

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [332]

Delegation von Befugnissen auf den Verwalter im Wege des Vorratsbeschlusses

1. Die Delegation von Befugnissen auf den Verwalter durch einen Vorratsbeschluss und damit die Einschränkung der Entscheidungsbefugnis des einzelnen Eigentümers bedurfte bisher einer Interessensabwägung.

2. Seit 01.12.2020 gibt § 27 Abs. 2 WEG den Eigentümern die Möglichkeit, die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss einzuschränken oder zu erweitern.

LG Dortmund, Beschluss vom 30.10.2020, Az. 17 S 193/20

Der Fall:

Mit dem angefochtenen Beschluss hat die Eigentümerversammlung einer 4-Einheiten-Anlage mehrheitlich beschlossen, dass der Verwalter berechtigt wird, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum auch ohne vorherige Beschlussfassung namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen, sofern der jeweilige Auftragswert im Einzelfall 500,00 Euro brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr insgesamt 2000,00 Euro brutto nicht übersteigt und die Finanzierung durch ausreichende liquide Mittel sichergestellt ist.

Das Problem:

Entsprach eine solche im Wege des Mehrheitsbeschlusses vorgenommene Delegation zur Vergabe von Werkleistungen auf den Verwalter in dieser Form vor dem 1.12.2020 den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die vorgenommene Delegation zur Auftragsvergabe ist im konkreten Fall nicht zu beanstanden, weil dies zu einem überschaubaren und für den einzelnen Wohnungseigentümer begrenzten finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss bei der Eigentümerversammlung bleibt.

Der Umfang der zulässigen Ermächtigung bestimmt sich nach der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft. Je größer eine solche ist, desto eher wird eine Zuständigkeitsverlagerung möglich sein, die darüber hinaus der Höhe des finanziellen Risikos nach begrenzt sein muss.

Die Delegation zur Vergabe von Sanierungsaufträgen auf die Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss schränkt die Entscheidungsbefugnis der Eigentümer ein, so dass diese Maßnahme verhältnismäßig sein muss.

Nach den Grundsätzen zur Delegation von Entscheidungsbefugnissen auf die Verwaltung wurde das Interesse der dieser Delegation zustimmenden Mehrheit der Wohnungseigentümer an einer praktikablen Lösung mit dem Interesse des/der nicht zustimmenden Minderheit abgewogen. Dies ist nicht zu beanstanden, da auch die dem Delegationsbeschluss zustimmenden übrigen Wohnungseigentümer neben dem anfechtenden Eigentümer über grundgesetzlich geschützte Eigentumsrechte verfügen und es in ihrem Interesse liegen kann, zur Vermeidung erhöhter Verwaltungskosten und eines umständlichen Beteiligungsverfahrens den Verwalter zur Durchführung kleinerer Sanierungsarbeiten zu ermächtigen. Dass dieses Interesse grundsätzlich schützens- und anerkanntenswert ist, hat im Übrigen auch der Gesetzgeber nunmehr in der neuen, ab 01.12.2020 geltenden

Fassung des WEG zum Ausdruck gebracht, in welchem unter § 27 Abs. 2 WEG n.F. ausdrücklich die Möglichkeit einer Kompetenzverlagerung auf den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist.

Praxis-Tipp:

Eine Delegation der Entscheidungsbefugnis der Eigentümer auf den Verwalter ist nur in engen Grenzen auch durch einen Mehrheitsbeschluss möglich gewesen (vgl. AG München, ZMR 2021, 854).

Es sollte nicht mit fixen Beträgen argumentiert, sondern auf das finanzielle Risiko des Einzelnen abgestellt werden (vgl. zu diesem Kriterium auch BGH, ZMR 2021, 830). Das heißt: Die Größe der WEG ist ein wichtiger Parameter. Außerdem bedarf es immer einer doppelten Deckelung: einmal je Maßnahme/Auftrag und einmal bzgl. der Gesamtkosten pro Kalender- bzw. Wirtschaftsjahr.

■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht