

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0267]

Korrektes Vorgehen bei der Baulichen Veränderung - Teil 2: Vorbereitung der Beschlussfassung

Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung (...) prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er im Sinne von § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann im Sinne von § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist

Ist der Verwalter der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, so kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

BGH, Urteil vom 29.05.2020
Az. V ZR 141/19

Der Fall:

Der Verwalter verkündete – obwohl eine Gegenstimme vorlag - den Beschluss einer Baulichen Veränderung, in welchem einer Teileigentümerin der geplante Umbau ihres Einkaufszentrums genehmigt wurde, als zustande gekommen. Das Verfahren in der Vorinstanz endete mit einer

übereinstimmenden Erledigungserklärung, da der Genehmigungsbeschluss mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrig war.

Die Kosten des Verfahrens wurden sodann den beklagten Wohnungseigentümern auferlegt. Diese vertraten die Ansicht, dass der Verwalter pflichtwidrig gehandelt hatte und daher die Prozess-Kosten tragen muss.

Das Problem:

Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob und wann der Verwalter haftet, wenn es um die Verkündung eines möglicherweise rechtswidrigen Beschlusses einer Baulichen Veränderung geht.

Der BGH stellt im 2. Teil der Entscheidung einen ausführlichen Katalog hierzu auf.

Die Entscheidung des Gerichts:

In Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums muss der Verwalter prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor dieser Beschlussfassung nicht in gebotener Weise auf, handelt er pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.

Ist der Verwalter unsicher, darf er sich von der WEG anweisen lassen (durch Geschäftsordnungsbeschluss) einen möglicherweise

– rechtswidrigen – Beschluss positiv zu verkünden.

Praxis-Tipp:

Insgesamt ist die Entscheidung für die Praxis, positiv zu bewerten. Verwalter werden zukünftig bei der Beschlussverkündung einer Baulichen Veränderung entlastet. Wichtig ist, dass die Verwalter sich stringent an die Belehrungen halten und diese auch verständlich dokumentieren.

Interessant ist auch der noch der Hinweis des BGH:

Die Erteilung von Hinweisen dieser Art (Belehrung zur Baulichen Veränderung) in der Eigentümerversammlung, die notwendigerweise auch rechtliche Erwägungen enthalten, gehört zu dem Kerngeschäft eines Berufsverwalters und stellt eine nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG erlaubte Rechtsdienstleistung dar. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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