

Die Pflicht des Verwalters zur Verkündung von Beschlüssen!

von IVD-Syndikus Michael Zimmermann

1. Einleitung:

In der Rechtsprechung und Kommentarliteratur ist anerkannt, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, welcher in einer Eigentümerversammlung gefasst wird, nur dann wirksam zustande kommt, wenn er vom Versammlungsleiter, meist dem Wohnungseigentumsverwalter, festgestellt und das Beschlussergebnis verkündet wird.

Wie aber kommt ein Beschluss außerhalb der Wohnungseigentümersammlung zustande?

§ 23 Abs. 3 WEG gibt hierzu die Vorgaben: *Außerhalb einer Versammlung ist ein Beschluss nur dann gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.*

Das Erfordernis der Schriftlichkeit ist also nicht erfüllt, wenn die Eigentümer z.B. per Fax, SMS, E-Mail oder gar mündlich/ telefonisch zustimmen. Vielmehr wird eine eigenhändige Namensunterschrift der Eigentümer verlangt. Ist Letzteres erfüllt, bedarf es sodann aber noch, wie beim Beschluss in einer Eigentümersammlung, der Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Beschlussinitiator, z.B. den Verwalter.

2. Entscheidung des BGH vom 6.7.2018 (Az. V ZR 221/17):

Dass eine Feststellung und Verkündung durch den Verwalter auch schief gehen kann, zeigt insbesondere der Fall, über den der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 6.7.2018 (V ZR 221/17) zu entscheiden hatte:

a) Sachverhalt:

Ein Wohnungseigentümer plante Änderungen an den zu seiner Wohnung gehörenden Dachgauben. Anstelle einer Dachgaube wollte er ein Dachflächenfenster einbauen lassen, zwei weitere Dachgauben wollte er zudem dahingehend baulich verändern, dass diese durch eine neue, größere Dach-



Michael Zimmermann

gaube mit einer vorgelagerten Loggiafläche ersetzt werden sollten.

Der Hausverwalter initiierte das schriftliche Umlaufverfahren und übersandte eine entsprechende Beschlussvorlage an die übrigen Eigentümer. Er setzte den Eigentümern eine Frist zur Abstimmung über diesen Antrag. Ein

Eigentümer erklärte innerhalb der Frist, dass er mit der baulichen Maßnahme nicht einverstanden sei. Danach, nach Ablauf der Frist, zog er seine Neinstimme allerdings zurück und stimmte doch mit „Ja“.

Der Hausverwalter teilte sodann in einem Schreiben den Wohnungseigentümern mit, dass ein Eigentümer zunächst mit „Nein“, dann aber mit „Ja“ gestimmt habe. Der Beschluss sei eigentlich abgelehnt, die Verwaltung werde den Beschlussantrag allerdings doch als angenommen werten, wenn bis zu einem bestimmten Zeitpunkt kein anderer Wohnungseigentümer widerspreche. In der Folgezeit wurde kein Widerspruch erhoben. Der bauwillige Eigentümer setzte sodann die Umbaumaßnahmen entsprechend der Beschlussvorlage um.

Nach Durchführung der Umbaumaßnahmen verklagte ein weiterer Eigentümer seinen Miteigentümer auf Rückbau der baulichen Maßnahmen mit der Begründung, dass dieser hierzu nicht berechtigt gewesen sei. Zu Recht?

b) Das Urteil des BGH:

Der Bundesgerichtshof verneint im Ergebnis einen Anspruch auf Rückbau.

Zunächst bestätigt er die Auffassung des Hausverwalters, dass es sich bei der geplanten Maßnahme um eine sog. bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 WEG gehandelt habe. Danach sei die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig, denen ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hin- aus erwachse. Dies sei bei der Entfernung

dreier Dachgauben und der Errichtung einer Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche der Fall, da hierdurch eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes einhergehen würde.

Danach stellt der Bundesgerichtshof fest, dass eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer im schriftlichen Verfahren nicht vorgelegen habe, da ein Wohnungseigentümer innerhalb der gesetzten Frist mit „Nein“ gestimmt habe.

Der BGH lässt offen, ob es möglich gewesen wäre, dass der Eigentümer, nachdem er mit „Nein“ bestimmt hat, sein Stimmverhalten nachträglich noch hätte ändern dürfen bzw. ob der Verwalter eine erneute Abstimmung hätte herbeiführen müssen.

Fest steht für den BGH jedenfalls, dass der Verwalter den Beschluss nicht festgestellt und verkündet hat.

Dass der Verwalter geschrieben hat, der Beschlussantrag werde als angenommen gewertet, wenn kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspreche, reicht nach der Auffassung des BGH nicht aus, um von einer wirksamen Beschlussverkündung auszugehen. Vielmehr hätte der Verwalter nach Ablauf der Frist das Beschlussergebnis noch verkünden müssen.

Da ein Beschluss nicht unter der Bedingung festgestellt werden könne, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspreche, sei er, nachdem der Verwalter nicht weiter tätig geworden ist, eben nicht zustande gekommen.

Dieses Ergebnis scheint unbefriedigend zu sein, da, nachdem auch der Wohnungseigentümer, der zunächst mit Nein gestimmt hatte, nachträglich zustimmte, im Ergebnis alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu der baulichen Maßnahme erteilt hatten.

Wohl auch deshalb „hilft“ der Bundesgerichtshof dem Eigentümer, der im Vertrauen auf die Zustimmung aller übrigen Eigentümer die baulichen Maßnahmen durchgeführt hat, unter Berufung auf den Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB): Der Eigentümer, der die Rückgängigmachung der Baumaßnahme verlangt, handelt treuwidrig, wenn er selbst und alle anderen Wohnungseigentümer der Maßnahme zugestimmt haben.

3. Fazit:

- a) Für den Hausverwalter lässt sich der Entscheidung des Bundesgerichtshofes folgende Erkenntnis entnehmen: Entschieden er sich für eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren, so hat er dafür Sorge zu tragen, dass nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist (durch Mitteilung an alle Wohnungseigentümer!) der Beschluss entweder positiv verkündet oder aber von ihm festgestellt wird, dass der Beschluss nicht zu Stande gekommen ist. Auch hier gilt wie im üblichen Rechtsverkehr (außerhalb des Handelsrechts), dass ein Schweigen auf ein Schreiben eben keine Zustimmung darstellt. Ein Verstoß gegen diese Verpflichtungen durch den Verwalter kann nicht unerhebliche Haftungsrisiken zur Folge haben.
- b) Gleiches gilt nicht nur im Umlaufverfahren, sondern auch in der Eigentümerversammlung: Auch hier hat der Verwalter klar und unmissverständlich zum Ausdruck zu bringen, wie das Abstimmungsergebnis lautet und ob der Beschluss dadurch zu Stande gekommen ist oder nicht. Dies hat bereits während der Eigentümerversammlung zu erfolgen und kann nicht etwa erst in der Versammlungsniederschrift „klargestellt“ werden. Zwar hat der Verwalter das Beschlussergebnis im Protokoll niederzuschreiben, der Niederschrift kommt aber keine konstitutive Wirkung zu, sie beschreibt lediglich das Ergebnis der in der Versammlung erfolgten Abstimmungen und gefassten Beschlüsse. Ob der Beschluss zu Stande gekommen ist oder nicht, entscheidet sich ausschließlich

danach, ob und in welcher Form der Verwalter den Beschluss in der Versammlung verkündet hat.

Wirft das Verhalten des Verwalters hierbei Zweifel auf, führt dies zu einem nicht unerheblichen Prozessrisiko, da der Eigentümer, der sich unsicher ist, ob der Beschluss nun zustande gekommen ist oder nicht, diese Frage im Rahmen eines Beschlussanfechtungsverfahrens prüfen lassen wird. Tritt sodann zu Tage, dass das Verhalten des Verwalters nicht eindeutig gewesen ist, besteht zumindest das Risiko, dass das Gericht dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegen wird. Nur durch eine klare Positionierung während der Versammlung kann der Verwalter dieses Risiko minimieren. ■

Einbau einer Außentür: Einrichtung oder bauliche Veränderung?

von IVD-Syndikus Markus Groll



Markus Groll

Vom Mieter eingebrachte Sachen sind in der Regel dann keine Einrichtungen, wenn sie erforderlich waren, um die Mietsache überhaupt erst im vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Eine eingebaute Außentür, die die Mieträume vom übrigen Einkaufszentrum erst abtrennt, stellt somit keine Einrichtung im Sinne von § 539 Abs. 2 BGB dar. *OLG Naumburg, Urt. v. 22.01.2018 – 1 U 108/17*

Zum Sachverhalt:

Die Parteien eines beendeten Gewerberaummietverhältnisses streiten über das Recht der Mieterin zur Wegnahme einer von ihr eingebauten Automatiktür. Sie hatte die Automatiktür bei Beginn des Mietverhältnisses einbauen lassen, um die von ihr in einem Einkaufszentrum angemietete Fläche auch baulich von den übrigen Flächen abzugrenzen, um dort wie vertraglich vereinbart eine Apotheke zu betreiben. Laut Mietvertrag gehen bauliche Veränderungen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über, während Einrichtungen auf Verlangen der Vermieterin im Mietobjekt gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung verbleiben müssen. Die klagende Mieterin verlangt von dem Vermieter die Duldung der Wegnahme der zurück-

gelassenen Automatiktür, hilfsweise eine Entschädigung.

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg! Einrichtungen im Sinne von § 539 Abs. 2 BGB sind nach allgemeiner Auffassung bewegliche Sachen, die mit der Mietsache verbunden werden, um ihren wirtschaftlichen Zweck zu dienen, so das OLG. Allein der objektive Bestimmungszweck des konkreten Gegenstands lässt aber noch keine Zuordnung als Einrichtung zu. Maßgeblich sind vielmehr die Umstände des Einzelfalls, insbesondere die Willensrichtung des Mieters bei Vornahme der Maßnahme. Gegenstände, die erforderlich sind, um die Mietsache überhaupt erst in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen, sind in der Regel keine Einrich-

tungen. Die Abgrenzung der im Einkaufszentrum angemietete Fläche durch die Automatiktür hat für den vertragsgemäßen Gebrauch als Apotheke grundlegende Bedeutung und ermöglicht diesen erst zusammen mit der Besitzausübung. Die Automatiktür ist daher keine Einrichtung, da sie der Mietsache nicht untergeordnet ist. Eine Entschädigung nach § 552 BGB an die Mieterin ebenso nicht verlangen, da es sich nicht um eine Einrichtung, sondern um eine bauliche Veränderung handelt.

Praxishinweis:

Ob eine Einrichtung oder eine bauliche Änderung vorliegt, ist im Wege der Auslegung des Begriffs „Einrichtung“ unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Allein aus der Tatsache, dass sich bei dem streitigen Gegenstand um eine Außentür handelte, kann nicht geschlossen werden, dass keine Einrichtung vorliegt. Vielmehr ist unter Berücksichtigung der weiteren Umstände, insbesondere dem Sinn und Zweck der Maßnahme genau zu prüfen, ob es sich um eine bauliche Veränderung und nicht um eine Einrichtung handelt. Die Abgrenzung ist insbesondere dann relevant, wenn für bauliche Veränderungen und Einrichtungen im Mietvertrag unterschiedliche Regelungen getroffen wurden. Das Wegnahmerecht nach § 539 Abs. 2 BGB und auch der Entschädigungsanspruch des Mieters nach § 552 BGB setzen nämlich eine Einrichtung voraus. ■