



Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Risiken und Ratschläge

Agenda I/II

1. „Erhaltung“ im WEG?
2. Was steht im Gesetz?
3. Übertragung von Pflichten in der WEG?
4. Was muss der Verwalter tun?

Agenda II/II

5. Wozu sind Eigentümer verpflichtet?
6. Gibt es eine Grenze der Zumutbarkeit „Opfergrenze“?
7. Wann sind Eigentümer zum Schadensersatz verpflichtet?
8. Wann haftet der Verwalter?

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

„Erhaltung“ im WEG?

Legaldefinition zur Erhaltung des Sondereigentums

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die **ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung)** des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine **ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung**.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. ...

2. die **ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**,

3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,

4. die **Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage**,

5. ...

6. ...

Individueller Anspruch der Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung

§ 18 Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) **Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. **eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** sowie

2. **eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums**

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Differenzierung der Begriffe

- » **Instandhaltung** = Erhaltung des bestehenden Zustands
- » **Instandsetzung** = Wiederherstellung eines früheren Zustandes (inkl. erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes)
- » Unterscheidung nicht praktisch,
- » „... (der) begrifflichen Unterscheidung zwischen den Maßnahmen der Instandhaltung und ..der Instandsetzung (kommt) **i.d.R. keine praktische Bedeutung** zu, da beide zur ordnungsmäßigen Verwaltung des GE gehören. Die Abgrenzung ... kann aber von Bedeutung sein, wenn die **Kosten** solcher Maßnahmen in einer GO oder Vereinbarung unterschiedlich geregelt worden sind“.

BGH v. 09.12.2016 – V ZR 124/16, NJW-RR 2017, 527

Weitere Aspekte der Erhaltung

» **modernisierende Instandsetzung**

Bei Erhaltungsmaßnahmen keine Pflicht, veralteten Standard der schadhaften Anlagen/Einrichtungen aufrecht zu erhalten.

BGH, Urteil v. 14.12.2012 – V ZR 224/12 in: NJW 2013, 1439

» **erstmalige plangerechte Herstellung gemäß TE/AP**

Maßnahmen, ein mangelhaftes Bauwerk in erstmals plangerechten Zustand zu versetzen

BGH Urteil v. 20.11.2015 V ZR 284/14 in ZMR 2015, 329

» **erstmalige Herstellung gemäß öffentl.-rechtl. Vorgaben**

Stellplätze, 2. Rettungsweg

BGH Urteil v. 26.02.2016 – V ZR 250/14 in: NJW 2016, 2181

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Was sagt das Gesetz?

Maßnahmen im Sondereigentum

- » Verantwortlichkeit (nur) des Sondereigentümers § 13 I
- » Grenze: § 13 Abs.2 WEG? Maßnahmen über die Erhaltung des SE hinausgehen u. andere WEer beeinträchtigen, Genehmigung nach § 20 WEG (bauliche Veränderung)

Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum

Maßnahmen über die ordnungsmäßige Erhaltung des GE hinaus können beschlossen genehmigt werden § 20 I

Anspruch bei § 20 II, III WEG

- » Gebrauch bei Behinderung
- » Laden von E-Autos
- » Einbruchschutz
- » Telekommunikation
- » Einverständnis aller Betroffenen

Ausschluss grundlegende Änderung

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Übertragung von Pflichten in der GO?

Verlagerung der Instandhaltungs(kosten)pflcht

Abweichende Regelung der Kostenlast für Instandhaltungen und Instandsetzungen an GE im SE (Fenster, Eingangstüren)

OLG Karlsruhe, IMR 2011, 24; BGH U.v. 25.09.2009-V ZR 33/09

Umdeutung einer unwirksamen Zuordnung von GE zum SE

OLG Hamm, ZMR 1997, 193; OLG Karlsruhe NZM 2002, 220

Berlin, ZMR 2009, 135; OLG Düsseldorf, ZMR 1998, 304; OLG Schleswig ZMR 2006, 963

Mangel liegt von Anfang an vor

OLG München IMR 2007, 123

Kostenpflicht nach MEA und Verlagerung per Beschluss

(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Was muss der Verwalter tun?

§ 27 WEG n.F.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

§ 27 Abs.1 Nr.2 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder

Untergeordnet ohne erhebliche Verpflichtung

- Reparatur der Dachrinne +
- Auswechseln der Glühbirnen +
- Austausch gesprungener Fensterscheiben ?

Nicht

große Aufträge mit Veränderungen des GE

§ 27 Abs.1 Nr.1 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

» 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Abwendung eines Nachteils = Dringende Erhaltungsmaßnahmen

- Gefahrbeseitigung (Gasleck, Leitungsbruch, Brand, Explosion)
- **Nicht** Vertrag über Sanierung

Fristwahrung

- Hinweis auf die Frist in der Versammlung zur Entscheidung der WEer
- Ausnahmsweise eigene Maßnahme, wenn nicht anders möglich

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(wie § 27 Abs. 1 S. Nr.2 WEG a.F.)

- » 2. die für die **ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung** des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

Übersetzt heißt das (Vorbereitungsmaßnahmen)

- » ... die für Erhaltung des GE erforderlichen Maßnahmen **festzustellen**
- » ... auf die Erforderlichkeit der Maßnahmen **hinzuweisen**
- » ... Angebote **einzuholen**
- » ... auf einen Beschluss zur Erhaltung **hinzuwirken**

Exkurs: Verwaltervertrag (vgl. Elzer Instandsetzung)

Häufige Klausel

Zur Erfüllung der Aufgaben kann V Fachleute und Fachfirmen hinzuziehen. Kosten der Beauftragung Dritter trägt die WEG. Aufträge an Dritte dürfen nur mit Zustimmung des Beirats vergeben werden, wenn die Auftragssumme € 5.000 übersteigt.

Wohl h.M.

WEG kann V im Vertrag selber ermächtigen bis zu einer festgelegten Obergrenze ohne Beschluss selber Aufträge zu vergeben. Die Obergrenze muss auch klären, was bei mehreren Maßnahmen gilt. Die Höhe ist von der konkreten Anlage abhängig.

Kann heißt **nicht muss**

Mögliches Verwalterhandeln (§ 27 Abs.1 Nr.3 WEG a.F.)

3. in **dringenden Fällen** sonstige zur Erhaltung des GE **erforderliche** Maßnahmen zu treffen;

Pflicht des Verwalters

- Baumängel festzustellen
- Wohnungseigentümer zu unterrichten
- **Gefahrenlage beseitigen**
- Deren Entscheidung über weitere Schritte herbeizuführen

Aus eigenem Recht hat V keine Befugnis SV zu bestellen

Haben der Verwalter und die WEer den gleichen Kenntnisstand, obliegt es diesen, einen Beschluss der WEG zur Feststellung der Mängelursache und deren Beseitigung herbeizuführen.

OLG Frankfurt, Urteil vom 04.09.2008 – 20 W 347/05 in: ZMR 2009

Mögliches Verwalterhandeln

- » **Dringend** sind Fälle, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer ETV nicht zulassen, also z.B.
- » Ausfall der Heizungsanlage, Brand, Explosion, Rohrbruch, Sturm Überschwemmung
- » Entscheidend ist, ob die Erhaltung des GE gefährdet wäre, wenn nicht sofort gehandelt würde
- » § 27 Abs.1 Nr.3 WEG a.F. deckt nur solche **Maßnahmen, die die Gefahrenlage beseitigen**, nicht aber solche, die der dauernden Behebung der Schadensursache dienen.

Behördliche Verfügung

- » Aufgaben und Befugnisse des V können nach § 27 Abs. 2 WEG durch Vereinbarung der WEer untereinander oder durch Verwaltervertrag erweitert oder eingeschränkt werden.
- » Eigenes selbständiges Recht des V, die notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung + Instandsetzung zu treffen
- » spiegelbildlich – die ordnungsrechtliche Möglichkeit, V aufgrund dieser Handlungsbefugnis als Störer in Anspruch zu nehmen.
- » Ermessen der Behörde, den V und nicht die WEG als Störer in Anspruch zu nehmen

OVG Münster, Beschl. v. 28.01.2011 – 2 B 1495/10

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Wozu sind Eigentümer verpflichtet?

Ordnungsgemäße Verwaltung

Maßnahmen, die im Interesse aller WEer auf die Erhaltung, Verbesserung, oder dem der Zweckbestimmung des GE entsprechenden Gebrauch gerichtet sind.

LG München I, ZWE 2010, 411

... Maßnahme ist im Interesse der Gesamtheit der WEer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nützlich ist.

LG München I, ZWE 2010, 411

Ermessen der Wohnungseigentümer

- » Regelmäßig weiter Ermessensspielraum der WEer.
Aber zwingend Bestandsaufnahme als Entscheidungsgrundlage
- » **(Auswahl) Ermessen der Wohnungseigentümer:**
 - › **Ob** für die WEG eine Maßnahme durchgeführt wird
 - › **Zu welchem Zeitpunkt** sie durchgeführt wird
 - › **Wie** die Maßnahme durchgeführt
 - › **Mit welchem Kostenaufwand** sie durchgeführt wird
 - › **Von welcher Firma** sie ausgeführt wird

BGH, Urteil vom 14.06.2019 - V ZR 254/17 in IMR 2019, 325

- » Folge: Beschluss über Instandhaltung mit hohem Volumen (= mehr als € 3.000) ohne 3 Angebote keine ordnungsgemäße Verwaltung
LG Dortmund, U.v.21.10.2014 - 1 S 371/13 in: ZWE 2015, 182

Ermessen der WEer

Weites Ermessen der Eigentümer

Sind WEer nicht durch Vereinbarung o. Beschluss gebunden, können unter mehreren geeigneten Maßnahmen nach billigem Ermessen wie Alleineigentümer wählen – und selbst zwingend gebotene und unaufschiebbare Maßnahmen - in Grenzen von § 903 BGB unterlassen, solange sie hierüber einig sind.

BGH U. v. 17. 10. 2014 – V ZR 9/14;

Ermessensreduzierung auf Null

Anspruch auf bestimmte Maßnahme nur, wenn allein diese ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht u. sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich

BGH, U. v. 05.12.2014 - V ZR 5/14 in: ZWE 2015,88

Überprüfung von Ermessensentscheidungen der WEG

- » Gerichte überprüfen die Entscheidung der WEG nur auf Vorliegen von Fehlern bei der Ermessensausübung.
- » Beschluss muss maßgebliche Erwägungen enthalten, die die WEG ihrer Entscheidung zu Grunde gelegt hat, sonst ist er ermessensfehlerhaft.
- » Ohne Information über wesentliche Argumente für oder gegen Durchführung einer Maßnahme... Ermessensentscheidung der WEG... faktisch der gerichtlichen Überprüfung entzogen...

LG Dortmund, Urteil vom 31.01.2017 – 1 S 99/16

Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Instandhaltung und Instandsetzung

Eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des GE ist auch gegeben bei Maßnahmen, mit denen Erfordernissen öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprochen werden soll.

BGH ZfIR 2002, 914; OLG Hamm ZWE 2002, 600

Als öffentliche Anforderungen anzusehen sind hierbei:

- » Gesetz
- » Verwaltungsakt
- » Verkehrspflichten

Elzer/Riecke in PWW, BGB-Kommentar 06. Aufl. 2011 §21 Rdn. 9

Pflicht zur Mitwirkung innerhalb der Gemeinschaft

- » **Bei der Willensbildung der WEG**
Hieraus ergibt sich nicht unmittelbar eine Pflicht zur Teilnahme an der Versammlung
- » **aber im konkreten Einzelfall aus der Treuepflicht eine Pflicht zur**
 - › aktiven Mitwirkung bei der Willensbildung
 - › ordnungsgemäßen Verwaltung
(Spiegelbild zum Individualanspruch aus § 21 Abs.4 WEG)
 - › durch geeignete Beschlussfassung, die Sanierung zu ermöglichen
BGH NJW 1999, 2108; BGH, U. v. 17. 10. 2014 – V ZR 9/14;

Pflicht zur Mitwirkung innerhalb der Gemeinschaft

» **Zur ordnungsgemäßen Verwaltung**

Die Instandsetzung des GE zu ermöglichen und die WEG als Rechtssubjekt in die Lage versetzen, ihren Pflichten und nachzukommen
= öffentlich-rechtlichen Anforderungen

» **Bei der Willensbildung der WEG**

Analog wie vorher Pflicht zur Teilnahme an der Versammlung, wenn Dringlichkeit gegeben.

Mitwirkungspflicht

Regulär keine Pflicht zur Teilnahme, anders nur dann, wenn

- » nur sofortige Vornahme einer Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht
- » und von WEer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangt wird, der sonst Schäden an SE erleidet;
- » dann Mitwirkungspflicht der WEer aus gegenseitiger Treuepflicht

BGH, U. v. 17. 10. 2014 – V ZR 9/14;

Anspruch auf Zustimmung zur Sonderumlage nur denkbar, wenn Anspruch auf Sanierung § 21 Abs. 4 WEG

- » Grundsatz: Gestaltungsspielraum, Gebot der Wirtschaftlichkeit und im Grundsatz dabei auch Rücksicht auf Leistungsfähigkeit
- » Aber: Ermessensreduzierung auf Null, wenn sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich

Anspruch auf Zustimmung

Anspruch auf Zustimmung zur Sonderumlage allenfalls denkbar, wenn Anspruch auf Sanierung § 21 Abs. 4 WEG

- » Grundsatz: Gestaltungsspielraum, Gebot der Wirtschaftlichkeit und im Grundsatz dabei auch Rücksicht auf Leistungsfähigkeit
- » Aber: Ermessensreduzierung auf Null, wenn sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Gibt es eine Grenze der Zumutbarkeit „Opfergrenze“?

Gibt es eine Grenze der Zumutbarkeit „Opfergrenze“?

Maßstab der Instandsetzung I/II

Sofortige Instandsetzung „zwingend erforderlich“?

- » **Wie muss das GE beschaffen sein** „insbesondere“ die **Vorgaben der TE/GO**,
- » Grundsätzlich muss GE in einem solchen baulichen Zustand sein, **dass das SE zu dem in der TE/GO vorgesehenen Zweck genutzt werden kann**. Sind im Bereich des GE gravierende bauliche Mängel vorhanden, die die zweckentsprechende Nutzung „erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen“, ist eine „sofortige“ Instandsetzung „zwingend erforderlich.“

BGH v. 04.05.2018 – V ZR 203/17 Tz. 10

Maßstab der Instandsetzung II/II

- » Auf hohes „Baualter“ eines Gebäudes ...o. ... (sonst ...maßgeblichen)
„Baustandard bei Errichtung des Gebäudes“ kommt es bei „gravierenden baulichen Mängeln“ ... ebenso wenig an wie darauf, ob Altbau in TE/GO als „renoviert“ bezeichnet ist; stets ist Behebung der Mängel zur Ermöglichung der vorgesehenen Nutzung geboten
BGH v. 04.05.2018 – V ZR 203/17 Tz. 14-16
- » Behebung der Mängel ... nach im Zeitpunkt der Mängelbeseitigung (nicht Errichtung/Begründung der WEG) anerkannten Regeln der Bautechnik
BGH v. 04.05.2018 – V ZR 203/17 Tz. 23
- » auch anerkannt bei...gravierenden Eingriffen in GE (Trittschallschutz)
BGH v. 16.03.2018 – V ZR 276/16 Tz. 15

Zumutbarkeit und Opfergrenze

Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum.*)

BGH, U. vom 17.10.2014 - V ZR 9/14

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Wann sind Eigentümer zum Schadensersatz
verpflichtet?

Wann sind Eigentümer zum Schadensersatz verpflichtet?

Abstimmungsverhalten

Individuelle Verantwortung = individuelle Haftung

Zustimmung (-)

Ablehnung = Haftung nur bei Verschulden

Kein Verschulden bei unvollständiger oder unrichtiger Information

Enthaltung = Haftung nur bei Verschulden

Kein Verschulden bei unvollständiger oder unrichtiger Information

Nicht Erscheinen = Haftung nur bei Verschulden

Kein Verschulden bei unvollständiger oder unrichtiger Information in der Einberufung (z.B. bloße Erwähnung „Sanierung“ für eine notwendige und dringliche Maßnahme)

BGH NJW 1999, 2108; Schmid, IMR 2010, 262; a.A Häublein

Verschulden und Haftung

Erleidet WEer einen Schaden am SE, weil Beschluss über sofortige Instandsetzung.. unterblieben ist, so trifft Verpflichtung zum Schadensersatzdie WEer, die schuldhaft .. untätig geblieben sind, nicht für die erforderl. Maßnahme gestimmt, ..sich enthalten haben.

BGH, U.v. 17. 10. 2014 – V ZR 9/14; LG D'dorf, U.v. 29.03.2017 - 25 S 55/16

Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen scheidet aus, wenn ..betroffene WEer vorher gefasste Beschlüsse über Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten haben.

BGH U. v. 13.07.2012 – V ZR 94/11

Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Wann haftet der Verwalter?

Verwalterhandeln - Grundsätze I/II

1. V muss GE regelmäßig darauf kontrollieren, ob es in ordnungsgemäÙem Zustand ist. (= **regelmäßige Begehung der Wohnanlage**)
2. Kann er Kontrollbegehungen nicht selbst o. durch eingeschaltete Hilfskräfte erledigen, so muss er WEer hierauf u. auf deren eigene Verantwortung für GE hinweisen (= **Abschluss eines Wartungsvertrags mit Fachfirma anregen**)
3. Maßstab für die Erfüllung der Verwalterpflichten zur Kontrolle des GE und bei der Mängelfeststellung bestimmt sich nach der im Verkehr erforderlichen **Sorgfalt eines durchschnittlichen V**

Verwalterhandeln - Grundsätze II/II

4. Bei Feuchtigkeitsschäden, deren Ursache im GE liegen kann, hat V die **Schadensursache festzustellen**; verletzt er diese Pflicht, haftet er betroffenen WEer auch dann auf Schadensersatz, wenn die Schadensursache im SE liegt.

5. Bei **pflichtwidriger Untätigkeit** hat V einem WEer die Kosten eines Privatgutachters zu ersetzen.

» *LG Köln, Urteil vom 27.01.2011 - 29 S 121/10*

Einhaltung seiner Pflichten

- » Hinweise auf Sach- und Rechtslage
- » Vorstellung der Handlungsalternativen
- » Hinweis auf mögliche Rechtsfolgen
- » (alternative) Beschlussvorschläge
- » (namentliche) Abstimmung
- » Psychologische Nutzung des Abstimmungsverhaltens
- » Ergebnisfeststellung (Subtraktionsmethode) *BGH U.v. 19.09.2002 – V ZB 37/02; BayOblG B.v. 10.11.2004 – 2 ZBR 109/04*
- » Verkündung von Beschlüssen (Ausnahme Nichtigkeit)
- » Unverzögliche Durchführung

Ausgestaltung des Versammlungsprotokolls

- » maßgebliche Erwägungen der Entscheidung aufnehmen
- » stichpunktartige Information über wesentliche Argumente für oder gegen Durchführung einer Maßnahme
- » Angabe wesentl. Gründe u. Argumente z. Schutz einzelner WEer vor ermessens- fehlerhafter Entscheidung der Mehrheit und der vagen Formulierung, dass "umfassende Information" erfolgt sei.

LG Dortmund, U.v.31.01.2017 – 1 S 99/16

- » Rechtliche Hinweise + Beschlussvorschläge
- » Wesentliche Gesichtspunkte der Diskussion (für u. wider)
- » Wiedergabe des Abstimmungsergebnisses
- » Namentliche Aufführung der Gegenstimmen und Enthaltungen

Sorgfaltsmaßstab

» **Verschuldensmaßstab bisher**

Sorgfalt, die ein durchschnittlicher, ordentlicher und gewissenhafter Verwalter aufgewandt hätte.

LG München I ZWE 2014, 185

» **Amateurverwalter**

Bisherige Zurückhaltung nicht mehr, da Verwalter nun wie GmbH-Geschäftsführer; keine Reduzierung bei ehren- und nebenamtlicher Tätigkeit. Zudem anders beim Beirat § 29a III WEG nicht im Gesetz.

» **Zertifizierter Verwalter**

Demnächst hohe Sorgfaltsanforderungen

LG Köln ZWE 2011, 375

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Ihre Fragen

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Kontakt Daten des Referenten

Rechtsanwalt Klaus Eichhorn, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Huysenallee 99-103, 45127 Essen
Tel. 0201 747 188-0, eichhorn@ra-klaus-eichhorn.de
www.ra-klaus-eichhorn.de



Die Erhaltungspflicht der Wohnungseigentümer

Risiken und Ratschläge