

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [459]

Delegation: Verwalter darf über die Ausführung im Einzelnen entscheiden!

a) Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren.

b) Im Hinblick auf eine Erhaltungsmaßnahme wird eine Delegation regelmäßig jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn die Wohnungseigentümer selbst die grundlegende Entscheidung über deren Vornahme getroffen haben und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheiden soll.

c) Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter setzt nicht voraus, dass in dem Beschluss zugleich ausdrücklich ein für den Verwalter verbindlicher Entscheidungsmaßstab vorgegeben wird.

BGH, Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 241/23

Der Fall:

In einer Eigentümerversammlung wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, die Erneuerung der Fensteranlagen nach folgenden Maßgaben zu beauftragen:

Es soll ein Austausch nach Dringlichkeit erfolgen. Vorab sollen nochmal drei Angebote eingeholt werden. Der Umfang des jährlichen Budgets für 2022 soll bei 35.000,00 EUR brutto liegen. Die Fenster sollen der Optik der bisherigen Fensteranlagen entsprechen. ...“

Der Beschluss wurde angefochten. Das Amtsgericht gab der Klage nicht statt, das Landgericht wiederum vertrat die Meinung, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, da die Wohnungseigentümer ihren zustehenden Ermessens-

spielraum überschritten haben.

Das Problem:

Hat die WEG ihren Ermessensspielraum überschritten, da sie dem Verwalter zu viele Rechte eingeräumt hat? Die Gegenseite vertrat nämlich die Ansicht: Mangels Bezugnahme auf einen Leistungskatalog oder ein Angebot fehle es an der Festlegung einer Bezugs- bzw. Kostengröße für das einzelne zu tauschende Fenster. Jenseits der Vorgaben für die Optik sei der Verwalter in seiner Entscheidung über die genaue Ausgestaltung der einzelnen Fenster im Hinblick auf die Materialauswahl und die anzusetzenden Kosten vollkommen frei, was ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft Recht, so dass die amtsgerichtliche Entscheidung wieder „auflebt“.

Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer nunmehr die Kompetenz, Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren.

Um die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu stärken, hat der Gesetzgeber die Kompetenz der Wohnungseigentümer, eigene Entscheidungskompetenzen durch Beschluss auf den Verwalter zu übertragen, durch das WEMoG erheblich erweitert (...)

Nach § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer die gesetzlichen Rechte und Pflichten des Verwalters für das Innenverhältnis nach § 27 Abs. 1 WEG einschränken oder erweitern.

Der Beschluss ist auch hinreichend

bestimmt. Ob dem Verwalter in dem Delegationsbeschluss inhaltliche Kriterien der Aufgabenerfüllung zur Konkretisierung des Entscheidungsmaßstabs vorgegeben werden müssen, ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts keine Frage der Bestimmtheit des Beschlusses (...), sondern betrifft die Frage, ob die Reichweite der Delegation ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Denn je weiter die Delegation reicht, desto weniger bestimmt ist naturgemäß die in dem Beschluss enthaltene Umschreibung der von dem Verwalter zu treffenden Entscheidungen.

Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung, denn die Übertragung der Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter durch den angefochtenen Beschluss hält sich im Rahmen des den Wohnungseigentümern durch das Gesetz eingeräumten Ermessens.

Praxis-Tipp:

Eine wunderbare Entscheidung für die Praxis. Dem Verwalter können seit dem 1.12.2020 durch Beschluss mehr Rechte und Befugnisse eingeräumt werden. Dies soll eine praxisnahe Verwaltung ermöglichen.

Die Ansicht, dass für die „Reparatur einer Dachrinne ein Beschluss erfolgen muss“, ist zum Glück veraltet. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ