



Sanierungsbeschlüsse und deren Finanzierung

RAin Cathrin Fuhrländer, Köln

Trugenberger Hausverwaltung, 07.11.2015

Vorsicht Sanierung droht...

Vorbereitung

- Feststellung des Instandsetzungsbedarfs
 - Jährliche Begehung der Liegenschaft
 - Meldung durch Eigentümer

- langfristigen Sanierungsplan?
 - BGH v. 9.3.12 – V ZR 161/11:
 - Pflicht des Verwalter, Prognose aufzustellen
 - Beschlussfassung steht im Ermessen der Eigentümer

Vorüberlegung

- Kleinere Sanierungsmaßnahmen
 - Kompetenz über
Verwaltervertrag/Gemeinschaftsordnung

- Größere Sanierungsmaßnahmen
 - Sachverständige erforderlich?
 - Feststellung des Instandsetzungsbedarfs
 - Feststellung der erforderlichen Maßnahmen
 - Erstellung eines Leistungsverzeichnisses

- Beschlussfassung über das „Ob“ und das „Wie“

Der „Ob“ - Beschluss

- Grundsatzbeschluss über die Beseitigung eines Mangels/Schadens
- Konkret den Schaden benennen
 - Beschreibung des Mangels
 - Welche Bauteile betroffen
- Welche Maßnahmen sind erforderlich
 - Sachverständigen beauftragen
 - Einholung von Kostenangeboten

Der „Ob“ - Beschluss

1. Beauftragung eine Sachverständigen:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, den festgestellten Mangel/Schaden am ... beheben/untersuchen zu lassen. Zur Feststellung des Schadenumfanges, die Art der Sanierung und der voraussichtlichen Kosten (ggf. Erstellung eines Leistungsverzeichnisses) soll der Sachverständige XY beauftragt werden.

Die Eigentümergeinschaft ermächtigt den Verwalter den genannten Sachverständigen mit den o. g. Fragestellungen zu einem Preis von max. ... € zu beauftragen. Die Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Der „Ob“ - Beschluss

2. Nach Gutachten, Einholung von Kostenangeboten:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die im Gutachten vom ... festgestellten Mängel beheben zu lassen. Die Art der Sanierung sowie die voraussichtlichen Kosten in Höhe von ... € sind dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, Kostenangebote einzuholen und zur Auftragsvergabe eine weitere Eigentümerversammlung einzuberufen.

BGH v. 17.10.14 – V ZR 9/14

1. 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.
2. Erleidet ein Eigentümer aufgrund der unterlassenen Instandsetzung einen Schaden an seinem Sondereigentum, so haften hierfür die Eigentümer, die schuldhaft untätig geblieben sind, dagegen gestimmt oder sich enthalten haben.

BGH v. 17.10.14 – V ZR 9/14

Konsequenzen für die
Verwaltung/Eigentümer:

- Hinweis bereits mit der
Einladung
- Aufklärung der Eigentümer
auf der Versammlung
- Namentliche Aufführung des
Abstimmungsverhaltens

- Achtung: Hier kann eine
Haftung drohen

Kostenangebote

- Drei Alternativangebote erforderlich, bewährtes Unternehmen reicht nicht aus (LG Dortmund v. 21.10.14-1 S 371/13)
- Vergleichbarkeit der Angebote (LG Mü I v. 6.2.14 – 36 S 9481/13)
- Ggf. Preisspiegel erforderlich
- Versendung der Angebote mit der Einladung
 - ET müssen Zeit zur Prüfung der Maßnahme und der Kosten haben

Der „Wie“ - Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beschließt auf Grundlage des Beschlusses der Versammlung vom ... zu TOP XY, die Fa. ABC mit der Beseitigung des Schadens/Mangels am ... aufgrund des Kostenangebotes vom ... in Höhe von ... € zu beauftragen (Kostenangebot liegt dem Protokoll als Anlage bei).

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Namen und auf Kosten der Eigentümergeinschaft, den Auftrag zu erteilen, sofern 90% der Finanzierung durch die Gemeinschaft sichergestellt ist.

Finanzierung

- Keine Sanierung ohne Finanzierung
- Beschluss über Auftragsvergabe muss mit Finanzierung erfolgen
- Art der Finanzierung steht im Ermessen der Eigentümer

Finanzierung

- Entnahme aus der Rücklage
- Sonderumlage
 - Großzügige Bemessung
(BGH v. 13.1.12 – V ZR 129/11)
 - Keine ca. Beträge
 - Verteilerschlüssel muss benannt werden
 - Bestimmung der Fälligkeit
- Darlehensaufnahme
(BGH v. 25.09.15 – V ZR 244/14)
 - Aufklärung der ET über Nachschusspflicht

Delegation an den Beirat/Bauausschuss

Fall:

In der Wohnanlage stehen größere Instandsetzungsmaßnahmen an. Die Eigentümerversammlung beschließt daraufhin, einen dreiköpfigen Bauausschuss zu bilden. Der Verwalter soll alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Bauausschuss durchführen lassen.

Wirksam?

Delegation an den Beirat/Bauausschuss

- Das „Ob“ und „Wie“ einer Sanierungsmaßnahme muss durch die WEG beschlossen werden
- Keine Verlagerung der Beschlusskompetenz auf den Beirat oder Bauausschuss (LG Mü I, ZMR 2009, 398)
- Ausnahme: LG Hamburg, ZMR 2015, 143
 - Übertragung von Detailfragen
 - Konkrete Vorgaben („lichtes Grau“)
 - Auswahl der preiswertesten Firma bei Nachverhandlungen und Vorlage der Angebote in der Versammlung

Anfechtung des Beschlusses

- Pflicht zur Umsetzung des Beschlusses
 - Anfechtung hat keine aufschiebende Wirkung (LG Mü I, ZMR 2014, 396)
- Grds hat das Vollziehungsinteresse der WEG größeres Interesse als das Aussetzungsinteresse des Klägers
 - Einstweiliger Rechtsschutz daher nur in engen Grenzen
 - Erhebliche Nachteile des Klägers zu erwarten
- Verwalter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er später aufgehobenen Beschluss bereits umgesetzt hat

Auf ein gutes Gelingen!

Anregungen gerne unter: fuhrlaender@wir-jennissen.de