

Aufsätze

Dr. David Greiner*

Die Beschlussvorbereitungspflicht des Verwalters

Der Verwalter als universalzuständiger „Geschäftsleiter“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hat alles zu tun, damit die „Geschäfte“ der Gemeinschaft reibungslos und ordnungsmäßig verlaufen. Dazu muss er vorausschauend mitdenken: Was steht – kurz-, mittel- und langfristig – zur Beschlussfassung an? Erforderliche Beschlüsse hat er nicht nur anzukündigen, sondern auch so vorzubereiten, dass sie rechtmäßig gefasst werden können. Was dazu im Einzelnen gehört, wird nachfolgend erörtert.

I. Grundlagen der Beschlussvorbereitungspflicht

Nach dem Gesetz (alte wie neue Fassung) sind Beschlüsse *anzukündigen* (§ 23 II WEG: „Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist“). Wer die Beschlussfassung *vorzubereiten* hat und was dazu erforderlich ist, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Trotzdem stand schon unter der Geltung des alten Rechts außer Frage, dass den Verwalter eine Beschlussvorbereitungspflicht trifft. So entschied der BGH: „Einem gewerblich tätigen Verwalter obliegt die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Dabei können ihn Aufklärungs- und Hinweispflichten treffen.“¹ Die Beschränkung auf „gewerblich tätige“ Verwalter war, nebenbei bemerkt, nicht richtig. Richtig ist (was vermutlich auch nur gemeint war), dass man von einem gewerblich tätigen Verwalter mehr erwarten kann als von einem „Nebenberufs- oder „Hobbyverwalter“, wie es ihn im alten Recht vielfach gab; nach dem jetzt geltenden § 19 II Nr. 6 WEG kann bzw. darf es solche Hobbyverwalter nur noch in Kleinstgemeinschaften geben. Woraus der BGH die Beschlussvorbereitungspflicht und die Zuständigkeit des Verwalters ableitete, blieb mehr oder weniger offen. Von vornherein selbstverständlich war die Zuständigkeit des Verwalters nicht, denn gem. § 21 I WEG aF stand „die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu“. Daraus hätte man auch ableiten können, dass die Wohnungseigentümer ihre Beschlüsse selbst vorbereiten müssten und die Pflichten des Verwalters sich darauf beschränken, die Beschlüsse anzukündigen, die Beschlussfassung zu moderieren und sie anschließend auszuführen.

Nach dem jetzigen Recht ist die Antwort auf die Frage nach dem Ursprung der Beschlussvorbereitungspflicht klar und einfach. Die Verwaltung obliegt gem. § 18 I WEG der Gemeinschaft (und nicht mehr den Wohnungseigentümern); womit sie im praktischen Ergebnis den Verwalter trifft. Nach der jetzigen Konzeption ist der Verwalter als Organ der Gemeinschaft dazu verpflichtet, schlichtweg alles zu tun, damit „der Laden läuft“. Der Verwalter ist all- bzw. universalzuständig. Er hat sich um alles zu kümmern, was eine ordnungsmäßige Verwaltung erfordert. Als Organ der Gemeinschaft hat er die der Gemeinschaft obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Seine Stellung entspricht derjenigen der Geschäftsleiter anderer Verbände. Bspw. ein GmbH-Geschäftsführer hat die umfassende Pflicht, die satzungsmäßi-

gen Ziele der von ihm geführten Gesellschaft zu fördern und alles zu tun, was diesbezüglich erforderlich ist. Wer sollte es auch sonst tun? Genau zu diesem Zweck bestellen die Gesellschafter einen Geschäftsführer. Die Allzuständigkeit von „Geschäftsleitern“ steht in keinem Gesetz, sondern wird vorausgesetzt; sie ergibt sich zwangsläufig aus der Natur der Sache. Deswegen sind alle Anforderungen, die Gesetz und Rspr. an die Beschlussfassung in Wohnungseigentümerversammlungen stellen, vom Verwalter zu beachten. Im Ergebnis soll „die Umsetzung des Mehrheitswillens in die Form ordnungsgemäßer Beschlüsse“ herauskommen.² Mithin muss der Verwalter

- erkennen, welche Beschlüsse „anstehen“, also erforderlich sind;
- bei der Einberufung der Versammlung und Ankündigung der Beschlüsse die gesetzlichen Vorgaben („Formalia“) beachten;
- die Wohnungseigentümer über den Beschlussgegenstand ausreichend informieren und ggf. Angebote einholen;
- einen ordnungsmäßigen, d.h. insbesondere hinreichend bestimmten Beschlusstext, ggf. mit Varianten, vorbereiten.

II. Die Beschlussvorbereitungspflicht im Einzelnen

1. Erforderlichkeit von Beschlüssen erkennen

Es gibt „Routinebeschlüsse“, die jährlich (bspw. Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan) oder zumindest regelmäßig auf der Tagesordnung stehen (bspw. Bestellung Verwalter und Beirat). Andere Beschlüsse werden der Gemeinschaft gewissermaßen aufgezwungen, bspw. wenn auf Verlangen der Baurechtsbehörde oder des TÜV Brandschutzmängel zu beheben oder Aufzüge zu erneuern sind. In jüngerer Zeit resultieren Handlungspflichten zunehmend aus Gesetzen mit dem Ziel der Energieeinsparung. Erwähnt seien beispielhaft § 2 EnSiMiMaV,³ wonach bei gasbeheizten Gebäuden bis spätestens 31.12.2024 eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes zu optimieren ist, ferner das zu erwartende Gebäudeenergiegesetz. Selbstverständlich muss ein Verwalter diese Pflichten im Blick behalten. Für eine ordnungsmäßige Verwaltung genügt es aber nicht, nur die gewissermaßen „unvermeidlichen“ Beschlüsse vorzubereiten oder solche, bei denen einzelne Wohnungseigentümer im eigenen Interesse eine Befassung verlangen. Vielmehr muss der Verwalter als „Geschäftsleiter“ der Wohnungseigentümergeinschaft vorausschauend mitdenken und von sich aus überlegen was zu tun ist, damit das verwaltete Gebäude auch in Zukunft allen Anforderungen gerecht wird. „Erfor-

* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen. Der Beitrag beruht auf seinem anlässlich des 48. Fachgesprächs des eid am 27.10.2022 in Fischen/Allgäu gehaltenen Vortrag.

1 BGH ZWE 2020, 379 Rn. 27.

2 BGH ZWE 2003, 64 Rn. 34.

3 Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen vom 23.9.2022.

derlich“ ist einer ordnungsmäßigen Verwaltung bzw. Geschäftsleitung sind nämlich nicht nur gesetzlich unmittelbar zwingende, sondern auch bloß „zweckmäßige“ Maßnahmen. Der Verwalter muss so handeln, als ob es um die Verwaltung seines eigenen Hauses ginge. Letzteres hat der BGH schon zum alten Recht in Bezug auf die Verwalterpflichten bei der Überwachung von Baumaßnahmen entschieden, weil der Verwalter „an der Stelle der Wohnungseigentümer“ stünde.⁴ Nach jetzigem Recht steht der Verwalter als Organ der Gemeinschaft erst recht „an der Stelle der Wohnungseigentümer“.

Einige Fallgruppen werden nachfolgend besprochen.

2. Fallgruppen erforderlicher Beschlüsse

a) Erhaltung des Gemeinschaftseigentums

Die Gemeinschaft muss gem. § 19 II Nr. 2 WEG das Gemeinschaftseigentum erhalten. Erforderliche Maßnahmen muss der Verwalter erkennen und die Umsetzung vorbereiten. Für das „Erhaltungsmanagement“⁵ hat die Rspr. detaillierte Vorgaben entwickelt. Der Verwalter muss das Gebäude regelmäßig untersuchen oder untersuchen lassen (Kontrollpflicht). Ergibt sich Handlungsbedarf, muss er prüfen, ob er aufgrund Gesetzes oder aufgrund seines Vertrags bzw. aufgrund eines Beschlusses gem. § 27 II WEG ohne (weiteren) Beschluss tätig werden (also beispielsweise eine Reparatur, einen Baumrückschnitt usw. beauftragen) darf. Ist das der Fall, hat er entsprechend zu handeln. Falls die erforderlichen Maßnahmen einen Umfang erreichen, der einen vorhergehenden Beschluss erfordert, muss der Verwalter diesen Beschluss unter Aufzeigung der verschiedenen Handlungsoptionen vorbereiten.⁶

Wie schon erwähnt (oben II.1.) muss der Verwalter vor allem aktiv „mitdenken“;⁷ er darf sich nicht darauf verlassen, die Wohnungseigentümer würden schon von sich aus erforderliche Beschlüsse fassen. Das hat der BGH in zwei noch zum alten Recht ergangenen Entscheidungen zutreffend deutlich gemacht, die nachfolgend kurz dargestellt werden. Die darin näher ausgestalteten Verwalterpflichten bestehen nach dem jetzigen Gesetz vor dem Hintergrund der Organstellung des Verwalters erst recht. Im ersten BGH-Fall hatte ein von der Gemeinschaft mit der Feststellung etwaiger Baumängel beauftragter Sachverständiger Feuchtigkeitsschäden in einer Wohnung festgestellt und dringend zu weiterführenden Untersuchungen geraten. Hierüber wurde in einer Wohnungseigentümerversammlung gesprochen; beschlossen wurde nichts. Etwas später erklärte der Bauträger gegenüber dem Verwalter, die Mängel behoben zu haben. Der Verwalter fragte nicht nach und unternahm nichts. Tatsächlich waren die Feuchtigkeitsschäden nur kaschiert, die Ursache des Problems hingegen nicht beseitigt worden. Die Mängelbeseitigung erfolgte erst viel später, nachdem die Gemeinschaft den Bauträger erfolgreich auf Gewährleistung in Anspruch genommen hatte. Der von der Feuchtigkeit geschädigte Wohnungseigentümer forderte daraufhin vom (ehemaligen) Verwalter Schadensersatz iHv rund 30.000 EUR (Kosten der Anmietung einer Ersatzwohnung für fast ein Jahr, Gutachter- und Rechtsanwaltskosten) mit der Begründung, dass der Schaden viel früher behoben worden wäre, wenn der Verwalter pflichtgemäß gehandelt hätte. Das Amts- und das Landgericht konnten keine Pflichtverletzung des Verwalters erkennen. Dieser sei seiner Pflicht nachgekommen, Hinweisen der Wohnungseigentümer auf Mängel nachzugehen, indem er ein Gutachten zu diesen Mängeln eingeholt und den Wohnungseigentümern vorgelegt habe. Weitergehende Pflichten habe er nicht gehabt, insbesondere

nicht, den Wohnungseigentümern bei der Befassung mit den Mängeln konkrete Vorgaben zu machen oder sie rechtlich zu beraten. Der BGH hingegen sah den Verwalter als verpflichtet an, den Wohnungseigentümern „auf die Sprünge zu helfen“ und entschied: „Teilt der Bauträger mit, einen Mangel beseitigt zu haben, darf sich der Verwalter nicht in jedem Fall darauf beschränken, diese Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen und an die Wohnungseigentümer weiterzuleiten. Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken.“⁸ Im zweiten BGH-Fall hatte der Verwalter jahrelang zu Kosten von rd. 200.000 EUR gleichartige Reparaturen an Balkonen (Versiegelungen, Beschichtungen sowie Anstriche) ausführen lassen. Hinweisen darauf, dass eine Gesamtanierung der Balkone erforderlich sei, war er nicht nachgegangen. Die später durchgeführte Gesamtanierung war aufgrund von Preissteigerungen um 518.100 EUR teurer geworden, als wenn man sie rechtzeitig in Angriff genommen hätte. Der Verwalter wurde auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Der BGH hielt die Ersatzforderung durchaus für möglich (musste aber wegen fehlender Entscheidungsreife zurückverweisen). Er urteilte: „Der Verwalter darf auf die ihm obliegende Unterrichtung der Wohnungseigentümer zu möglichen Mängeln am Gemeinschaftseigentum und auf die Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung über das weitere Vorgehen nicht deswegen verzichten, weil die Wohnungseigentümer ‚über den Stand der Dinge informiert‘ sind und ‚weitere Maßnahmen hätten treffen können und müssen‘. Auf die (potenzielle) Kenntnis der Wohnungseigentümer von den Tatsachen, aus denen sich Anhaltspunkte für einen Mangel ergeben, kommt es nicht an, denn es ist nicht ihre Aufgabe, sondern Aufgabe des Verwalters zu überprüfen, ob der Mangel vorliegt und wie er ggf. zu beseitigen ist. Darauf, dass der Verwalter diese Überprüfung vornimmt, die Wohnungseigentümer entsprechend unterrichtet und eine sachgerechte Beschlussfassung vorbereitet, dürfen sich diese generell verlassen.“⁹ Das Fazit beider Entscheidungen für das Thema „Beschlussvorbereitung“ könnte lauten: „Dienst nach Vorschrift reicht nicht aus, selbstständiges Mitdenken ist gefordert.“

b) Elektromobilität

Verbrennungsmotoren sind ein Auslaufmodell; der Verkauf von Neuwagen mit Verbrennungsmotor wird europaweit ab 2035 grundsätzlich nicht mehr erlaubt sein. Wohnungseigentümer werden deshalb künftig die Stromversorgung ihrer Stellplätze als genauso selbstverständlich erwarten wie heute den Zugang zu schnellem Internet. Trotzdem scheint vielen Verwaltern noch nicht bewusst geworden zu sein, dass aus diesen Tatsachen Handlungspflichten für sie resultieren. Es ist nämlich nicht damit getan, ab und zu auf Verlangen einzelner Wohnungseigentümer die eine oder andere Wallbox genehmigen lassen (wobei zu empfehlen ist, die Gestattung stets unter die auflösende Bedingung zu stellen, dass ggf. später der Anschluss an eine gemeinschaftliche „Ge-

4 BGH ZWE 2020, 44 Rn. 16; LG Hamburg ZMR 2013, 988 = BeckRS 2013, 21926.

5 Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 27 Rn. 105.

6 BGH ZWE 2020, 44 Rn. 10. Ausf. Jennißen/Zscheschack, WEG, 7. Aufl. 2022, § 27 Rn. 97 ff.

7 Zutr. Bärman/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 18 Rn. 208 (unter dem Gesichtspunkt der Haftung bei Pflichtverletzung).

8 BGH ZWE 2020, 44.

9 BGH ZWE 2020, 191 Rn. 21.

samtlösung“ erfolgen muss). Vielmehr muss in den meisten Gemeinschaften ein grundlegendes Konzept zur Einrichtung einer Ladeinfrastruktur für *alle Stellplätze* entwickelt werden. Wenn man die oben (II.2 a) dargestellten BGH-Entscheidungen zu den Folgen verzögerter Instandsetzung auf den Fall der Einrichtung von Ladeinfrastruktur überträgt, ergibt sich Folgendes: Der Verwalter muss von sich aus auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken (konkret: der Gemeinschaft vorschlagen, die Entwicklung eines Konzepts zu beauftragen) und darf darauf nicht deswegen verzichten, weil die Wohnungseigentümer „über den Stand der Dinge informiert“ sind. Wird die Gesamtmaßnahme später teurer, weil der Verwalter sich jahrelang darauf beschränkte, Einzelmaßnahmen zu verwalten, kommen Schadensersatzansprüche in Betracht.

c) Balkonkraftwerke

Steckersolargeräte, landläufig „Balkonkraftwerke“ genannt, sind ein niedrighochwertig einsetzbares Mittel zur Erzeugung von Solarstrom, auf den die Gesellschaft im Zuge der Energiewende (Dekarbonisierung) dringend angewiesen ist. Die Regierung fördert die Installation solcher Anlagen nach Kräften. Das Bundeswirtschaftsministerium hat im Rahmen seiner „Photovoltaik-Strategie“¹⁰ jüngst verschiedene Gesetzesänderungen in Aussicht gestellt (und die Anpassung veralteter technischer Vorschriften vorgeschlagen), mit denen der Einsatz erleichtert werden wird (Schuko-Stecker als „Energiesteckvorrichtung“ zulassen, Meldepflichten vereinfachen usw.). Aktuell liegt sogar ein Gesetzesentwurf vor, wonach die Solarsteckeranlagen in den Katalog der privilegierten baulichen Maßnahmen gem. § 20 II WEG aufgenommen werden sollen. Die Anbringung dieser Anlagen, die „fix und fertig“ im Elektrofachgeschäft oder im Internet gekauft werden können, ist im Tatsächlichen einfach, bedarf in rechtlicher Hinsicht aber gem. §§ 19 I, 20 I WEG eines Gestattungsbeschlusses. Das Thema „Balkonkraftwerke“ muss also zur Beschlussfassung angekündigt werden. Das ist bislang, auf's Ganze gesehen, viel zu selten geschehen. Man kann vermuten, dass eine große Zahl an Balkonkraftwerken nicht installiert wurde oder wird, weil Verwalter es verpasst haben, das Thema aufzugreifen. Es ist nicht mehr zu tun, als „ein für alle mal“ einen passenden Dauerbeschluss fassen zu lassen, wonach die Installation (ggf. unter bestimmten Auflagen) erlaubt wird. Und anders als bei der Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist hier seitens der Verwaltung nichts zu planen, zu organisieren oder zu überwachen; es gibt also auch rein praktisch keinen Grund, das Thema nicht auf die Tagesordnung zu nehmen. Beschlussvorschläge finden sich viele.¹¹

d) Ersatzansprüche der Gemeinschaft gegen Dritte oder gegen Wohnungseigentümer

Verwalter stellen bei der Übernahme neuer Objekte häufig fest, dass der Vorverwalter Ausgaben verschuldete (bspw. in Gestalt von Gerichtsverfahren, in deren Folge die Gemeinschaft Prozesskosten zu tragen hatte) oder Hausgeldansprüche und andere Forderungen verjähren ließ. Derartige Pflichtverletzungen des Vorverwalters führen zu Ersatzansprüchen der Gemeinschaft, die vom neuen Verwalter nicht unbeachtet gelassen werden dürfen. Ersatzansprüche können auch gegen einzelne Wohnungseigentümer bestehen, wenn diese beispielsweise Extrakosten für die zweite Anreise eines Messdienstes oder eines Handwerkers verursacht haben, weil Termine nicht eingehalten wurden. Ferner sind Rechtsanwaltskosten zu nennen, die in vielfachen Varianten auf das Verschulden einzelner Wohnungseigentümer zurück-

gehen können: so etwa dann, wenn eine Rechtsanwaltskanzlei damit beauftragt wird, außergerichtlich gegen Hausordnungsverstöße vorzugehen oder den Zutritt zu einer Wohnung zwecks Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen einzufordern. Es kann auch sein, dass eine von der Gemeinschaft beauftragte Rechtsanwaltskanzlei in einem gegen einen Wohnungseigentümer geführten gerichtlichen Verfahren auf der Grundlage einer Zeitvergütung tätig wurde und die prozessuale Kostenerstattung (nach den Sätzen des RVG) hinter den der Gemeinschaft entstandenen Kosten zurückbleibt. In allen diesen Fällen muss der Verwalter der Gemeinschaft die Möglichkeit geben, ihre Ersatzansprüche geltend zu machen.

Stehen Ansprüche gegen Dritte – zB gegen den Vorverwalter – im Raum, ist ein Beschlussantrag vorzubereiten, wonach eine Rechtsanwaltskanzlei mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung beauftragt wird. Zwar kann auch einmal das Absehen von der Rechtsverfolgung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, insbesondere wenn die Beitreibung unwirtschaftlich ist, wie es bei „Kleinbeträgen“ vorkommt. Denn wenn die beauftragte Anwaltskanzlei nur auf Basis einer Zeitvergütung tätig werden will, wird ggf. ein erfolgreich eingetriebener Geldbetrag von den (prozessual nicht erstattungsfähigen) Mehrkosten der Vergütungsvereinbarung mehr oder weniger aufgezehrt. Aber dass eine Gemeinschaft im Ergebnis vielleicht davon absieht, den Beschluss zu fassen, ist kein Grund dafür, ihn nicht vorzubereiten.

Geht es darum, von Wohnungseigentümern verschuldete Ausgaben ersetzt zu verlangen, sollte der vorzubereitende Beschluss neben dem „normalen“ Weg der Forderungsbeitreibung auch den sehr viel einfacheren Weg vorsehen, den streitigen Betrag per Kostenverteilungsbeschluss gem. § 16 II 2 WEG nur dem erstattungspflichtigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen und ihm in der – danach zu beschließenden – Jahresabrechnung als Einzelbelastung in die Einzelabrechnung einzustellen.¹² Ob das rechtmäßig möglich ist, ist indes noch nicht abschließend geklärt.¹³

2. Beachtung der Formalia der Beschlussfassung

Zur Beschlussvorbereitung gehört die Beachtung der gesetzlichen sowie der von der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben für die Einberufung und Abhaltung der Versammlung in formeller bzw. organisatorischer Hinsicht. Dazu zählen insbesondere:

- Die Wahrung der Einberufungsfrist (3 Wochen gem. 24 IV 2 WEG).
- Die Wahl eines geeigneten Versammlungsortes. Hier spielt vor allem das Gebot der Nichtöffentlichkeit eine Rolle, das aber seinerseits nicht unumstritten ist.
- Die Beachtung der jeweils geltenden Hygienevorschriften (hat derzeit in der „Post-Corona-Zeit“ keine besondere Bedeutung mehr).
- Die ordnungsmäßige Feststellung der Abstimmungsergebnisse und die Verkündung der Beschlüsse.

Einzelheiten sollen an dieser Stelle nicht ausgebreitet werden; es kann auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen werden.

10 Handlungsfelder und Maßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der Photovoltaik, Stand 5.5.2023, dort im Teil „Solarpaket I“.

11 Pars pro toto sei auf das Beschlussmuster des Verf. ZMR 2023, 617 verwiesen.

12 Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 8 Rn. 97 mit Formulierungsbeispiel.

13 Dagegen zB AG Berlin-Schöneberg ZWE 2022, 416 = IMR 2022, 3159 (mit abl. Anm. Greiner).

3. Information der Eigentümer, Einholung von Angeboten

a) Allgemeines

Wie oben schon erwähnt wurde, müssen die Eigentümer vor der Beschlussfassung über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen informiert werden. Dazu gehört auch die Übersendung von Unterlagen, soweit diese für die Beschlussfassung von wesentlicher Bedeutung sind.¹⁴ Die Informationspflicht ist nach hier vertretener Auffassung schlicht ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung,¹⁵ während die hM einer Art „Ermessensfehlerlehre“ folgt: Weil die Eigentümer stets eine Auswahl unter mehreren Beschlussmöglichkeiten hätten, stünde ihnen insofern ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, der nur dann fehlerfrei ausgeübt werden könne, wenn ausreichende Informationen über die Tatsachengrundlagen vorlägen.¹⁶ Weil beide Auffassungen im Ergebnis – der Informationspflicht – übereinstimmen, soll die Diskussion über deren dogmatische Grundlagen hier nicht mehr ausbreitet werden. Dabei genügt die Information der Wohnungseigentümer über die Notwendigkeit einer Maßnahme (zB über das Vorliegen eines Erhaltungsbedarfs) allein nicht; vielmehr muss der Verwalter von sich aus auch den Umfang und die voraussichtlichen Kosten der in Betracht kommenden Maßnahmen ermitteln lassen. Das kann durch Kostenvoranschläge geschehen; es können aber auch die Feststellungen eines Fachunternehmens genügen.¹⁷ Nach hM sind sodann jedenfalls bei größeren Maßnahmen grundsätzlich mehrere Konkurrenzangebote (Vergleichsangebote) einzuholen. Die Grenze liegt bei ca. 2000 bis 3000 EUR; darunter sind Vergleichsangebote regelmäßig entbehrlich.¹⁸ Verbreitet wurde bislang vertreten, dass regelmäßig (mindestens) drei Angebote vorliegen müssten.¹⁹ Diese Rspr. ist indes nicht unumstritten,²⁰ insbesondere weil infolge des Handwerker mangels oftmals keine Vergleichsangebote beschafft werden können. Vor diesem Hintergrund wird zunehmend betont, dass dem Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung auch dann Genüge getan sein könne, wenn sich der Verwalter um Vergleichsangebote bemüht hat, mag dies auch im Einzelfall nicht zum Erfolg geführt haben. Dieser Auffassung hat sich der BGH kürzlich ohne viel „Federlesens“ angeschlossen.²¹

Der BGH hat zum alten Recht ferner entschieden, dass es zu der den Verwalter treffenden Informationspflicht auch gehört, die Wohnungseigentümer in deutlicher Weise nicht nur über den Erhaltungsbedarf des Gemeinschaftseigentums, sondern auch über etwaige schädliche Auswirkungen des bestehenden Zustands auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer zu informieren.²² Den Wohnungseigentümern muss ggf. klargemacht werden, dass ihre Gestaltungsspielräume auf null geschrumpft sind und sie einen Beschluss zur Mangelbeseitigung fassen müssen. Dem ist beizupflichten. Ein „mitdenkender“ Verwalter wird sowieso entsprechend handeln, damit die erforderlichen Beschlüsse gefasst werden und die Gemeinschaft sich nicht durch Unterlassen, notwendiger Erhaltungsmaßnahmen Schadensersatzansprüchen geschädigter Wohnungseigentümer ausgesetzt sieht. Im erwähnten BGH-Fall wird auch deutlich, welche Konsequenzen das Unterlassen gebotener Informationen für den Verwalter haben kann: er kann nämlich selbst in die Haftung geraten, indem er für etwaige aus dem Unterlassen resultierende Vermögensschäden in Regress genommen wird.

b) Frist zur Vorlage von Informationen und Anfechtbarkeit bei Informationsdefiziten

Die vorstehend skizzierte Rspr. zur Informationspflicht gibt in zweierlei Hinsicht Anlass zu Fragen bzw. zu Kritik:

Zunächst ist fraglich, ob erforderliche Informationen zwingend innerhalb der **Einberufungsfrist** vorliegen müssen. In Bezug auf eine Verwalterneuwahl hielt der BGH dies für erforderlich: „Bei der Neubestellung eines Verwalters ist es regelmäßig geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen.“²³ Was für die Verwalterbestellung gilt, muss genauso für andere Beschlüsse gelten. Die Einberufungsfrist betrug zum Zeitpunkt der BGH-Entscheidung zwei Wochen; inzwischen beträgt sie drei Wochen. Der konkrete Einzelfall ist vom BGH zwar sicher richtig entschieden worden, denn im betreffenden Fall war völlig unverständlich, weshalb die tatsächlich eingeholten und vorliegenden Angebote den Wohnungseigentümern nicht zusammen mit der Einladung zur Versammlung übersandt worden waren, sondern lediglich in der Versammlung darüber berichtet wurde. Aber in seiner Allgemeinheit kann das Urteil nicht überzeugen. Die Einberufungsfrist hat den Zweck, dass Eigentümer den Termin rechtzeitig vormerken können; sie soll also ihre Teilnahme ermöglichen. Daran ist nach dem Gesetzeswortlaut nicht zu deuteln. Dass den Eigentümern vor der Beschlussfassung Informationen vorliegen müssen, ist ein aus dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung abgeleitetes Gebot. Insofern ist ein schematisches Abstellen auf die gesetzlich vorgesehene Einberufungsfrist nicht angebracht. Ein Beschluss kann nicht allein deshalb rechtswidrig sein, weil die Eigentümer wichtige Informationen nicht schon drei Wochen vor der Versammlung, sondern bspw. „nur“ 10 oder 20 Tage vorher erhielten. Entscheidend muss sein, ob den Eigentümern die Vorbereitung auf die Versammlung durch die Unterschreitung der Dreiwochenfrist nennenswert erschwert wurde.²⁴

Darüber hinaus ist generell fraglich, ob nach dem aktuellen Recht Verstöße gegen die Informationspflicht die **Anfechtbarkeit** von Beschlüssen begründen können. Zwar ist dies die Folge aus der oben (II.3 a) dargestellten „Ermessensfehlerlehre“. Bei „Abrechnungsbeschlüssen“ gem. § 28 II WEG hat der Gesetzgeber aber in der Gesetzesbegründung – durchaus verallgemeinerungsfähig – deutlich gemacht, dass das Fehlen von Informationen nicht per se einen Anfechtungsgrund darstellt: „Wird gegen die Beschlussvorbereitungspflicht aus § 28 Abs. 2 Satz 2 verstoßen, beschließen die Wohnungseigentümer aber dennoch nach Satz 1 über die dort genannten Zahlungspflichten, macht allein dies den Beschluss nicht fehlerhaft.“²⁵ Die Anfechtung eines Beschlusses gem. § 28 II WEG über Nachschüsse bzw. die Anpassung von Vorschüssen kann nur damit begründet werden, dass das Ergebnis fehlerhaft sei. Etwaige Unzulänglichkeiten der

14 BGH ZWE 2012, 125; LG Frankfurt a. M. ZWE 2017, 48.

15 Greiner FS Riecke, 2019, 133 ff. Nur diesbezüglich abweichend Lehmann-Richter, FS Riecke, 2019, 287 (294) = ZMR 2021, 868, wonach normativer Anknüpfungspunkt allein das Ankündigungsgebot des § 23 II WEG sei.

16 BGH NZM 2018, 399 Rn. 14.

17 LG Frankfurt a. M. ZWE 2021, 47.

18 LG Köln ZMR 2021, 685 = BeckRS 2021, 22961.

19 LG München I ZWE 2022, 362; LG Frankfurt a. M. ZMR 2018, 791 = BeckRS 2018, 9675.

20 Lehmann-Richter ZMR 2021, 868; Greiner ZWE 2019, 243 (248); Luhmann/Letzner NZM 2019, 243. Ausführliche Nachweise auch im Urteil AG Hamburg-Blankenese BeckRS 2020, 5937.

21 BGH ZWE 2023, 261 Rn. 15.

22 BGH ZWE 2018, 316, Rn. 77; Schmidt-Räntsch ZWE 2019, 3 (12).

23 BGH ZWE 2020, 284.

24 So auch LG Frankfurt a. M. ZWE 2020, 432 Rn. 9.

25 RegE WEMoG BT-Drs. 19/18791, 77; LG Frankfurt a. M. BeckRS 2023, 3675.

Jahresabrechnung allein ist kein Anfechtungsgrund. Somit kann auch die verspätete Vorlage oder das gänzliche Fehlen der Jahresabrechnung oder des Vermögensberichts²⁶ für sich allein genommen kein Anfechtungsgrund sein. Und was für die Jahresabrechnung gilt, muss in gleicher Weise für andere Beschlussgegenstände gelten.

c) Praktische Empfehlungen

In der Praxis sollten Verwalter sich nicht mit der Frage aufhalten, ob und in welchen Fällen Informationsdefizite zur Anfechtbarkeit von Beschlüssen führen; vielmehr sollten Verwalter die Informationspflicht tunlichst ernst nehmen. Man kann den Eigentümern zwar zu wenige, aber fast nie zu viele Informationen geben, und deshalb sollte damit nicht geizt werden. Von Interesse sind die Darstellung der „Vorgeschichte“ („was bisher geschah ...“) sowie die tatsächlichen und rechtlichen Hintergründe einer anstehenden Beschlussfassung. In diesem Zusammenhang können auch eventuell vorbereitete Beschlussvorschläge dargestellt und erläutert werden. Es ist aus Gründen der Übersichtlichkeit zweckmäßig, die (ausführlichen) Informationen von der (schlagwortartigen) „Tagesordnung im engeren Sinne“ (Ankündigung der Beschlussgegenstände) abzusetzen und beides nicht miteinander zu vermengen.²⁷ Auch im Versammlungs- bzw. Beschlussprotokoll sollten die Beschlüsse einerseits und etwaige erläuternde Informationen andererseits sorgsam getrennt werden.

Verwaltern ist zu raten, auch hinsichtlich der beigefügten Unterlagen nach dem Motto „besser zu viel als zu wenig“ zu verfahren, was wegen der Segnungen der Digitalisierung keinen unzumutbaren Aufwand bedeutet. Eine Datenübermittlung kann rechtmäßig, problemlos und kostengünstig elektronisch erfolgen; insoweit gilt das Gleiche wie für das Einberufungsschreiben zu einer Versammlung, das nur der Textform genügen muss (§§ 24 IV 1 WEG, 126 b BGB). In Betracht kommt bspw. ein Versand per E-Mail.²⁸ Dazu werden alle Informationen geordnet und mit vernünftiger Dateigröße (max. 3-5 MB, wobei sich die Dateigröße mit einem der vielen kostenlos verfügbaren PDF-Verkleinerungsprogramme verringern lässt) in eine oder mehrere PDF-Dateien gepackt und den Eigentümern, die mit der Information via E-Mail einverstanden sind, übersandt. Alternativ (und zumindest bei größeren Dateimengen besser) erfolgt die Datenübertragung per „Web-Transfer“, indem die Unterlagen auf einen im Internet ansteuerbaren Speicher hochgeladen werden und den Eigentümern per E-Mail nur der Link gesandt wird, mit dem die Daten heruntergeladen werden können; kostenlose Angebote solcher Lösungen finden sich im Internet genügend. Professionellen Ansprüchen genügt heutzutage aber eigentlich nur noch die Nutzung eines vom Verwalter bereitgestellten **Onlineportals**, wobei die Eigentümer in diesem Fall separat (per E-Mail oder als sog. „Push-Nachricht“ auf dem Mobiltelefon) über die Einstellung von Informationen informiert werden müssen. Einen wirksamen Zugang der elektronischen Erklärungen wird man allerdings nur dann annehmen können, wenn sich die Empfänger mit dem Empfang auf dem jeweiligen Zugangsweg ausdrücklich oder konkludent einverstanden erklärt haben.²⁹ Um die heutzutage nicht mehr wegzudenkende elektronische Kommunikation von vornherein auf eine verlässliche Grundlage zu stellen, ist Verwaltern deshalb zu empfehlen, sich die Zustimmung von den Wohnungseigentümern ausdrücklich erteilen zu lassen. Dies kann bei Gelegenheit der Übernahme eines neuen Objekts geschehen (im Rahmen eines „Begrüßungsschreibens“), aber auch während einer laufenden Verwaltung. In Zukunft werden Verwalter ferner bei der Erstel-

lung von Angeboten für die Übernahme oder Fortsetzung einer Bestellung überlegen müssen, ob sie ein besonderes Entgelt für den ihnen entstehenden Zusatzaufwand vereinbaren, soweit einzelne Eigentümer sich mit der elektronischen Kommunikation nicht einverstanden erklären. Bezüglich der vergleichbaren Situation beim Lastschriftverfahren ist es schon länger üblich, eine gestaffelte Verwaltervergütung vorzusehen, wonach der kalkulierte Preis je Sondereigentumseinheit bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren um einen bestimmten Betrag steigt;³⁰ die Mehrkosten werden über einen Beschluss gem. § 16 II 2 WEG sinnvollerweise dem verursachenden Wohnungseigentümer auferlegt. Es spricht nichts dagegen, bei Nichtteilnahme an der elektronischen Kommunikation entsprechend zu verfahren.

d) Sonderfall: Baumaßnahmen im Individualinteresse

Auch Baumaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer im Individualinteresse können bzw. müssen von der Gemeinschaft gem. §§ 19 I, 20 I, III WEG beschlossen bzw. gestattet werden. Es kann um die oben schon angesprochenen Fälle von Ladestationen (Wallboxen) oder Balkonkraftwerken gehen, aber auch um Gartenhäuschen, Außenkamine, Klimageräte usw. Wie immer bei Baumaßnahmen ist im Vorfeld viel zu klären. Bspw. bei der Einrichtung von Ladeinfrastruktur bzw. der Aufstellung einer Wallbox stellen sich viele Fragen: Ist die Hausanschlussleistung ausreichend? Ist der Stromzählerkasten geeignet? Ist ein Anschluss am Wohnungsstromzähler zulässig? Wie lässt sich ein Lastmanagementsystem implementieren? Wo soll das Stromkabel verlaufen? – Weil und soweit es nicht um eine Baumaßnahme der Gemeinschaft geht, ist es nicht die Aufgabe des Verwalters, diese Fragen zu klären und gewissermaßen anstelle des Wohnungseigentümers dessen Baumaßnahme zu planen und vorzubereiten. Er kann die Vorbereitung dem Wohnungseigentümer überlassen; *Dötsch* spricht von einer **Bringschuld** des Antragstellers.³¹ Dieser muss im Ergebnis ausreichende Informationen liefern und eine Baubeschreibung bzw. ein Angebot vorlegen, auf das der Beschluss Bezug nehmen kann. Der Verwalter muss selbstverständlich keine Vergleichsangebote einholen, denn nicht die Gemeinschaft, sondern der Wohnungseigentümer bezahlt die Maßnahme. Der Verwalter muss Wohnungseigentümer, die ihm ihr Anliegen gemeldet haben, darüber informieren, dass und welche Unterlagen sie für die Beschlussfassung vorbereiten und ihm so zeitig überlassen müssen, dass die Unterlagen zusammen mit der Einladung zur Versammlung übersandt werden können. Pflichtwidrig handelt ein Verwalter, der den Antrag eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer bestimmten baulichen Maßnahme zwar auf die Tagesordnung nimmt, in der Versammlung dann aber wegen fehlender Vorbereitung von der Beschlussfassung abrät und dem überraschten Antragsteller (erst jetzt) eröffnet, welche Unterlagen dieser zu liefern gehabt hätte. Ein „Notausstieg“ aus diesem Dilemma besteht darin, einen „Absenkungsbeschluss“ gem. § 23 III 2 WEG zu fassen und den begehrten Gestattungsbeschluss in das Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit zu verschieben.

26 AG Wiesbaden ZMR 2022, 756 = BeckRS 2022, 19599.

27 Muster I. III.1. des Verf. in: Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022.

28 LG Frankfurt a. M. ZWE 2017, 48.

29 Hügel/Elzer WEG § 24 Rn. 89; Häublein ZWE 2021, 385 (386).

30 „Für jede Einheit, die dem Verwalter keine Einzugsermächtigung für Hausgeldzahlungen erteilt, fällt eine Mehraufwandspauschale von monatlich 3,57 EUR (= 3,00 EUR zzgl. USt.) an.“ Dazu ausf. BeckOGK/Greiner, WEG § 26 Rn. 226.

31 Bärmann/Dötsch WEG § 20 Rn. 189.

Oft haben bauwillige Eigentümer viele Fragen zur Beschlussfassung. Insoweit geht es um Rechtsfragen; und ein Verwalter ist nicht für die rechtliche Beratung einzelner Wohnungseigentümer zuständig. Ein Verwalter kann anfragende Wohnungseigentümer darauf verweisen, sich selbst um Rechtsrat zu kümmern, indem sie sich an die hierfür existierenden Spezialisten (Rechtsanwälte) wenden. Auf der anderen Seite hat ein Verwalter, wie oben ausgeführt, die Aufgabe, das Interesse der ganzen Gemeinschaft zu wahren und erforderlichenfalls von sich aus Beschlüsse anzustoßen. Den Vorstoß eines einzelnen Eigentümers zur Installation einer Wallbox oder eines Balkonkraftwerks sollte ein Verwalter deshalb zum Anlass nehmen, über einen Dauerbeschluss (betr. Balkonkraftwerke) bzw. über „große“ Lösungen für die ganze Gemeinschaft nachzudenken und entsprechende technische Aufklärung auf den Weg zu bringen.

4. Beschlussformulierung

a) Allgemeines

Zur Beschlussvorbereitung gehört auch die Formulierung eines ausreichend bestimmten Beschlusstextes. Denn mit Beschlüssen, die wegen Unbestimmtheit anfechtbar sind, ist einer Gemeinschaft nicht gedient. Der Wortlaut der beabsichtigten Beschlüsse muss nicht angekündigt werden; anzukündigen ist gem. § 23 II WEG nur der „Gegenstand“ des Beschlusses, wofür eine schlagwortartige Bezeichnung genügt. Es ist aber oftmals sinnvoll, in der Einladung bereits den beabsichtigten Beschlusswortlaut mitzuteilen; sinnvollerweise aber nicht anstelle der (schlagwortartigen) Ankündigung in der „Tagesordnung“, sondern in einer separaten Erläuterung (siehe oben II 3 c).

Eine „anfechtungssichere“ Beschlussformulierung ist allerdings kein leichtes Unterfangen. In den letzten Jahren wurden die Anforderungen an die Bestimmtheit teilweise immer höher geschraubt. Dabei wurde das Problem der Bestimmtheit vielfach vom früher geltenden „Delegationsverbot“ überlagert, wonach eine Delegation, also die Festlegung bestimmter Einzelheiten der Beschlussausführung, nur in engen Grenzen auf den Verwalter übertragen werden durfte. Bspw. wurden folgende Beschlüsse wegen Unbestimmtheit für ungültig erklärt:

- „Einbau moderner Fenster gleicher Bauart“, da Form, Größe, Aufteilung, Anzahl usw. offen bleibe.³²
- „Die von Herrn A für die Balkonsanierung ausgearbeitete und erstellte Variante 1 wird inkl. Rinnen und Beseitigung der Balkonfliesen in Auftrag gegeben. ... Das Kostenlimit beträgt 250.000 EUR. Die Zahlung erfolgt aus der Rücklage. usw.“ – Nach Auffassung des AG Hamburg-Blankenese dürfe nicht offenbleiben, ob der Bauvertrag nach BGB oder VOB/B geschlossen werden solle, da dies erhebliche Auswirkungen insbesondere für die Mängelrechte und die Abnahme habe. Auch sei nicht erkennbar, welche Beschichtung aufgetragen werden solle.³³
- „Fahrradlaufschiene in Klappvariante rechts am Treppenniedergang in den Keller“. – Gestaltung, Größe und Befestigung der Schiene seien nicht ausreichend beschrieben.³⁴ Gleiches wurde beim Beschluss „Pflanzstreifen mit verschiedenen – lt. Gartenfachbetrieb geeigneten – Pflanzen versehen“ beanstandet.³⁵
- „Die Auftragsvergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat an das geeignetste Unternehmen.“ – Die nicht näher definierte „Abstimmung mit dem Beirat“ bzw. die Unklarheit darüber, was die Kriterien des „geeignetsten Unternehmens“ sind, führten zur Nichtigkeit des Beschlusses.³⁶

Die Anlegung solch strenger Maßstäbe hat zur Folge, dass auch alltägliche Beschlüsse ohne fachanwaltliche Hilfe kaum mehr anfechtungssicher zu formulieren sind. Die bisherige Strenge sollte nach jetzigem Recht indes überdacht werden: Denn ein gewisses Maß an Unbestimmtheit kann und darf im Zuge der Beschlussdurchführung durch den Verwalter ausgefüllt werden. Weil die Gemeinschaft die eigentlich ihr obliegenden Entscheidungen delegieren darf – und zwar grundsätzlich sehr weitgehend,³⁷ somit erst recht in Bezug auf Details –, wie sich aus § 27 II WEG ergibt, steckt in vielen Beschlüssen, die nach früherer Beurteilung an unzureichender Bestimmtheit leiden, eine (zulässige) Delegation an den Verwalter, etwaige offene Punkte (Details) festzulegen. Es ist somit nur zu begrüßen, dass der BGH jüngst einen Beschluss des Inhalts „Der Vertrag soll in Abstimmung mit dem Beirat mit dem auskömmlichsten Anbieter abgeschlossen werden“ jedenfalls nicht für nichtig gehalten (und im Übrigen keine Beanstandung angedeutet) hat.³⁸ Nach hier vertretener Auffassung kann und darf der Verwalter in diesem Fall selbst entscheiden, wie er die „Abstimmung mit dem Beirat“ gestaltet und welche Kriterien er anlegt, um den „auskömmlichsten Anbieter“ zu bestimmen. Dass der Beschluss hingegen an Bestimmtheit gewönne, wenn eine Delegation an den Verwalter ausdrücklich und mit der Maßgabe erfolgte, dass dieser seine Entscheidungsbefugnis „nach pflichtgemäßem Ermessen“ ausüben habe,³⁹ ist zu bezweifeln. Dem Verwalter eine Aufgabenerfüllung „nach pflichtgemäßem Ermessen“ vorzuschreiben, ist überflüssig, weil er sowieso pflichtgemäß handeln muss.

Unabhängig davon können die von der Rspr. etablierten Maßstäbe für die inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen nicht 1:1 als Maßstab für die entsprechenden Verwalterpflichten herangezogen werden. Nicht jeder Fall, in dem ein Gericht einen Beschluss wegen mangelnder Bestimmtheit für ungültig erklärt, ist zwangsläufig ein Haftungsfall für den Verwalter. Von einem Verwalter können nicht die Formulierungskünste eines Fachanwalts oder Notars verlangt werden.

b) Beschlüsse im Individualinteresse bzw. auf Verlangen einzelner Wohnungseigentümer

Grundsätzlich sind die Verwalterpflichten bei der Formulierung von Beschlüssen im Individualinteresse (konkret: Gestattung von Baumaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer) keine anderen, als wenn es um Beschlüsse im Gemeinschaftsinteresse (Baumaßnahmen der Gemeinschaft) geht. Die Gemeinschaft hat ein Interesse daran, dass keine wegen Unbestimmtheit anfechtbaren Beschlüsse gefasst werden, und deshalb muss der Verwalter grundsätzlich im einen wie im anderen Fall die Beschlusstexte formulieren oder dem antragstellenden Wohnungseigentümer bei der Formulierung helfen. Etwas anderes gilt, wenn ein Wohnungseigentümer darauf besteht, dass über einen von ihm gestellten Antrag unverändert abgestimmt wird. Denn jeder Eigentümer hat ein eigenes Antragsrecht; der Verwalter muss und kann Ver-

32 LG Berlin ZMR 2020, 679 = LSK 2019, 46641.

33 AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 580.

34 AG Schwerin ZMR 2016, 916.

35 AG München ZWE 2017, 462.

36 AG Hamburg-Blankenese ZMR 2018, 266 = BeckRS 2017, 145055 (und öfter); AG Herne ZMR 2017, 1014 = BeckRS 2017, 136134. Dieser Rspr. zustimmend und sie zusammenfassend Pramataroff ZWE 2023, 143.

37 Wobst ZWE 2023, 149 (152).

38 BGH ZWE 2023, 139 mit abl. Anm. Pramataroff ZWE 2023, 143.

39 So der Vorschlag von Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 9 Rn. 156.

besserungsvorschläge nicht gegen den Willen des Antragstellers durchsetzen.⁴⁰ Die Verwalterpflicht, für eine anfechtungssichere Formulierung zu sorgen, ist desto geringer, je mehr der antragstellende Eigentümer auf seiner eigenen Formulierung besteht. Wenn der Verwalter Bedenken in punkto Bestimmtheit hat, muss er die Wohnungseigentümer aber, sofern mit einem positiven Beschlussergebnis zu rechnen ist, auf diese Bedenken hinweisen, um einer eigenen Haftung zu entgehen, denn „auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko muss er hinweisen. ... Die Erteilung von Hinweisen dieser Art in der Eigentümerversammlung, die notwendigerweise auch rechtliche Erwägungen enthalten, gehört zu dem Kerngeschäft eines Berufsverwalters ...“.⁴¹

5. Grenzen der Beschlussvorbereitungspflicht bei voraussichtlich aussichtslosen Anträgen

Die Beschlussvorbereitungspflicht ist geringer und kann im Einzelfall ganz entfallen, je weniger mit einem positiven Beschlussergebnis zu rechnen ist. Hier geht es um Anliegen einzelner Eigentümer, die erkennbar Außenseiterpositionen vertreten bzw. um Anträge mit querulatorischem Charakter. Fast alle Verwalter sind gelegentlich mit dem Problem konfrontiert, dass einzelne Wohnungseigentümer mit der Verwaltungstätigkeit unzufrieden sind und mit Briefen oder E-Mails die Aufnahme entsprechender Tagesordnungspunkte (mitunter sehr viele) für die nächste Eigentümerversammlung verlangen. In einem vom *Verf.* unlängst bearbeiteten Mandat verlangte ein Wohnungseigentümer bspw. die Ankündigung folgender Themen: „Abwahl der amtierenden Verwaltung und Neuwahl des Verwaltungsrats; ggf. Abmahnung der Hausverwaltung; Verhandlungen mit der Stadt im Nachbarstreit der GdWE; Geltendmachung von Rückbauansprüchen in Bezug auf ...; Regelung der Kostenumlage im Verfahren der GdWE „Baumängel“; Regelung der Antragstellung zur Tagesordnung von Eigentümerversammlungen; neuer Anstrich der Fassade; usw.“ Die Anliegen waren in der Sache nicht sämtlich abwegig; aber sie waren chaotisch begründet, unzulänglich formuliert und hatten aus verschiedenen weiteren Gründen keine Chance, von der Mehrheit unterstützt zu werden. Die Frage ist, was ein Verwalter in einer solchen Situation zu tun hat.

Zunächst gilt, dass die Ankündigung der Anträge bzw. Themen (also die Aufnahme in die „Tagesordnung“) prinzipiell nicht verweigert werden sollte. Bei der typischerweise von den betreffenden Antragstellern gebotenen ungenügenden Darstellung scheuen Verwalter begrifflicher Weise die Mühe, die Thematik zwecks Aufnahme in die Tagesordnung zu ordnen; außerdem möchte man keine Tagesordnung, die schon „optisch“ von zig aussichtslosen Beschlussgegenständen dominiert wird. Eine Einzelankündigung ist aber gar nicht erforderlich. Es genügt, einen separaten Beschlussgegenstand/TOP „Anträge des Wohnungseigentümers X“ ankündigen, zur näheren Beschreibung auf die Schreibet/Mails des betreffenden Wohnungseigentümers zu verweisen und diese als Anlage zur Einladung mitzusenden. Im Weiteren braucht der Verwalter auf die Vorbereitung wenig oder keine Mühe zu verwenden; das wäre Zeitverschwendung.

Der Umgang mit solchen Anträgen in der Versammlung ist ein Thema für sich, das nicht mehr zum Inhalt dieses Beitrags gehört⁴² und deshalb nur kurz angerissen sei: Entweder wird im Wege eines Verfahrensbeschlusses die „Nichtbefassung“ beschlossen; oder man widmet sich den Themen auf eine Weise, die unter Beachtung der Rechte des Antragstel-

lers möglichst wenig Zeit in Anspruch nimmt. So kann per Verfahrensbeschluss festgelegt werden, dass dem Antragsteller zur Begründung jedes Antrags nur eine bestimmte Maximalzeit eingeräumt wird. Danach muss er seinen Antrag stellen und wird abgestimmt. Die Formulierung der Beschlusstexte kann der Verwalter in diesem Fall dem Antragsteller überlassen; dies – wie gesagt – in der Erwartung, dass die Anträge keine Mehrheit finden werden. Sollte sich abzeichnen, dass wider Erwarten doch eine Mehrheit für einen Antrag stimmen könnte, muss der Verwalter die Vorgehensweise ändern, auf eine ordnungsmäßige Beschlussformulierung hinwirken und/oder Hinweise erteilen, insbesondere ggf. von der Beschlussfassung mangels ausreichender Vorbereitung abraten.

III. Schwierige Beschlussthemata und Hinzuziehung von Beratern (Architekten, Rechtsanwälte usw.)

1. Allgemeines

Die eingangs erwähnte Allzuständigkeit des Verwalters als Organ der Gemeinschaft bedeutet nicht, dass er alle die Gemeinschaft treffenden Aufgaben in eigener Person zu erfüllen hätte. Bspw. erfordert die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums stets die Durchführung bestimmter Reparaturen. Der Verwalter muss sich darum kümmern, dass die Reparaturen erfolgen („Erhaltungsmanagement“, siehe oben II.2 a), muss sie aber nicht selbst durchführen. Ob er für die Beauftragung eines Unternehmens mit einer Reparaturmaßnahme eines vorherigen Beschlusses bedarf, hängt von der Höhe der damit verbundenen Geldausgabe und von der Beschlusslage ab. Kleine Reparaturen, die nicht viel kosten, darf der Verwalter gem. § 27 I Nr. 1 WEG ohne besonderen Beschluss beauftragen. Die Gemeinschaft kann durch Beschluss gem. § 27 II WEG die Höhe des „beschlussfreien“ Budgets festlegen. Meistens findet sich im Verwaltervertrag (oder in einem besonderen Beschluss) eine Regelung, bis zu welcher Höhe der Verwalter Geld für Erhaltungs- oder andere Maßnahmen ohne vorhergehenden Beschluss ausgeben darf. Aufträge bzw. Geldausgaben jenseits dieser Grenze müssen zuerst beschlossen werden.

Im vorliegenden Kontext stellt sich die Frage, ob der Verwalter zur Beschlussvorbereitung auf Rechnung der Gemeinschaft Dritte hinzuziehen, bspw. einen Juristen mit der Fertigung der Einladung nebst aller Begleitinformationen und Beschlussformulierung beauftragen darf. Diese Frage beantwortet das WEG nicht. Wie vorstehend schon am Beispiel der Erhaltungspflicht erwähnt, sagt die Zuständigkeit des Verwalters nichts darüber aus, ob er erforderliche Maßnahmen selbst (in persona) zu erbringen hat bzw. in welchen Fällen er auf Kosten der GdWE Dritte beauftragen darf. Die Antwort auf die Frage findet sich im Verwaltervertrag (oder in einem besonderen Beschluss gem. § 27 II WEG). Gibt es – wie meist – keine ausdrückliche Regelung, ist der Vertrag auszulegen. Die Auslegung wird ergeben, dass der Verwalter die Beschlussvorbereitung genauso wie alle weiteren Aufgaben im Zusammenhang mit Eigentümerversammlungen grundsätzlich selbst durchzuführen hat; denn das ist seine Kernkompetenz und dafür wird er bezahlt. In schwierigen Fällen kann es aber anders ein. Wo genau die Grenze verläuft, ist eine Frage des Einzelfalls.

40 So iE auch Bärman/Dötsch WEG § 20 Rn. 190.

41 BGH ZWE 2020, 379 Rn. 28 („Zitterbeschluss“). Ausf. zu den Verwalterpflichten im Zuge der Beschlussfassung Greiner ZWE 2016, 297.

42 Siehe hierzu Hörndler ZWE 2023, 198.

2. Technisch schwierige Angelegenheiten

Die Ankündigung und Vorbereitung größerer oder spezieller Baumaßnahmen ist ohne Hinzuziehung von Fachleuten (Architekt, Ingenieur usw.) kaum möglich. Zwar kann der Verwalter versuchen, im Zuge der Einholung von Angeboten genügend Sachkenntnis zu erwerben, um die Wohnungseigentümer ausreichend informieren zu können und ggf. verschiedene Handlungsoptionen aufzuzeigen. Aber das wird nur ausnahmsweise zufriedenstellend gelingen. Ein Immobilienverwalter ist nicht mit einem Baufachmann gleichzusetzen. Folgendes Beispiel mag das erläutern:

In einer Gemeinschaft sollen alte Fenster durch neue mit weitaus besseren Isolierwerten ersetzt werden. Weil die Maßnahme sich nicht darauf beschränkt, Fenster gleicher Bauart (und mit entsprechend schlechten Isolierwerten) zu verwenden, liegt – zumindest nach hM⁴³ – eine bauliche Veränderung vor, deren Kosten im Ausgangspunkt gem. § 21 III 1 WEG nur von den Eigentümern zu tragen sind, die dem Beschluss zustimmen. Allerdings ist abweichend von § 21 III 1 WEG eine Kostentragung aller Eigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) geboten, wenn der Einbau von Fenstern mit aktuellen Wärmedämmwerten gesetzlich zwingend ist; denn dann wird die Maßnahme als Erhaltungsmaßnahme behandelt, bei welcher die Kostentragung aller gem. § 16 II 1 WEG der gesetzliche Regelfall ist. Der Verwalter muss sich also zunächst mit der Regelung des § 48 GEG befassen, denn nach dieser Norm müssen, wenn mehr als 10 % bestimmter Bauteile ersetzt werden, die neuen Bauteile den aktuellen (in Anlagen zum GEG niedergelegten) Wärmedämmforderungen genügen. Der Verwalter muss daraufhin klären, ob die vorgesehenen neuen Fenster den Wärmedämmforderungen gem. GEG genügen oder womöglich darüber hinausgehen. Darüber hinaus wird der Verwalter ergänzend prüfen müssen, ob die Kriterien des § 21 II Nr. 2 WEG erfüllt sind. Demnach sind die Kosten baulicher Veränderungen nach MEA zu verteilen, „wenn die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren,“ wobei im Beispielsfall nicht die Kosten der neuen Fenster insgesamt gemeint sind, sondern die Mehrkosten, die auf die im Vergleich zu den Bestandsfenstern bessere Isolierung entfallen. Die vorstehend angerissenen technischen Fragen kann im Normalfall nur ein Fachmann beantworten. Man kann also davon ausgehen, dass der Verwalter diesbezüglich nicht zur Leistungserbringung *in persona* verpflichtet ist. Die Vorbereitung des Beschlusses „Fenstertausch“ erfordert somit die Hinzuziehung technischer Berater. Damit ist aber noch nicht entschieden, ob der Verwalter diese Berater ohne vorhergehenden Beschluss hinzuziehen darf; das richtet sich – wie gesagt – nach § 27 I Nr. 1 WEG oder nach seinem Verwaltervertrag. Ohne Regelung im Verwaltervertrag darf der Verwalter nur kleinere Ausgaben (die „nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“) tätigen; die darunter zu verstehende Größenordnung ist vom Einzelfall abhängig und deshalb iaW kaum sicher zu bestimmen.

Am besten ist es, wenn die Hinzuziehung der Berater bereits zu einem frühen Zeitpunkt beschlossen wird. Bspw. bei anstehenden Maßnahmen der Gebäudesanierung kann im ersten Schritt beschlossen werden, dass ein Architekt oder Ingenieur Angebote einholt und die Gemeinschaft bei der Beschlussfassung berät. Ferner kann beschlossen werden, dass eine Rechtsanwältin zu Kosten bis zu einer bestimmten Höhe bei der Beschlussvorbereitung mitwirkt (siehe auch nachfolgend unter 3). Darüber hinaus ist es sinnvoll, wenn der Verwaltervertrag (oder ein Beschluss gem. § 27 II WEG) dem Verwalter generell die Befugnis zur Hinzuziehung von

Beratern auf Kosten der Gemeinschaft innerhalb eines bestimmten Budgets erlaubt.⁴⁴

3. Rechtlich schwierige Angelegenheiten

Die Beschlussvorbereitung erfordert mitunter mehr oder weniger schwierige Rechtsprüfungen und entsprechende Erläuterungen zur Information der Eigentümer im Einberufungsschreiben. Auch ist die Beschlussformulierung vielfach ohne anwaltliche Hilfe kaum rechtssicher möglich. Aktuelle Anwendungsfälle sind bspw. die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität oder die Durchführung größerer Sanierungsmaßnahmen. Einschlägige Beschlussmuster sind oft seitenlang. Insbesondere die Frage der Kostentragung ist rechtlich heikel, weil die Anwendung der komplizierten Bestimmung des § 21 WEG zahlreiche Probleme aufwirft, die oben (III. 2) schon angesprochen wurden. Dazu kommt die Notwendigkeit von Sonderregelungen, die die Duldungs- und Ankündigungspflicht von und gegenüber Fremdnutzern (vor allem Mieter) betreffen (§ 15 I WEG). Auch sollten Regelungen zur Wiederherstellung von Sonder Eigentum beschlossen werden; konkret geht es meistens um Balkonbelag, der im Zuge einer Balkonsanierung zerstört wird. Vielen Verwaltern ist nicht klar, dass die Gemeinschaft im Ausgangspunkt gar nicht dafür zuständig ist, zerstörten Balkonbelag wiederherzustellen, weil gem. § 14 III WEG die betroffenen Wohnungseigentümer nur einen Geldersatzanspruch, aber keinen Anspruch auf Wiederherstellung haben. Hier ist aber noch vieles streitig.

Viele Verwalter gehen das (Anfechtungs-)Risiko unzureichender Information und unzulänglicher Beschlussformulierung ein, weil nicht mit einer Anfechtung zu rechnen ist. Der *Verf.* hat schon viele Einberufungsschreiben und Beschlussprotokolle zu lesen bekommen und kann konstatieren, dass – von „Routinebeschlüssen“ abgesehen – die Beschlüsse und deren Ankündigung in den wenigsten Fällen den daran gestellten hohen Anforderungen genügen. Das schadet ersichtlich nicht – solange keine Anfechtung erfolgt. Wenn es aber um Beschlüsse mit hohen Ausgaben geht und/oder bekanntermaßen anfechtungswillige Eigentümer in der Gemeinschaft sind, sollte man das Anfechtungsrisiko bedenken und die Beschlüsse möglichst anfechtungssicher vorbereiten. Schwer zu beantworten ist dabei die Frage, ob der Verwalter verpflichtet ist, Beschlüsse gleich welchen Inhalts immer selbst zu formulieren, oder ob er – wie bei den technisch schwierigen Angelegenheiten – bei rechtlich schwierigen Themen die Hinzuziehung externer Fachleute beanspruchen kann; das ist eine Frage, die der Verwaltervertrag beantwortet (siehe oben III. 1). So ratsam die Hinzuziehung anwaltlicher Expertise bei der Vorbereitung und Formulierung rechtlich schwieriger Beschlüsse auch ist, darf es doch nicht dazu kommen, dass ein Verwalter sich seiner eigenen Pflichten durch (übertriebene) Beauftragung externer Berater auf Kosten der Gemeinschaft entledigt. Wo genau die Grenze verläuft, ist eine Frage des Einzelfalls, wobei auch die in Rede stehenden Kosten anwaltlicher Beratung eine Rolle spielen. Wie immer ist ein Einzelfallbeschluss (bspw. zu Beginn einer größeren Sanierungsmaßnahme) und/oder eine allgemeine Regelung (im Verwaltervertrag bzw. in einem besonderen Beschluss gem. § 27 II WEG) sinnvoll. Eine solche Regelung kann wie folgt lauten:⁴⁵

43 LG München I ZWE 2023, 170 Rn. 26 mwN zum Streitstand.

44 Vgl. § 2.1. des Musterverwaltervertrags bei BeckOGK Greiner WEG § 26 Rn. 160.

45 Zu den iE umstrittenen Anforderungen an die Ordnungsmäßigkeit des vorgeschlagenen Beschlusses BeckOGK Greiner WEG § 27 Rn. 70.

Der Verwalter ist berechtigt, zur Beratung in den die Gemeinschaft betreffenden Rechtsfragen (zB zur Vorbereitung einer Eigentümerversammlung oder zur Klärung schwieriger rechtlicher Fragen während der laufenden Verwaltung) im Einzelfall für die Gemeinschaft eine Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen. Die Kosten dürfen 600 EUR nicht übersteigen.

IV. Zusammenfassung/Thesen

1. Als allzuständiges Organ der Gemeinschaft ist der Verwalter zur Beschlussvorbereitung verpflichtet. Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehören rechtmäßige (also soweit möglich unanfechtbare) Beschlüsse, weshalb der Verwalter vorbereitend alle Vorgaben zu beachten hat, welche Gesetz und Rspr. an die Beschlussfassung stellen.
2. „Passives Verwalten“ genügt nicht, vielmehr gehört zu einer ordnungsmäßigen Beschlussvorbereitung das aktive Gestalten in dem Sinne, dass der Verwalter regelungsbedürftige Themen von sich aus auf die Tagesordnung nimmt und vorbereitet. Das gilt insbesondere für die ständig an Bedeutung zunehmenden Themen Ladeinfrastruktur, Balkonkraftwerke, Heizungstausch und allgemein Gebäudesanierung. Verwalter sollten „Jäger erforderlicher Beschlüsse“ sein und nicht der sprichwörtliche Hund, der zum Jagen getragen werden muss.
3. Die Anforderungen an die Beschlussvorbereitung und (als Unterfall) an die Beschlussformulierung dürfen nicht über-

spannt werden. So ist es nicht nötig, alle theoretisch denkbaren Varianten einer geplanten Maßnahme gewissermaßen vorsorglich beschlussfähig vorzubereiten. Wenn drei Angebote nicht zu erlangen sind, können auch weniger genügen. Und sollte sich im Laufe einer Versammlung ergeben, dass noch Informationen fehlen, kann man eine Beschlussfassung außerhalb der Versammlung („Umlaufverfahren“) auf den Weg bringen, dh einen entsprechenden „Absenkungsbeschluss“ gem. § 23 III 2 WEG fassen, und im Vorfeld dieser Beschlussfassung die fehlenden Informationen besorgen.

4. Wenn einzelne Wohnungseigentümer die Gestattung baulicher Maßnahmen (im eigenen Interesse) beantragen, müssen sie selbst die zur Beschlussfassung nötigen Informationen beibringen, hierzu aber vom Verwalter unmissverständlich aufgefordert werden.

5. Wenn Wohnungseigentümer ihre Beschlusanträge selbst formulieren wollen, kann und muss der Verwalter ihnen das nicht ausreden; er ist dann aber auch entsprechend weniger für den Beschlusstext verantwortlich. Generell kann man auch von einem versierten bzw. zertifizierten Verwalter nicht die Formulierungskünste eines Notars oder Fachanwalts erwarten.

6. Die Beschlussvorbereitungspflicht ist geringer und kann im Einzelfall ganz entfallen, je weniger mit einem positiven Beschlussergebnis zu rechnen ist. ■