



**DIE INFORMATIONSPFLICHTEN
DES VERWALTERS –
GRUNDLAGEN,
AKTUELLE ENTSCHEIDUNGEN
UND STRATEGIEEMPFEHLUNGEN**

Vortrag von Oliver Elzer, Richter



RECHTS- GRUNDLAGEN



Verwaltervertrag

- **Der Beauftragte (= hier: der Verwalter) ist von Gesetzes wegen verpflichtet, dem Auftraggeber (= hier: der Wohnungseigentümergeinschaft) die erforderlichen Nachrichten zu geben, auf Verlangen über den Stand des Geschäfts Auskunft zu erteilen und nach der Ausführung des Auftrags Rechenschaft abzulegen.**
- **Diese drei Pflichten muss der Verwalter auch gegenüber den Wohnungseigentümern erfüllen.**

Was gilt bei vertragslosen Verwaltern – Verwalter als Träger eines privaten Amtes

- Der jeweilig bestellte Verwalter ist Walter des „Amtes Verwalter“ in einer konkreten WEG-Anlage.
- Als Amtswalter steht ein WEG-Verwalter in einem gesetzlichen Schuldverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft, aber auch den Wohnungseigentümern. Aus dem „Amtswalterverhältnis“ schuldet der Verwalter Information.
- Der Verwaltervertrag kann diese Verpflichtung letztlich nur „ausgestalten“.

Im Übrigen: das Wohnungseigentumsgesetz

Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt an vielen Stellen ohnehin Informationspflichten des Verwalters, ohne dass es auf anderes ankäme:

§ 24 Abs. 6 bis Abs. 8 WEG;

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG;

§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG;

§ 27 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 S. Nr. 1 WEG;

§ 28 Abs. 3 und Abs. 4 WEG.

Pflichten: Wie weit gehen sie?

- **„Tiefe“: Der Verwalter ist kein Rechtsanwalt. Er muss nur informieren, dass es z. B. ein Gesetz gibt. Nähere Auskünfte muss er nicht geben!**
- **These:**
 - **Verwalter überschätzen in der Regel ihre Pflichten.**
 - **Wohnungseigentümer auch.**
 - **Und manchmal auch die Gerichte.**

Der Grundsatz

- **Der Verwalter hat aktiv (= von sich aus) erforderlichen Nachrichten zu geben.**
- **Dies bedeutet: Mitteilung aller der Wohnungseigentümergeinschaft/den Wohnungseigentümern unbekannt Informationen, die diese soweit über den Stand der Dinge unterrichten, damit**
 - **sie sachgerechte Entscheidungen für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen,**
 - **ihre Rechte als Wohnungseigentümer/Verband wahrnehmen und**
 - **Pflichten als Wohnungseigentümer/Verband erfüllen können.**



ÜBERBLICK





Von Gesetzes wegen

Managementaufgaben und Gefahreninformationen

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

- **Der Verwalter muss „die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen“. Dazu gehören u. a.:**
 - **Ermittlung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs und Unterrichtung der Wohnungseigentümer davon.**
 - **Bei Beschlussfassung Informationen zu einschlägigen Gesetzen, etwa EnEV, BGB, aber auch WEG.**
 - **Bericht über Fördermöglichkeiten.**

Unterrichtung über Rechtsstreit(e)

§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG

- Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
 - die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist.

Unterrichtung über Zustellungen

§ 27 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG

- **Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.**
- **Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen.**

Einsichtnahme Niederschriften und/oder in Beschluss-Sammlung

- **Jeder Wohnungseigentümer ist nach § 24 Abs. 6 Satz 3 berechtigt, die Niederschriften einzusehen.**
- **Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist nach § 27 Abs. 7 Satz 8 WEG auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.**



Im Übrigen „erforderlich“



BESCHLUSS

Beratung bei **jeder** Beschlussfassung zu WEG-Besonderheiten

■ Beispiele:

- Beschluss zum Gebrauch, z. B. zu den Grenzen, was ordnungsmäßig ist
- Beschluss zur Hausordnung, z. B. Grenzen von Lärm- oder Tierbestimmungen oder tätiger Mithilfe
- Beschluss zu baulichen Veränderungen, z. B. Beschlussquorum
- Beschluss zur Abrechnung, z. B. gesetzliche Inhalte und besondere Anforderungen der Rechtsprechung
- Beschluss zur Darlehensaufnahme, z. B. das Risiko einer Nachschusspflicht bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern

Modernisierung

- **Wenn die Wohnungseigentümer eine Erhaltung oder eine Modernisierung beschließen, bedarf der vermietende Wohnungseigentümer genügend detaillierter Informationen, um diesen Anforderungen nachkommen zu können.**

BGH, Beschluss vom 7.7.2016, V ZB 15/14, Rn. 17

- Da die Leitung der Versammlung ... dem Verwalter obliegt und dieser für eine ordnungsmäßige Durchführung der Versammlung zu sorgen hat, hätte er ... auf das **Erfordernis einer Beschlussfassung** über den Stimmrechtsausschluss hinweisen müssen. Dies war spätestens zu dem Zeitpunkt veranlasst, als Wohnungseigentümer X ausdrücklich erklärte, er könne nicht mitstimmen, weil er ausgeschlossen sei.
- Die unterlassene Mitwirkung beruhe auf einer vom Verwalter zurechenbar hervorgerufenen Fehlvorstellung der Versammlungsteilnehmer.

Beratung bei **jeder** Beschlussfassung zur Beschlusskompetenz

- **Der Verwalter muss auf erkennbar nichtige oder anfechtbare Beschlüsse hinweisen.**
- **Eigeninteresse: ggf. droht Haftung!**

Ermessensvorbereitung

BGH, Urteil vom 25.9.2015, V ZR 244/14, Rn. 46

- Der Verwalter muss Ermessensentscheidungen der Wohnungseigentümer durch **ausreichende** Informationen vorbereiten („unzureichende Tatsachengrundlage“).
- Der Verwalter hat vor der Beschlussfassung mit dem Ziel einer vernünftigen Entscheidungsgrundlage z. B. alle Möglichkeiten der Instandhaltung und Instandsetzung und deren voraussichtliche Kosten durch Einholung von **Angeboten** zu ermitteln.

Ermessensvorbereitung II

- Der Verwalter muss die Angebote nicht grundsätzlich mit der Ladung übersenden. Häufig reicht die Übersendung eines Preisspiegels bzw. der Kurzfassung eines Gutachtens aus, sofern der Verwalter ausdrücklich anbietet, dass die vollständigen Unterlagen im Original nach vorheriger Terminvereinbarung in seinen Geschäftsräumen eingesehen werden können.
- Ferner muss den Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Einsichtnahme am Tag der Eigentümerversammlung gegeben werden.
- Der Verwalter hat dort außerdem über sämtliche relevanten Umstände aufzuklären, soweit das seine Sachkunde zulässt.

Übersendung von Unterlagen

- Der Verwalter muss wenigstens versenden vor einer Eigentümerversammlung:
 - Entwurf des Gesamtabrechnung
 - Entwurf der Einzelabrechnung
 - Entwurf Gesamtwirtschaftsplan
 - Entwurf Einzelwirtschaftsplan
 - Entwurf Verwaltervertrag
- Der Verwalter kann – und sollte – darüber hinaus weitere Unterlagen zur Information übersenden, z. B. Gutachten, gern auch als PDF.



**ALLGEMEINES
INFORMATIONSMANAGEMENT**



Information über Gesetze mit Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum

- Der Verwalter muss **ohne** Beschlussanlass über neue Gesetze informieren, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und ein Handlungsanlass besteht.
- **Beispiele:**
 - Trinkwasserverordnung
 - Landesbauordnungen
 - Verschärfung gesetzlicher Anforderungen, etwa Brandschutz oder Einbau von Geräten

Drohende Illiquidität

- Ist das **Verwaltungsvermögen** i. S. v. § 10 Abs. 7 WEG nicht mehr **auskömmlich**, muss der Verwalter eine **Nachfinanzierung** vorbereiten.
- Dazu sind die **Wohnungseigentümer** **zwingend** zu informieren.
- Ferner reduziert sich das **Verwalterermessen**, eine **außerordentliche** Versammlung einzuberufen, dann auf Null, wenn nicht **ausnahmsweise** ein **schriftlicher Beschluss** als möglich erscheint.

Zwangsvollstreckung

BGH, Urteil vom 8.12.2017, V ZR 82/17, Rn. 11

- Kommt in Betracht, dass Voraussetzungen für einen Antrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 3 ZVG vorliegen, ist der Verwalter regelmäßig **verpflichtet**, die Wohnungseigentümer
 - über diese Möglichkeit zu informieren
 - und eine Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bzw. über das Einholen von Rechtsrat herbeizuführen.

Drohender Ablauf der Verjährung

- Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer über den **Ablauf der Verjährung** hinweisen, wenigstens für
- Hausgeld und Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums, wohl aber nicht für §§ 15, 22 WEG.
- Der Verwalter haftet ... auf **Schadenersatz** ..., wenn er es schuldhaft unterlässt, auf den drohenden Ablauf von Gewährleistungsfristen hinzuweisen und eine Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeizuführen.

Zum Teil begründen andere Gesetze (Informations-)Pflichten und knüpfen diese an das Verwalteramt

- Ein Beispiel hierfür ist das Gesetz über den registrierten Zensus im Jahre 2011 (ZensG).
 - Auskunftspflichtig für die Erhebungen nach den §§ 6 und 14 Abs. 3 ZensG war nach § 18 Abs. 2 Satz 1 ZensG der **Verwalter**. 2021 wird nichts anderes gelten.
- Ein anderes Beispiel ist der Rundfunkbeitragsstaatsvertrag.
 - Nach dessen § 9 Abs. 1 Satz 4 kann die zuständige Landesrundfunkanstalt vom **Verwalter** Auskunft über die in § 8 Abs. 4 genannten Daten verlangen.

Im Einzelfall (gewillkürte Aufgaben) kann der Verwalter um **Weisung** bitten

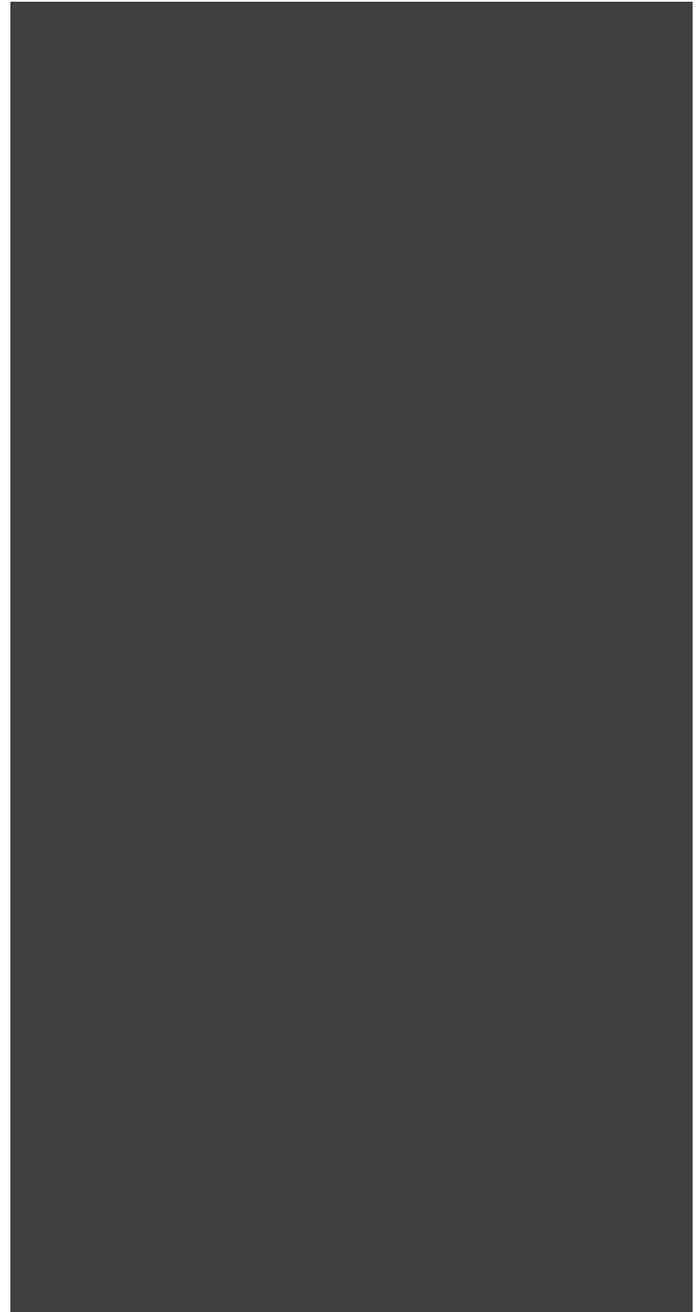
- Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer dann umfassend über die aufgetretenen tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufzuklären und, jedenfalls auf Verlangen, einen **Vorschlag** zum weiteren Vorgehen zu machen.
- Die Wohnungseigentümer müssen aufgrund der Aufklärung in der Lage sein, das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der beabsichtigten Maßnahme oder mit deren Versagung eingeht, zutreffend abzuschätzen.

Information über Rechtsprechung?

- **Muss der Verwalter über neue Rechtsprechung berichten?**
 - m.E. ja.
 - **Der Verwalter muss diese jedenfalls „anwenden“.**



AUSKUNFT



Auskunft: Die wohl überholte BGH-Ansicht

- Der Auskunftsanspruch stünde allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu. Der einzelne Wohnungseigentümer könne die Auskunft grundsätzlich nur **in** der Versammlung verlangen. Folgt man dem, kann man fragen, was gilt, wenn die Wohnungseigentümer untätig bleiben und keine Auskunft verlangen: Nach Ansicht des BGH steht in diesem Falle der Auskunftsanspruch jedem einzelnen Wohnungseigentümer zu.
- Im Übrigen bestehe ein Individualanspruch, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten beziehe, die **ausschließlich einen** Wohnungseigentümer betreffen.

Der Grundsatz für den Verwalter

- Der Verwalter hat jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen. **Inhalt und Grenzen** bestimmen sich nach
 - dem Verlangen unter Beachtung des Rechtsverhältnisses und
 - des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB).
- Missbräuchlich und von Rechts wegen **nicht** zu erfüllen sind
 - Auskunftsverlangen, die unangemessen häufig gestellt werden oder
 - die umfangreiche und detaillierte Ermittlungen erfordern, ohne dass ein berechtigtes Interesse des Auftraggebers daran gegeben ist.

Eigentümerliste

BGH, Urteil vom 4.5.2018, V ZR 266/16

- Der Verwalter ist zur **Führung einer Eigentümerliste und Auskunft** hierüber verpflichtet.
- Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen, um z. B. eine möglichst verlässliche Auskunft über die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Klage geben zu können.

Eigentümerliste

BGH, Urteil vom 4.5.2018, V ZR 266/16

- **Verfügt der Verwalter bei Verlangen eines Wohnungseigentümers nicht über eine Eigentümerliste – die im Falles eines Rechtsstreits auf den Tag der Rechtshängigkeit bezogen sein muss, muss er**
 - eine Eigentümerliste anfertigen
 - oder aber eine bereits mit einem anderen Datum vorhandene Eigentümerliste vorlegen und etwaige Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnungseigentümer oder Änderungen bei den ladungsfähigen Anschriften in einem Begleitschreiben – bei einem Rechtsstreit in der Regel gegenüber dem Gericht – mitteilen.

Einzelinformationen

BGH, Urteil vom 8.6.2018, V ZR 125/17, Rn. 39

- Kann ein Wohnungseigentümer gegen einen Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Schadenersatzanspruch aus einem Vertrag mit Schutzwirkung für ihn haben, ist der **Verwalter** verpflichtet,
 - den Wohnungseigentümer jedenfalls insoweit zu **unterstützen**, als er ihm alle **erforderlichen Informationen** zukommen lassen muss.

Fragen

- Der Verwalter muss entsprechend § 131 AktG auf Verlangen in der Versammlung **jedem** Wohnungseigentümer Auskunft über Angelegenheiten der Anlage zu geben,
 - soweit sie zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstands der Tagesordnung erforderlich ist
 - soweit eine Frage in der Versammlung besprochen werden sollte und ein allgemeines Interesse besitzt
- Im Übrigen muss der Verwalter im Büro und/oder am Telefon angemessen Rede und Antwort stehen.
- Eine „Hotline“ ist rechtlich ebenso wie eine jederzeitige Erreichbarkeit von Rechts wegen nicht geboten.



aus Vertrag

Vertraglich übernommene Aufgaben

- Der Verwalter kann gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und/oder den Wohnungseigentümern im Verwaltervertrag oder an anderen Stellen **weitere** Informationspflichten vereinbaren.
- Dies ist z. B. vorstellbar für:
 - Baubegleitung/-betreuung;
 - haushaltsnahe Dienstleistungen;
 - Sondereigentumsverwaltung.



**DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

