

Der WEG-Verwalter

Handbuch für Verwalter und Beirat

von

Dr. Georg Jennißen, Dr. Jan-Hendrik Schmidt

2. Auflage

Der WEG-Verwalter – Jennißen / Schmidt

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Wohnungseigentumsrecht



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59856 2

einfacher und schneller herzustellen, als die individuelle Kreditaufnahme der einzelnen Wohnungseigentümer.

Die Frage der gemeinschaftlichen Kreditaufnahme fördert die Entscheidungsfreude der Wohnungseigentümer, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen nicht weiter hinauszuzögern. So kann beispielsweise die Erneuerung der Fenster dazu beitragen, dass Mietminderungen vermieden und Heizenergie eingespart wird. Die Erneuerung von Fenstern wird sich selten als so notwendig herausstellen, dass sie überhaupt keinen Aufschub mehr duldet. Duldet sie aber Aufschub, werden Wohnungseigentümer sich gegen die Investition aussprechen, wenn die Maßnahme kurzfristig ihren Finanzrahmen sprengt. Andererseits kann es wirtschaftlich sinnvoll sein, Energie zu sparen und Mietminderungen zu vermeiden, wenn sich dies durch eine gemeinsame Kreditaufnahme finanzieren lässt. **464**

Die Kreditaufnahme ist im WEG nicht ausgeschlossen. § 27 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 4 WEG macht deutlich, dass der Verwalter Tilgungsbeträge anfordern kann, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt. Gemeinschaftliche Tilgungsbeträge können aber nur im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Darlehen entstehen. Die Kreditaufnahme durch die Eigentümergemeinschaft kann daher entgegen der überwiegend anders lautenden Rechtsprechung und Literatur durch Mehrheitsbeschluss legitimiert werden (s. hierzu auch unten Rdn. 492).¹¹¹ **465**

Daher wird der Verwalter vorbereitend für die Eigentümerversammlung auch diese Möglichkeit in Betracht ziehen. Er muss allerdings berücksichtigen, dass dann, wenn ein etwaiger Kreditgeber **persönliche Bürgschaften** der Wohnungseigentümer verlangt, die Beschlusskompetenz wieder entfällt. Nach § 10 Abs. 8 WEG haften die Wohnungseigentümer ohne besondere Regelung gegenüber den Gläubigern im Verhältnis ihres **Miteigentumsanteils**. Persönlicher Bürgschaften bedarf es somit nur, wenn eine weitergehende Haftung begründet werden soll, die jedoch nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Die Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn auf Grund der gesamten wirtschaftlichen Verhältnisse der Eigentümergemeinschaft und des bestehenden Wirtschaftsplans eine ordnungsgemäße Kreditbedienung durch die Eigentümergemeinschaft zu erwarten ist. Würde hingegen die Eigentümergemeinschaft einen Kredit aufnehmen, obschon sich die finanziellen Verhältnisse der Eigentümergemeinschaft als desolat darstellen, wäre eine Haftung des Verwalters gegeben. Dieser könnte haften, weil er bei der Kreditaufnahme die **besondere Gefahr** nicht offenlegt, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft wegen eines unzureichenden Wirtschaftsplans oder häufiger ausfallenden Wohngelds nicht in der Lage sein könnte, den Kredit zu bedienen.¹¹² Dabei sind allerdings nur die Umstände im Zeitpunkt der Kreditaufnahme maßgebend. Verschlechtert sich die Bonität der Eigentümergemeinschaft im Laufe des Kreditverhältnisses, besteht für den Verwalter **keine Offenbarungspflicht** gegenüber dem Gläubiger. **466**

i) Herbeiführung der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen. **467**
Der Verwalter hat zu berücksichtigen, dass die Entscheidungskompetenz über die Instandsetzungsmaßnahmen nicht auf den **Beirat** oder einen **Arbeitskreis** übertragen werden kann.¹¹³ Es zählt zu den elementaren Aufgaben der Eigentümerversammlung, über Art und Umfang von Instandsetzungsmaßnahmen zu entscheiden. Dieses **Kern-**

¹¹¹ A. A. OLG Hamm NJW-RR 1992, 403 = WE 1992, 136; BayObLG NZM 2006, 62; Bub, WE 1993, 3, 8; Sittmann/Dietrich, WuM 1998, 1615, 1620; Merle in Bärmann, WEG, § 27 Rdn. 205.

¹¹² Siehe für die Haftung des GmbH-Geschäftsführers BGH NZG 1999, 722.

¹¹³ OLG Düsseldorf OLGR eport Düsseldorf 2003, 100 = ZMR 2003, 126.

recht kann nicht auf ein anderes Organ oder auf einzelne Wohnungseigentümer delegiert werden.

Für den Verwalter besonders haftungsträchtig sind so genannte „Blankett-“ und „Delegationsbeschlüsse“, d. h. Mehrheitsbeschlüsse, mit denen die Eigentümerversammlung den Verwalter und/oder den Verwaltungsbeirat und/oder einen „Bau- oder Sanierungsausschuss“ entweder mit der gesamten Entscheidung über eine Instandsetzung und deren Durchführung oder zumindest mit der Auftragsvergabe betraut. Grundsätzlich ist die Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ von Instandsetzungsmaßnahmen der Eigentümerversammlung vorbehalten. Denn die Eigentümer sind die Herren der Verwaltung und sollen entscheiden, wie gemeinschaftliches Eigentum instand gehalten oder instandgesetzt wird. Nur in engen Grenzen ist es zulässig, die Vergabe und die Durchführung eines Sanierungsauftrags durch Mehrheitsbeschluss auf die Verwaltung zu delegieren. Voraussetzung ist, dass die Ermächtigung zu einem überschaubaren und für den einzelnen Wohnungseigentümer begrenzten finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Eigentümerversammlung bleibt.¹¹⁴

468 Allerdings können die Eigentümer zunächst über das Ob und auch die wesentlichen Inhalte von Art und Weise der durchzuführenden Instandsetzungsmaßnahmen entscheiden und dann einzelne Detailfragen einem solchen Arbeitskreis oder dem Beirat überlassen. Auch ist es zulässig, zwischen zwei Angeboten, die grundsätzlich die Zustimmung der Eigentümer finden, den Beirat im Detail nochmals verhandeln und dann entscheiden zu lassen. In diesem Fall geht es nur noch um das **Auswahlermessen**, das durch den **Ermächtigungsbeschluss** der Wohnungseigentümerversammlung insoweit eingengt sein muss, als eindeutige Kriterien für die abschließende Entscheidung definiert werden. Grundsätzlich ist der Verwalter nicht ermächtigt, ohne Beschluss Instandhaltungsmaßnahmen, wozu auch Ersatzbeschaffungen gehören¹¹⁵, durchzuführen.

469 Es genügt, dass die Maßnahme, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums durchgeführt werden soll, hinreichend **bestimmbar** ist, z. B. durch die Bezugnahme auf ein datumsmäßig bestimmtes Sanierungskonzept oder ein konkretes Angebot.¹¹⁶ Nicht hinreichend bestimmt in diesem Sinne ist ein Beschluss, aus dem sich nicht entnehmen lässt, welche Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung vorgenommen werden sollen, wobei allerdings der Sanierungsumfang nicht immer schon im Beschlusszeitpunkt exakt feststehen muss.¹¹⁷ Daher kann es bei umfangreicheren Sanierungen mit mehreren Gewerken, die sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, oder einem bei Beschlussfassung noch nicht abschließend, sondern aus Kostengründen zunächst nur aufgrund von Stichproben aufgeklärten Schadenbildes sowohl dem Bestimmtheitserfordernis als auch dem gleichfalls zu beachtenden Gebot der Wirtschaftlichkeit (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) entsprechen, zwar eine umfassende Fassaden- und Balkonsanierung zu beschließen, solche Fassadenteile von der Sanierung allerdings auszunehmen, die sich erst im Zuge der Maßnahme als nicht sanierungsbedürftig erweisen, etwa weil einige der im Zuge der weiteren Voruntersuchungen oder späteren Bauausführung zu öffnenden Balkone bereits eine intakte Abdichtung aufweisen.¹¹⁸

¹¹⁴ Vgl. LG München I ZMR 2009, 398; bestätigt von OLG München, GE 2009, 525 = OLGR München 2009, 387.

¹¹⁵ Vgl. für die eigenmächtige Ersatzbeschaffung einer Waschmaschine OLG Hamburg ZMR 2006, 546.

¹¹⁶ OLG Hamburg ZMR 2001, 725, 726; *Merle* in Bärmann, WEG, § 23 Rdn. 51.

¹¹⁷ OLG München ZMR 2007, 557; LG Köln ZMR 2007, 652; *Merle* in Bärmann, WEG, § 23 Rdn. 51.

¹¹⁸ OLG München ZMR 2007, 557, 558.

Die Bestimmtheit des Beschlussinhalts muss sich nicht notwendig aus dem Beschluss- 470
text (Beschlussantrag) selbst ergeben. Es ist zulässig und vielfach auch zweckmäßig, im
Beschlussantrag auf konkrete Sanierungskonzepte, Leistungsverzeichnisse, Gutachten
oder Angebote Bezug zu nehmen. Die Bezugsurkunden können als Anlage dem Proto-
koll beigefügt werden, sollten zumindest aber ihrer textlichen Beschreibung nach (z. B.
Datum, Auftragsnummer) so konkret wie möglich beschrieben werden. Sieht ein Sanie-
rungskonzept **verschiedene Ausführungsvarianten** vor, muss sich dem Beschluss
entnehmen lassen, welche Variante zur Ausführung gelangen soll.

Im Fall LG München I ZMR 2009, 398 fasste die Eigentümerversammlung folgen- 471
den Beschluss:

*Ein „Beschluss über die Sanierung der Blechdächer über den Häusern 15–17 und 21. Kosten
ca. 115.000,00 € (basierend auf der Ausschreibung vom letzten Jahr). Es wurde nachfolgender
Antrag gestellt: Die WEG beschließt die Sanierung der Blechdächer über den Häusern 15–17
und 21 zu Kosten von ca. 115.000,00 €, wobei eine maximale Obergrenze von 125.000,00 €
nicht überschritten werden darf. Die Sanierung soll im Sommer/Herbst 2007 ausgeführt werden.
Zur Auftragsvergabe werden mindestens drei Angebote eingeholt und der Auftrag wird in Abstim-
mung mit dem Verwaltungsbeirat vergeben. Beschlussergebnis: „Mehrheitlich angenommen [...]“*

LG und OLG München billigten diesen Beschluss, da es sich um eine „Ketten- 472
Sanierung“ handelte. Bereits in den drei Jahren zuvor waren die ersten beiden Teilsanie-
rungen der Dächer anderer Häuser der Mehrhausanlage beschlossen worden. Es war ein
Ingenieurbüro beauftragt worden, ein Leistungsverzeichnis zu erstellen, die Bauleitung
zu übernehmen und die Abnahme durchzuführen. Das Ingenieurbüro hatte die beiden
ersten Teildachsaniierungen begleitet. Aufgrund dieser Vorbefassung und Vorerfahrun-
gen war es im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass hinsichtlich des „Wie“ explizit auf
die bereits erfolgten Teilsanierungen Bezug genommen wurde. Das finanzielle Risiko
war hinreichend deutlich erkennbar. Zudem hatten die Eigentümer weitere Sicherhei-
ten eingebaut, indem eine maximale Obergrenze beschlossen wurde und sie die Ver-
waltung verpflichteten, mindestens drei Angebote einzuholen und den Auftrag in Ab-
stimmung mit dem Beirat zu vergeben. Auf diese Weise entschied die Versammlung
selbst über die maßgeblichen Eckpunkte der Sanierung. Der Verwaltung blieb nur ein
sehr eingeschränkter, genau umgrenzter Handlungsspielraum. Die Gerichte beanstän-
den auch nicht, dass Architekt und Handwerker ein weiteres Mal beauftragt wurden,
ohne eine erneute Ausschreibung und/oder Angebotseinholung vorzunehmen. Es sei
nicht zu beanstanden, wenn einem Auftragnehmer im Rahmen einer in Abschnitten
durchzuführenden größeren Sanierungsmaßnahme ein Folgeauftrag erteilt werde, ohne
dass erneut Konkurrenzangebote eingeholt werden.¹¹⁹

Handelt es sich um eine **Mehrhausanlage**, muss der Verwalter bei der Beschlussfas- 473
sung insbesondere die Regelungen in der Gemeinschaftsordnung hierzu beachten.
Möglicherweise sehen diese vor, dass über Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des
einzelnen Hauses nur die Eigentümer des betreffenden Hauses entscheiden und auch
hierzü die Kosten alleine aufzubringen haben. Im Einzelfall können sich hier **Abgren-
zungsschwierigkeiten** ergeben, wenn die Regelung in der Gemeinschaftsordnung
nicht eindeutig oder nicht vollkommen klar ist, ob die Maßnahme nur ein bestimmtes
Haus betrifft. Im Zweifel wird der Verwalter eine Zuständigkeit der Gesamtgemein-
schaft annehmen müssen.¹²⁰

Es ist auch zulässig, dem Verwalter insbesondere im Verwaltervertrag Vollmacht zu 474
erteilen, kleinere Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen **ohne Beschluss**
der Eigentümerversammlung durchzuführen.

¹¹⁹ LG München I ZMR 2009, 398 mit Hinweis auf *Spielbauer/Then*, WEG, § 21 Rdn. 23.

¹²⁰ Vgl. auch zu den Bedenken gegen die Wirksamkeit einer solchen Regelung für eine Mehr-
hausanlage, *Jennißen*, NZM 2006, 203 (205).

475 Nach § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG kann der Verwalter die lfd. Maßnahmen ordnungsmäßiger Instandhaltung und Instandsetzung ohne Beschluss der Eigentümerversammlung treffen. Um aber Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden, welche Maßnahmen noch als „laufend“ bezeichnet werden können, sollte dem Verwalter diesbezüglich, ggf. im Verwaltervertrag, eine klare Weisung erteilt werden. Laufende Maßnahmen sind solche, die regelmäßig wiederkehren. Sie müssen von untergeordneter Bedeutung sein.¹²¹ So kommen laufende Maßnahmen insbesondere im Rahmen von **Kleinreparaturen** in Betracht. Die Definition wird sich im Zweifel an der Größe der aufzuwendenden Kosten orientieren. Die laufenden Maßnahmen im Sinne von Kleinreparaturen sollten daher der Höhe nach definiert werden, und zwar auf den Einzelfall und auf das jährliche Gesamtvolumen hin bezogen. Andernfalls könnte der Verwalter durch eine Vielzahl kleinerer Reparaturmaßnahmen die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung umgehen. Es könnte daher im Verwaltervertrag (s. auch oben Rdn. 280 ff.) wie folgt formuliert werden:

– *Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum kann der Verwalter ohne Beschluss der Eigentümerversammlung bis zur Höhe von 3 000,- EUR je Einzelfall und 10.000,- EUR kumuliert pro Jahr unmittelbar beauftragen. Für diese Kleinreparaturen ist die Einholung mehrerer Kostenvoranschläge nicht erforderlich. Reparaturen zwischen 3.000,- EUR und 5.000,- EUR je Einzelfall kann der Verwalter ebenfalls ohne Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung in Auftrag geben, bedürfen aber der Zustimmung des Beirats. Unbenommen bleiben Notmaßnahmen.*

476 Die vorstehend genannten Beträge sind von der Größe der Eigentümergemeinschaft abhängig. Bei großen Gemeinschaften sind Reparaturen in einer Größenordnung von 3.000,- EUR je Einzelfall von relativ geringer Bedeutung und als laufende Maßnahme anzusehen. Bei kleineren Eigentümergemeinschaften kann hingegen ein solcher Betrag bereits zu hoch sein. Für die Wirksamkeit der Klausel kommt es daher auf die **Ange messenheit je Einzelfall** an.

477 Der Verwalter kann sich im Verwaltervertrag ausbedingen, dass ihm seitens der Eigentümergemeinschaft eine **separate Verwaltervollmacht** ausgestellt wird, damit er sich gegenüber Dritten und insbesondere gegenüber Behörden nicht durch Vorlage des gesamten Verwaltervertrags ausweisen muss (siehe hierzu oben IX).

478 **j) Auftragserteilung für die Eigentümergemeinschaft.** Auch schon vor der Entscheidung des BGH zur Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft hatte der Verwalter deutlich zu machen, dass er den Auftrag **nicht im eigenen Namen** und für eigene Rechnung erteilt. Durch die Rechtsfähigkeitsentscheidung kann es sich der Verwalter jetzt sparen, die Namen der einzelnen Wohnungseigentümer dem Auftragnehmer mitzuteilen.

479 Macht der Verwalter allerdings bei der Auftragserteilung nicht deutlich, dass er nicht im eigenen Namen, sondern nur für die Eigentümergemeinschaft den Auftrag erteilt, kann im Einzelfall dennoch eine **persönliche Haftung des Verwalters** begründet werden. Die Rechtsprechung stellt hierzu darauf ab, ob sich aus den **Umständen** ergibt, dass der Verwalter nur für die Wohnungseigentümergemeinschaft handeln wollte.¹²² Solche Umstände sind im Zweifel schon dann gegeben, wenn der Verwalter die Verwaltungstätigkeit in seine **Firmierung** aufgenommen hat (z. B. „Meier Hausverwaltungen GmbH“) und es um die Instandsetzung eines konkreten Objekts geht. Dann muss der Auftragnehmer davon ausgehen, dass das Objekt nicht im Eigenvermögen des

¹²¹ Häublein, ZWE 2009, 189, 195.

¹²² KG KGReport Berlin 1996, 266 = WE 1997, 66; AG Tempelhof-Kreuzberg MietRB 2004, 267.

WEG-Verwalters steht und daher ein Vertrag mit der dahinter stehenden Eigentümergemeinschaft zu Stande kommt.¹²³

Hat der Verwalter **ohne Ermächtigungsbeschluss** Aufträge im eigenen Namen erteilt, haftet er im Außenverhältnis. Die Wohnungseigentümer können den Vertrag genehmigen, § 177 Abs. 1 BGB. Genehmigen diese nicht, so kann der Verwalter vom Vertragspartner wahlweise auf Erfüllung oder Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Entspricht der Vertragsschluss dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Eigentümer, so kann er Aufwendungsersatz nach §§ 677, 683 BGB verlangen.¹²⁴ Andernfalls kommt nur ein Bereicherungsausgleich in Betracht, der erhebliche Risiken für den Verwalter beinhaltet.¹²⁵ **480**

Der Verwalter hat vor der Auftragserteilung möglichst **Festpreise** auszuhandeln. Er muss die Eigentümergemeinschaft vor unvorhergesehenen Kostenüberschreitungen schützen. Sind die Preise vor der Beschlussfassung noch nicht abschließend verhandelt, sollte sich der Verwalter durch den Eigentümerbeschluss einen **Spielraum** einräumen lassen, innerhalb dessen er die Verhandlungen selbstständig führen und zum Abschluss bringen kann. Ggfs. kann hier auch die Eigentümerversammlung beschließen, in einem gewissen Umfang Zusatzarbeiten oder Kostenüberschreitungen für Unvorhergesehenes nur nach Rücksprache mit dem **Beirat** vereinbaren zu können. **481**

4. Versicherungspflicht

Nach § 21 Abs. 3 WEG gehört es zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung, eine **Feuerversicherung** des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie eine angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen **Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht** abzuschließen. Die Zuordnung dieser Aufgabe zu den Aufgaben der Wohnungseigentümer macht deutlich, dass der Verwalter diese Versicherungen nicht nach eigenem Gutdünken abschließen kann. Sofern die Gemeinschaftsordnung hierzu keine verbindlichen Vorgaben macht, hat die Eigentümergemeinschaft über Umfang und Inhalt des Versicherungsschutzes zu entscheiden. Allerdings muss der Verwalter prüfen, ob ausreichender Versicherungsschutz besteht. Zudem muss er Versicherungsangebote einholen und der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorstellen.¹²⁶ **482**

Im Außenverhältnis wird der Versicherungsvertrag im Namen der rechtsfähigen Eigentümergemeinschaft abgeschlossen.¹²⁷ Diese wird Versicherungsnehmerin, während begünstigte Personen die einzelnen Wohnungseigentümer sind. Dies ist dadurch begründet, dass das zu versichernde Gemeinschaftseigentum den Wohnungseigentümern und nicht dem Verband gehört. Da der Abschluss des Versicherungsvertrags aber nicht von der Eigentümerstellung abhängig ist, so dass z. B. auch Mieter das fremde Eigentum versichern könnten, schließt der Verwalter die Verträge als Organ des Verbands ab. **483**

Gesetzlich vorgegeben werden die Feuerversicherung und die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Darüber hinaus können die Wohnungseigentümer aber weitere Versicherungen mit Mehrheit beschließen, wenn diese ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Bei **Leitungswasserversicherung, Sturmschädenversicherung, Versicherung der Elementarschäden und Gewässerschaden-/Haftpflichtversicherung** bei Vorhandensein eines Öltanks bestehen hieran keine Zweifel. Der Abschluss einer **Glas-** **484**

¹²³ A. A. BerlVerfGH NZM 2006, 931.

¹²⁴ OLG Hamm ZMR 1997, 377 = WE 1997, 314.

¹²⁵ OLG München ZMR 2006, 639 für den Fall der nicht beschlossenen Herstellung eines Kanalanschlusses; OLG Hamburg ZMR 2006, 546 für den Fall der nicht beschlossenen Ersatzbeschaffung einer defekten Waschmaschine; siehe hierzu auch *Heinemann* in Jennißen, WEG, § 27 Rdn. 97; *Abraimenko*, Das neue WEG, § 5 Rdn. 9.

¹²⁶ Vgl. auch *Drabek* in Riecke/Schmid, § 21 Rdn. 240.

¹²⁷ *Armbrüster*, ZWE 2009, 109.

versicherung, der die Fensterbruchschäden absichert, entspricht ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung.

- 485 Mit dem Abschluss der Gebäudeversicherung sind auch gleichzeitig Teile des Sondereigentums mit erfasst. Bei einem Feuerschaden hat dann der Verwalter die Schwierigkeit, die Versicherungsleistungen zuzuordnen. Häufig versuchen Versicherungen den Versicherungsschaden pauschal abzufinden, was den Nachteil hat, dass der Verwalter die Schadenssumme nicht zuordnen kann. Soweit das Sondereigentum betroffen ist, wird sich die Gebäudeversicherung auch mit der Hausratversicherung auseinandersetzen, falls eine solche vom Sondereigentümer abgeschlossen wurde.

Der Verwalter hat stets zu prüfen, ob der Versicherungsschutz noch genügt. Stellt er Versicherungslücken fest oder fehlt sogar wesentlicher Versicherungsschutz, hat der Verwalter unverzüglich eine Eigentümerversammlung zu diesem Thema einzuberufen. Bis dahin darf er i. S. einer Notmaßnahme für vorläufige Deckung sorgen.¹²⁸

- 486 Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ist gleichermaßen für die Wohnungseigentümer wie auch für den Verwalter von wesentlicher Bedeutung. Diese deckt insbesondere Schadensersatzgefahren aus der Verletzung von **Verkehrssicherungspflichten** ab. Nur wenn eine solche Versicherung besteht, kann sich der Verwalter relativ sicher sein, dass er von Dritten wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten nicht in Anspruch genommen werden kann bzw. dass er von der Versicherung freigestellt wird.

- 487 Der Verwalter wird insbesondere dann die **Versicherungssummen** überprüfen lassen müssen, wenn das Objekt wesentlich verändert wurde, was beispielsweise durch **bauliche Veränderungen** geschehen kann. Hierdurch wird auch deutlich, dass die Wohnungseigentümer bei der Genehmigung von baulichen Veränderungen gut daran tun, die Übernahme der Folgerisiken durch den ausbauenden Wohnungseigentümer zu vereinbaren. Hierzu zählt auch die Übernahme der zusätzlichen Versicherungsprämien. Ohne eine solche Vereinbarung verbleibt es jedoch bei dem allgemeinen Verteilungsschlüssel.

- 488 Der Verwalter hat im Rahmen der sog. **Repräsentantenhaftung** den Versicherer unverzüglich darüber zu informieren, wenn entweder gefahrerhöhende Umstände oder ein konkreter Versicherungsfall eintreten.¹²⁹ Die **verspätete Meldung** eines Versicherungsfalles durch den Verwalter müssen sich die Wohnungseigentümer zurechnen lassen¹³⁰, wobei sie bei einem etwaigen Verschulden des Verwalters diesen in Regress nehmen können. Die verspätete Schadensmeldung kann dazu führen, dass der Versicherer von seiner Leistungspflicht frei wird.

- 489 Der Verwalter hat auch dafür zu sorgen, dass die **Versicherungsprämien** bezahlt werden. Nach qualifizierter Mahnung kann der Versicherer von der Leistungspflicht frei werden. Damit keine Lücke im Versicherungsschutz entsteht, muss der Verwalter alles Notwendige unternehmen, um die entsprechenden Finanzmittel aufzutreiben. Er muss die Eigentümergemeinschaft unverzüglich informieren, wenn Einschränkungen oder Ausschluss des Versicherungsschutzes droht. Ggf. muss versucht werden, durch den Beschluss über Sonderumlagen die Finanzierungslücke zu schließen. Spätestens dann, wenn die Versicherungsprämien nicht mehr bedient werden können und es dem Verwalter auch nicht gelingt, einen entsprechenden Nachtragshaushalt (Sonderumlage) durch die Eigentümergemeinschaft beschließen zu lassen, sollte er sein Amt niederlegen (siehe hierzu unten Rdn. 843 ff.).

- 490 Tritt ein Schadensfall ein, hat der Verwalter für die Schadensbehebung und Abwicklung mit dem Versicherer zu sorgen. Für die Schadensabwicklung im Bereich des Son-

¹²⁸ Ebenso *Drabek* in Riecke/Schmid, WEG, § 27 Rdn. 241.

¹²⁹ Vgl. hierzu auch *Armbrüster*, ZMR 2003, 1, 5.

¹³⁰ OLG Köln NZM 2001, 551.

dereigentums ist der Verwalter nicht zuständig. Er muss aber auch dort den betroffenen Wohnungseigentümer gegenüber dem Versicherer unterstützen.¹³¹

5. Die wirtschaftlichen Verwaltungsaufgaben

a) Zahlungsverkehr. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG hat der Verwalter den Zahlungsverkehr für die Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft auszuführen. Er ist somit zur Entgegennahme der lfd. Wohngeldbeträge und zur Begleichung aller Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Objektes berechtigt. **Haftungspotential** entsteht für den Verwalter, wenn er Rechnungen der falschen Eigentümergemeinschaft zuordnet und für diese zweckwidrige Zahlungen leistet. Wäre dann mangels Zahlungsfähigkeit der Bereicherungsausgleich nicht durchsetzbar oder der Ersatzanspruch verjährt, kann der Verwalter sich schadensersatzpflichtig gemacht haben (siehe zur Haftung auch unten Rdn. 764 ff.).

Auch wenn der Verwalter Rechnungen der Eigentümergemeinschaft aus dem gemeinschaftlichen Vermögen der Wohnungseigentümer begleichen kann, so umfasst dieses Recht nicht die Befugnis, **Ansprüche** im Namen der Wohnungseigentümer anzuerkennen.¹³²

Soweit der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG berechtigt wird, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, vorausgesetzt es handelt sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer, läuft diese gesetzliche Vollmacht weitgehend leer. Die Vorschrift kommt nur zum Tragen, wenn die Wohnungseigentümer gemeinschaftliche Kredite aufnehmen, was bis zur Rechtsfähigkeitsentscheidung des BGH als vereinbarungsnotwendig angesehen wurde. Die **Kreditaufnahme** durch Mehrheitsbeschluss wurde nur dann als ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend angesehen, wenn die Höhe limitiert und die Rückzahlung in angemessener Zeit durch Hausgeldzahlungen sichergestellt war. Als Obergrenze wurde der Betrag von drei Monatswohngeldern genannt.¹³³ Die restriktive Haltung bei der Aufnahme von Krediten war darin begründet, dass bis zur Rechtsfähigkeitsentscheidung des BGH eine gesamtschuldnerische Haftung angenommen wurde. Ein Wohnungseigentümer sollte nicht gegen seinen Willen einer so weitreichenden Haftung für gemeinschaftliche Kredite ausgesetzt werden. Es sollte seiner persönlichen Vermögensdisposition überlassen sein, ob und wie er sich refinanziert. Diese Auffassung ist nicht mehr uneingeschränkt vertretbar, da die Wohnungseigentümer nicht mehr gesamtschuldnerisch haften und im Außenverhältnis zunächst der Verband verpflichtet wird. Nach § 10 Abs. 8 WEG besteht nur noch eine **quotale Haftung** der einzelnen Wohnungseigentümer, die somit nicht über das hinausgeht, was auch im Fall einer persönlichen Kreditaufnahme an Haftungsrisiken bestünde. Daher kann über die Kreditaufnahme **mehrheitlich** beschlossen werden (s. hierzu auch oben Rdn. 465)

b) Kontoführung und Geldverwaltung. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet, eingenommene Gelder zu verwalten. Das hierzu anzulegende Konto hat der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft anzulegen. Auch wenn § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG nur von der Berechtigung spricht, Konten der Eigentümergemeinschaft zu führen, so umfasst das Führen auch das Eröffnen und das Schließen eines Kontos.¹³⁴ § 27 Abs. 5 WEG komplettiert die Rechte

¹³¹ Siehe hierzu auch ausführlich *Armbrüster*, ZWE 2009, 109 ff.

¹³² BayObLG WE 1997, 434; OLG Düsseldorf NZM 1999, 574.

¹³³ BayObLG WE 1991, 111; OLG Hamm WE 1992, 136.

¹³⁴ So die Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrats zum Entwurf des WEG in BR-Drucks. 397/05 in *Bärman/Pick*, WEG, Ergänzungsband zur 17. Aufl., S. 183.

und Pflichten des Verwalters bei der Geldverwaltung der Eigentümergemeinschaft, indem dort die Verpflichtung des Verwalters ausgesprochen wird, eingenommene Gelder von seinem Vermögen **gesondert** zu halten. Die Vorschrift entspricht dem früheren § 27 Abs. 4 WEG.

494 Der Gesetzeswortlaut verdeutlicht, dass der Verwalter das Geldvermögen für die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft und nicht für die einzelnen Wohnungseigentümer verwaltet. Insoweit wird nur wiederholt, was bereits § 10 Abs. 7 WEG regelt, nämlich dass das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft gehört. Darüber hinaus wird aber durch § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG auch klargestellt, dass das Konto im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen ist. Damit gibt das Gesetz nun zwingend vor, dass ein **Fremdkonto** anzulegen ist.¹³⁵ Es muss sich somit um ein Konto handeln, das die **Eigentümergeinschaft als Kontoinhaberin** vorsieht und über das der Verwalter lediglich kontoführungsberechtigt ist.¹³⁶

495 Bis zur Entscheidung des BGH v. 2. 6. 2005 zur Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft¹³⁷ war die Anlage eines offenen Fremdkontos praktisch schwierig. Da angenommen wurde, dass die Eigentümergemeinschaft keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, mussten alle Wohnungseigentümer bei der Kontoeröffnung mitwirken, da sie Kontoinhaber wurden.¹³⁸ Um dieser Schwierigkeit zu entgehen, haben deshalb in der Vergangenheit die Verwalter i. d. R. offene **Treuhandkonten** für die Eigentümergemeinschaft angelegt. Bei diesen Konten wird der Verwalter Kontoinhaber und Verfügungsberechtigter und macht lediglich durch einen Zusatz deutlich, dass es sich nicht um sein eigenes Vermögen handelt.¹³⁹

Auch wenn es sich beim Treuhandkonto um ein eigenes Konto des Verwalters handelt, ist ein solches Konto dann vor Pfändungen geschützt, wenn es dem Verwalter gelingt zu beweisen, dass das Konto allein der Aufnahme von Fremdgeldern dient¹⁴⁰ und er als Treuhänder über dieses Konto nur im Rahmen der Treuhandabrede verfügt.¹⁴¹ Diese Nachweisproblematik entfällt, wenn das Konto als offenes Fremdkonto geführt wird.

496 Nach der Neuregelung des § 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG muss nun der Verwalter **zwingend** ein Fremdkonto anlegen. Eine anders geartete Kontoführung stellt eine Verletzung seiner gesetzlichen Pflichten dar. Der Verwalter ist daher gehalten, **auch bereits bestehende Verwaltungskonten**, sofern diese als Treuhandkonten geführt werden, auf im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft neu anzulegende Fremdkonten umschreiben zu lassen.

497 Es entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwalter sich für das Konto der Eigentümergemeinschaft eine **EC-Karte** ausstellen lässt. Der Zahlungsverkehr ist schon aus Sicherheitsgründen nur unbar durchzuführen. Benutzt ein Mitarbeiter des Verwalters die EC-Karte für Unterschlagungen, haftet der Verwalter. Dieser darf den Mitarbeitern keinen unkontrollierten Zugang zur EC-Karte ermöglichen und muss die Kontobewegungen regelmäßig kontrollieren.¹⁴²

¹³⁵ Grziwotz/Jennißen, WEG, § 1 Rdn. 76; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, Rdn. 1365; Merle in Bärmann, WEG, § 27 Rdn. 84; Hügel, ZMR 2008, 1; a. A. OLG Hamburg ZMR 2007, 59.

¹³⁶ Vgl. zum Charakter des offenen Fremdkontos, Hadding in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, S. 614.

¹³⁷ ZMR 2005, 547 = NJW 2005, 2061 = NZM 2005, 543.

¹³⁸ BayObLG NZM 2002, 460; Schwörer, NZM 2002, 421; a. A. Bub, ZWE 2002, 103.

¹³⁹ Vgl. zum Charakter des offenen Treuhandkontos, Hadding in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, S. 614.

¹⁴⁰ BGH WPM 1993, 1524; WPM 1996, 662.

¹⁴¹ BGH WPM 1959, 686, 688.

¹⁴² OLG München MietRB 2006, 229.