

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Ein Klassiker – Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Einladung

„Bei der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung müssen die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft und sie selbst hat. Eine schlagwortartige Bezeichnung reicht dabei aus.“

AG München, Urteil vom 31.08.2016 – 481 C 53/16

Das Problem:

Mit der Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung informierte der Verwalter die Wohnungseigentümer darüber, dass über eine Auftragsvergabe für bestimmte Arbeiten beraten und Beschluss gefasst werden soll. Tatsächlich fassten die Wohnungseigentümer einen Beschluss mit einem Gesamtauftragsvolumen über Euro 470.000,-, zu verteilen nach Miteigentumsanteile. Darüber hinaus wurde der Verwalter beschlussweise bevollmächtigt, Nachträge der beauftragten Handwerker bis zu einer Höhe von 15% der Grundauftragssumme zu vereinbaren. Voraussetzungen hierfür ist die Freigabe des beauftragten Sonderfachmannes/ Architekten, dass der Nachtrag dem Grunde nach und ob der Höhe angemessen ist.

Hiergegen wenden sich die Kläger – sie begründen die Anfechtung damit, dass der Beschluss über mögliche Nachtragsarbeiten nicht in der Einladung bezeichnet war. Deshalb könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Beschlussfassung anders verlaufen wäre für den Fall, diese Tatsache wäre bei Einladung bereits

bekannt gewesen. Dem Verwalter könne außerdem eine solche Kompetenz nicht beschlussweise übertragen werden.

Die Entscheidung des AG München:

Das AG München hob den Beschluss auf. Es stelle einen gesonderten Regelungsinhalt dar, dem Verwalter Vollmacht zur Erteilung von Nachtragsaufträgen mithin im vorliegenden Fall bis zu Euro 70.000,- ohne erneute Beschlussfassung zu erteilen. Die Einladung hätte sich nur auf eine Beschlussfassung über die Vergabe bestimmter Aufträge bezogen. Ein solcher Beschluss sei auch gefasst worden. Es fehlte in der Einladung die zumindest schlagwortartige Bezeichnung des Umstandes, dass dem Verwalter die Ermächtigung übertragen werden sollte, Aufträge in gewissem Umfang selbst zu vergeben.

Praxis-Tipp:

Nach § 23, Absatz 2 ist es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet wird. Nach hier vertretener Auffassung ist es hinreichend bekannt und real, dass bei Sanierungsbeschlüssen zu Instandsetzung im Bestand mit Unvorhergesehenem zu rechnen ist. Gute Sonderfachleute kalkulieren sogar einen solchen Puffer – in der Regel 10% – bereits in die Kostenübersicht ein. Auch das erforderliche Finanzierungsvolumen ist darauf abzustellen. Es soll schlicht die Einberufung einer außerordentlichen ETV, meist verbunden mit Bauverzögerung, vermieden werden. Für die Praxis bieten sich zwei Lösungsansätze an.

So sollte mit der Einladung der Preisspiegel über die zu beschließende Maßnahme versandt bzw. dieser z.B. digital zur Verfügung gestellt werden. Dieser Preis-

spiegel beinhaltet bereits eine Position „Unvorhergesehenes“ in adäquater Höhe. Noch besser ist es, die vorgesehenen Beschlüsse vor zu formulieren und als Beschlussformulierungsvorschlag den Eigentümern mit der Einladung zugänglich zu machen. Diese Vorgehensweise birgt mehrere Vorteile. Zum einen stellt dies absolute Transparenz für die Eigentümer dar. Zum anderen: Sollte der Formulierungsvorschlag unverändert durch die Eigentümer angenommen werden, kann komfortabel auf diesen verwiesen und Beschluss gefasst werden. Dem Verwalter selbst steht auf der Versammlung ein fundiertes Skript in Form der Beschlussvorschläge zur Verfügung. Das erleichtert die Versammlungsführung ungemein. Das Beste daran aber ist, dass die Formulierung in aller Ruhe im Vorfeld im Büro erfolgen kann. So ist das Risiko gering, dass wichtige Beschlussbestandteile übersehen werden. Ungeachtet dessen – selbst dem mit WEG unbeschlagenen Eigentümer muss klar sein, dass Instandsetzung im Bestand immer Kostenhöhrungsrisiken mit sich bringen, auf die im vorliegenden Fall der professionelle Verwalter hingewiesen hat und die es abzufedern galt. Womit das Urteil des AG München etwas „engstirnig“ wirkt. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent