

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

WEG Verwalter: Zusatzvergütung nach HOAI?

Ein Beschluss der WEG muss, um wirksam zu sein, mit dem Ergebnis festgestellt und ordnungsgemäß verkündet sein. Ohne diese Grundvoraussetzung ist ein solcher Beschluss nicht existent.

Es bedarf des Hinweises der Verwaltung, wenn sie von einer Beauftragung von HOAI-Leistungen ausgeht oder solche für nötig hält.

LG Mainz, 9 O. 330/11, Urteil vom 20.07.2012; WEG § 27 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4, § 27 Abs. 2 Nr. 1, 2

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin ist die frühere Hausverwalterin der Beklagten, einer WEG. Im Rahmen einer Wohnungseigentümersammlung kam es zu einer Diskussion bzgl. einer Wärmedämmung. Es wurde diskutiert, ob eine Fassadensanierung mit einem Vollwärmeschutzsystem in Betracht käme. Es folgte daraufhin ein Antrag, die Hausverwaltung solle ein Konzept erstellen und Angebote einholen, um evtl. in einer gesonderten Eigentümersammlung darüber zu berichten. Im weiteren Verlauf finden weitere WEG-Versammlungen statt. Die Klägerin behauptet, auf der Grundlage der ihr seitens der WEG erteilten Aufträge habe Einigkeit bestanden, dass sie die energetische Sanierung der Wohngebäude planen sollte. Eines formellen Beschlusses hierzu habe es nicht bedurft. Sie habe demgemäß Leistungen durch ihren Ehemann, einen Architekten, erbringen lassen, die auf der Grundlage der HOAI mit ca. 50.000,- EURO zu vergüten seien.

Entscheidung

Das LG weist die Klage u.a. mangels wirksamer Beauftragung ab. Grundlage einer Beauftragung in dieser Größenordnung wäre ein Beschluss der WEG gewesen. Der Verwalter ist grundsätzlich nur berechtigt, Verträge abzuschließen, die zur Erfüllung von Beschlüssen der WEG oder einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Verwaltung erforderlich sind. Letzteres ist nicht der Fall, sodass ein Beschluss der WEG vorliegen muss.

Ein Beschluss der WEG muss jedoch, um wirksam zu sein, mit dem Ergebnis festgestellt und ordnungsgemäß verkündet sein. Ohne diese Grundvoraussetzung ist ein solcher Beschluss überhaupt nicht existent.

Im Übrigen hätte es eines Hinweises der Klägerin bedurft, wenn sie von einer Beauftragung von HOAI-Leistungen ausgegangen wäre oder

solche vorliegend für nötig gehalten hätte. Ein solcher Hinweis sei unstreitig nicht erfolgt. Vielmehr sollten Kostangebote nur als Grundlage dazu dienen, um überhaupt eine Grundsatzentscheidung herbeiführen zu können, nicht um gleich eine Beauftragung eines Unternehmers vorzunehmen.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist völlig richtig: zum einen bedarf es einer klaren und transparenten Beschlussfassung, wenn Kosten ausgelöst werden sollen, die von der Gemeinschaft zu tragen sind. Verständige Gespräche zwischen einzelnen WEG-Beiratsmitgliedern und der Hausverwaltung genügen nicht.

Und es kann natürlich nicht zu Lasten der Wohnungseigentümer gehen, wenn eine Hausverwaltung auf Wohnungseigentümersammlungen in ihrer Funktion als Hausverwaltung durch Formulierungen wie „Ausschreibung“ oder „Leistungsverzeichnis Fachbegriffe“ aus der HOAI verwendet, die umgangssprachlich in abweichender Bedeutung verwendet werden, ohne die Mitglieder der Wohnungseigentümersammlung darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer „Ausschreibung“ im Sinne der HOAI gerade nicht um das simple Einholen von einigen Kostenvoranschlägen handelt. Es geht letztlich um das Geld der Gemeinschaft!

***RA Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht***

IBR Links

IMR 2010, 1071