



## WIE WEIT REICHT DIE AUßENVOLLMACHT DES VERWALTERS?

### Worum geht es?

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt die Beseitigung einer Spielplatzaußenanlage zu einem Aufwand von 700 EUR bei einer durchschnittlichen Wirtschaftsplansumme von 50.000 EUR. Eine kinderreiche Familie ist der Auffassung, dass der Verwalter hierzu ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht berechtigt war?

### Die Rechtslage:

Das alte Recht gewährte dem Verwalter nur einen geringen eigenverantwortlichen Handlungsspielraum, sodass die Wohnungseigentümergeinschaft über nahezu jede Einzelmaßnahme beschließen musste. Der Verwalter ist nun Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Durch die WEG-Reform verfügt der Verwalter über eine weitreichende Vertretungsmacht im Außenverhältnis. Lediglich für Grundstücksgeschäfte und Darlehensverträge fehlt dem Verwalter die originäre Außenvollmacht. Im Innenverhältnis darf der Verwalter nicht nur über dringliche Maßnahmen entscheiden. Er hat auch alle Maßnahmen der laufenden Verwaltung eigenständig zu treffen, soweit diese von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Im obigen Beispiel ist zwar der Aufwand von 700 EUR unerheblich. Die Abschaffung eines Spielplatzes dürfte aber für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht von untergeordneter Bedeutung sein, sodass hierüber im Innenverhältnis ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft hätte gefasst werden müssen.



Rolle des Verwalters ist gestärkt

### Der Praxistipp!

Als Richtschnur kann gelten, dass ein finanzieller Aufwand von weniger als 2 % der durchschnittlichen Wirtschaftsplansumme unerheblich im geschilderten Sinne ist. Erhaltungsmaßnahmen dürften regelmäßig von untergeordneter Bedeutung sein. Die Entscheidungskompetenzen des Verwalters im Innenverhältnis können durch die Wohnungseigentümer im Beschlusswege beschränkt werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER  
HAHNE PartmbB

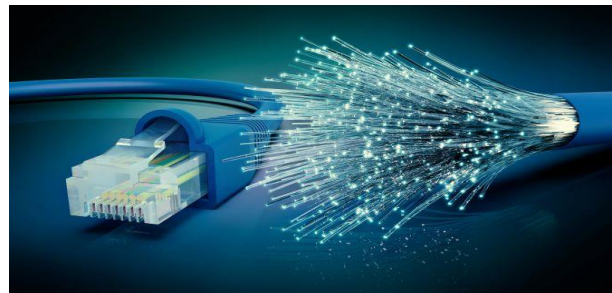
Goethestr. 25a  
80336 München  
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0  
muenchen@mkkh-partner.de



## INDIVIDUALANPRUCH AUF BAUMAßNAHMEN

### Worum geht es?

Der Wohnungseigentümer A möchte einen schnellen Internetzugang (Glasfaserzugang) in den Räumen seines Sondereigentums nutzen können und verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft, dass dazu auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft im Außen- und Innenbereich Kabel verlegt werden. Hat er einen Anspruch auf eine diesbezügliche Beschlussfassung?



Innovation schlägt Bestandserhaltung

### Die neue Rechtslage:

Die Wohnungseigentümer haben einen individuellen Anspruch darauf, dass bestimmte „privilegierte“ Baumaßnahmen auch gegen den Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden müssen (§ 20 Abs. 2 WEG). Zu einer solchen privilegierten Baumaßnahme gehört die Schaffung der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Nutzung eines Hochgeschwindigkeitsinternetanschlusses. Allerdings muss der einzelne Bauwillige die Kosten der privilegierten Baumaßnahme übernehmen und zwar auch die Folgekosten einschließlich der Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung. Im Zuge der Beschlussfassung können sich weitere Eigentümer das Verlangen eines einzelnen Wohnungseigentümers zu Eigen machen. Eine genaue Dokumentation der Beschlussfassung ist ratsam.

### Der Praxistipp!

Zu den privilegierten Baumaßnahmen gehören neben dem Glasfaserausbau (§ 20 Abs.2 S. 1 Nr. 4) die Barrierereduzierung (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG), bauliche Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG) und der Einbruchschutz. Begrenzt wird der Anspruch auf Beschlussfassung des einzelnen Wohnungseigentümers durch das Kriterium der Angemessenheit der konkreten Maßnahme, was vor allem im Zusammenhang mit Maßnahmen des Einbruchschutzes eine Rolle spielen dürfte. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat ferner das Recht zu entscheiden, wie die privilegierte Maßnahme umgesetzt wird (z.B. Auf- oder Unterputzleitungen). Ein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf eine Baumaßnahme besteht auch, wenn von dieser niemand in relevanter Weise beeinträchtigt wird.



## KOSTENTRAGUNGSPFLICHT DER ÜBERSTIMMTEN MINDERHEIT?

### Worum geht es?

Drei Wohnungseigentümer beantragen in der Eigentümerversammlung, dass auf dem Flachdach der Wohnungseigentumsanlage eine Fotovoltaikanlage installiert wird. Um die gewonnene Energie in das Innere des Gebäudes leiten zu können, sind Umbaumaßnahmen im Treppenhaus erforderlich. Es ist zu erwarten, dass sich diese Investition nach Ablauf von sieben Jahren amortisiert hat. Eine Mehrheit der anwesenden Stimmen (jedoch keine Zwei-Drittel-Mehrheit) kommt nur zustande, weil ein Eigentümer über eine Videoschaltung aus der Dominikanischen Republik mit für diesen Antrag stimmt. Die drei Wohnungseigentümer gehen davon aus, dass die Kosten der Umbaumaßnahme von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen sind. Ist ihre Annahme richtig?

### Die neue Rechtslage

Wie bisher ist für jede bauliche Änderung ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich. Eine Beschlussfassung kann nun unter Berücksichtigung einer Online-Teilnahme erfolgen, wenn diese Möglichkeit - ergänzend zur Präsenzteilnahme - zuvor per Beschluss durch die Wohnungseigentümergeinschaft eröffnet worden ist (§ 23 Abs. 1 WEG). Eine bauliche Änderung kann mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden (§ 20 Abs. 1 WEG). Die durch die bauliche Veränderung verursachten Kosten einschließlich der Folgekosten hat grundsätzlich die beschließende Mehrheit zu tragen (§ 21 Abs. 3 S. 1 WEG). Die Kostentragungspflicht weitet sich jedoch auf die überstimmten Wohnungseigentümer aus, soweit sich die Kosten der baulichen Veränderung amortisieren (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG), was im Beispielfall angenommen werden kann, weil es eine Vermutung der Amortisation gibt, wenn die Kosten innerhalb von zehn Jahren gedeckt sind.



Ausgewogener Ausgleich von Interessen und Kosten ist erreicht.

### Der Praxis-Tipp!

Unzulässig sind bauliche Veränderungen, soweit sie die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einzelne Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen. Die überstimmte Minderheit zahlt auch dann die Kosten der baulichen Änderung mit, wenn sie mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde und die Kosten nicht unverhältnismäßig sind (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG).



## ANSPRUCH AUF EINE BRANDWAND AUF DEM NACHBARGRUNDSTÜCK

### Worum geht es?

Der Kläger ist Eigentümer eines gewerblich genutzten Grundstücks. Er verlangt von seinem Nachbarn, dessen Grundstück über keine Brandwand verfügt, die Einrichtung eines Brandschutzes, obwohl auf dem Grundstück des Klägers eine Brandwand errichtet war.

### Die Entscheidung

Der BGH (Urteil vom 13.12.2019 - V ZR 152/18) gibt dem Kläger Recht, weil er einen Anspruch auf Beseitigung des bauordnungswidrigen Zustandes (keine eigene Abschlusswand) habe. Die Verletzung nachbarschützender Bauvorschriften führe zu einem verschuldensunabhängigen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB analog i.V.m. § 823 Abs. 2 BGB. Die Brandschutzpflichten könne der Beklagte nicht mit der Brandwand auf dem Grundstück des Klägers erfüllen. Auf ein Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 275 Abs. 2 BGB wegen der entstehenden hohen Kosten könne sich der Nachbar nicht berufen, weil auf der Seite des Klägers ein Interesse am Schutz von Leib und Leben bestünde.



Der Nachbar hat Sonderrechte.

### Der Praxistipp!

Öffentlich-rechtliche nachbarschützende Vorschriften vermitteln auch einen zivilrechtlichen Anspruch, der wahlweise vor den Zivilgerichten geltend gemacht werden kann. Eine gemeinsame Grenzwand vermittelt einen noch weitergehenden Anspruch auf Herstellung eines dem Nachbarschaftsrecht entsprechenden Zustandes. So ist der Nachbar nach einem Brand seines Gebäudes für die Wiederherstellung des Wärme-, Brand- und Feuchteschutzes der gemeinsamen Giebelwand verschuldensunabhängig verantwortlich (BGH, Urteil vom 22.01.2021 - V ZR 12/19).



## PREISANPASSUNG WEGEN GESTIEGENER MATERIALPREISE?

### Worum geht es?

Der Auftragnehmer verlangt die Vergütung von Mehrkosten, die ihm daraus entstanden sind, dass er nach Erhalt des Auftrages die benötigten Materialien nicht mehr zum Preis der Angebotskalkulation beziehen konnte. Die Materialpreise waren während der Ausführung exorbitant gestiegen, sodass sich der Bezugspreis im Vergleich zum kalkulierten Preis um bis zu 100% verändert hat.



Pandemie und Rohstoffverknappung als Preistreiber

### Die Entscheidung

Die bisherige Rechtsprechung (OLG Düsseldorf Urteil vom 19.12.2008 - 23 U 48/08; OLG Hamburg Urteil vom 28.12.2005 - 14 U 124/05) verneint eine Preisanpassung in derartigen Fällen. Eine Anpassung von Vertragsbedingungen, insbesondere des Preises, kann nicht erfolgen, soweit sich ein Risiko realisiert, dass allein in die Sphäre einer Vertragspartei fällt. Die Abgrenzung zwischen den jeweiligen Risikosphären erfolgt anhand der vertraglichen Regelungen. Grundsätzlich fallen Leistungser schwerungen in den Risikobereich des Auftragnehmers. Steigende Selbstkosten können deshalb eine Anpassung des Vertrages nicht rechtfertigen, soweit der Auftragnehmer die Steigerung der Selbstkosten hätte erkennen können oder sich bei Vertragsabschluss hätte darüber im Klaren sein müssen, dass er das Risiko von Preissteigerungen während der Vertragslaufzeit trägt. Der Auftragnehmer ist auch dann an seine Preisgestaltung gebunden, wenn der Vertragspreis nicht mehr kostendeckend ist und die unveränderte Durchführung des Vertrages mit einem wirtschaftlichen Verlust einhergeht. Die Preisbildung fällt allein in den Risikobereich des Auftragnehmers. Dies gilt umso mehr, wenn der Materialpreis Bestandteil eines Einheitspreises mit mehreren Preisbildungsfaktoren ist. Die Erhöhung des Materialpreises als Preisbestandteil des Gesamtpreises wird sich in der Regel nicht in einem solchen Umfang auswirken, dass die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage berührt werden. Anders ist die Rechtslage, soweit sich Materialkosten infolge von späteren Leistungsänderungsanordnungen des Auftraggebers oder infolge eines verzögerten Vergabeverfahrens im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung erhöhen. In diesem Fall kann der Auftragnehmer einen Kostenausgleich verlangen.

### Der Praxistipp!

Den Vertragspartnern kann deshalb nur empfohlen werden, Materialgleitklauseln oder einen Preisvorbehalt zu vereinbaren, um eine angemessene Risikoverteilung herbeizuführen.