung des Oberlandesgerichts Köln (Aktenzeichen 16 Wx 114/02) nicht aus.

Ein Mitglied einer Eigentümergeinschaft kann den Verwalter unter Umständen dazu zwingen, einen bestimmten Punkt mit in die Tagesordnung aufzunehmen, diesen erörtern zu lassen und darüber abzustimmen. In einem Streitfall war es darum gegangen, dass in der Wohnung eines Eigentümers die Heizung nicht unter einer seiner Meinung nach erträglichen Temperaturgrad herunterzuregeln war und zur Behebung

grundlegende Änderungen des Heizsystems nötig gewesen wären. Die Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung scheiterte nach Ansicht des Landgerichts München (Aktenzeichen 1 S 5166/11) im konkreten Fall allerdings daran, dass die zweiwöchige Ladungsfrist nicht mehr hätte eingehalten werden können.

Der Verwalter ist im Regelfall auch der Zustellungsbevollmächtigte für die Eigentümergemeinschaft. Das heißt, er nimmt Gerichtsentscheidungen oder Dokumente, die die Gemeinschaft betreffen, entgegen und gibt diese an die Mitglieder weiter. Ist er allerdings selbst als Gegner an einem solchen Verfahren beteiligt oder besteht die Gefahr einer „gefärbten“ Weitergabe, dann wird das zum Problem. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 170/11) stellte fest, dass bei der konkreten Gefahr „einer nicht sachgerechten Information der Wohnungseigentümer“ der Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter ausgeschlossen sei.

Eine weitere Pflicht des Verwalters kann es sein, die eidesstattliche Versicherung für die Wohnungseigentümergemeinschaft abzugeben. Es gehört nach Überzeugung des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen I ZB 61/10) zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben. Er sei berechtigt und verpflichtet, das zu tun, heißt es im Urteil. Im konkreten Fall hatte sich die Verwalterin geweigert, die eidesstattliche Versicherung abzugeben.



Immer wieder gibt es in der Praxis Schwierigkeiten, zwischen den Befugnissen von Verwalter und Verwaltungsbeirat zu unterscheiden, da sie ja beide eine wesentliche Rolle für die Eigentümergemeinschaft spielen. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 2 A 3.15) stellte in einem aktuellen Urteil klar, dass die Vertretung nach außen normalerweise in den Zuständigkeitsbereich des Verwalters fällt und ihn der Beirat dabei lediglich unterstützt. Konkret war es um einen Normenkontrollantrag gegangen, mit dem sich der Beirat gegen einen Bebauungsplan wandte.

Der Einfluss des Verwalters findet allerdings auch seine natürlichen Grenzen. Eine Vollmacht in der Teilungserklärung, wonach der Verwalter für alle mit dem Wohnungseigentum zusammenhängenden Angelegenheiten zuständig sei, ist unzulässig. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (Aktenzeichen 20 W 241/14) erkannte darin einen Verstoß gegen die wesentlichen Strukturprinzipien des Wohnungseigentumsrechts, wonach je nach Situation Beirat, Verwalter und einzelne Eigentümer einbezogen werden. Die vorliegende Lösung hätte es ermöglicht, dass der Verwalter bis in die ureigensten Rechte eines jeden Eigentümers hineinregiert.

Dr. Ivonn Kappel

Verwalter ist auch der Zustellungsbevollmächtigte für die Eigentümergemeinschaft

Sind sie schon regelmäßiger Leser von **Wohnungswirtschaft-heute Technik** ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .