



Hausschrift

24. Jahrgang; Nr. 4 / 2020

Achtung !

Die kalte Jahreszeit hat begonnen! Um im eigenen Interesse eventuelle „Spätfolgen“ zu vermeiden, wird darum gebeten, alle Wasseranschlüsse die nicht isoliert sind (z.B. in Garten, Garagen) zu entlüften und das in der Leitung stehende Wasser auslaufen zu lassen.

Aktuelle Rechtsprechung

Instandsetzung ohne Beschluss können Sie genehmigen!

Ein Verwalter hatte die Reparatur des Aufzugs ohne Beschluss beauftragt.

Im entschiedenen Fall ging es um eine Aufzugssanierung in Höhe von 14.200 € zuzüglich Mehrwertsteuer. Diese Instandsetzungsarbeiten hatte der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft in Auftrag gegeben.

Der Aufzug war aus Sicherheitsgründen durch die Firma H außer Betrieb genommen worden. Diese hatte auch ein Angebot für die Instandsetzung des Aufzugs unterbreitet. Die Verwaltung hatte sich parallel zu diesem Angebot telefonisch mit Konkurrenzunternehmen in Verbindung gesetzt. Nur eine Firma hatte überhaupt Angaben gemacht und auf Kosten von mindestens 15.500 € verwiesen. Letztendlich war die Aufzuganlage nur durch die von der Firma H angebotenen Leistungen wieder gangbar zu machen. Auf der Eigentümerversammlung wurden die Instandsetzungsarbeiten per Beschluss genehmigt. Ein Eigentümer war mit dem Beschluss nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage.

Entscheidungsspielraum der Gemeinschaft umfasst Genehmigung

Die Klage hat keinen Erfolg. Der Genehmigungsbeschluss entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung. Wohnungseigentümer können per Beschluss über Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entscheiden. Hierbei steht ihnen ein Ermessensspielraum zu, der der gerichtlichen Nachprüfung weitgehend entzogen ist. Dieser Entscheidungsspielraum erlaubt es ihnen nicht nur zwischen mehreren Möglichkeiten auszuwählen, sondern auch bereits vom Verwalter ohne Beschlussfassung erfolgte Instandsetzungsmaßnahme nachträglich zu genehmigen. Das Ermessen der Gemeinschaft ist erst überschritten, wenn die nachträgliche Genehmigung keine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung ist. Die Genehmigung einer Maßnahme entspricht aber so lange ordnungsgemäßer Verwaltung, wie die genehmigte Maßnahme selbst ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Unter Beachtung dieser Grundsätze war der Genehmigungsbeschluss nicht zu beanstanden.

Es lag ein Instandsetzungsbedarf an der Aufzugsanlage vor, der die ausgeführten Arbeiten mit den entstandenen Kosten erforderlich machte. Denn die Aufzugsanlage war aus Sicherheitsgründen außer Betrieb genommen worden. Die durchgeführten Arbeiten waren auch zur Wiederinbetriebnahme erforderlich und die hierzu aufgebrachten Kosten waren üblich und angemessen. Insofern war nach Auffassung des Gerichts auch zu berücksichtigen, dass eine sofortige Reparatur des Aufzugs jedenfalls im Interesse der überwiegenden Wohnungseigentümer lag, da die Wohnungen ansonsten nur über das Treppenhaus erreicht werden können. Insofern entsprach der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.

Etwas anderes ergab sich auch nicht daraus, dass keine 3 Vergleichsangebote vorgelegt worden waren. Da sich der Verwalter erfolglos um die Einholung weiterer Angebote bemüht hatte, stand das Fehlen der weiteren schriftlichen Angebote der ordnungsgemäßen Verwaltung nicht entgegen.

Geht es um die Instandsetzung Ihres Gemeinschaftseigentums können Sie und Ihre Gemeinschaft auf unterschiedliche Art und Weise vorgehen. Der rechtlich ordnungsgemäße Weg ist es, einen Beschluss über die Instandsetzungsmaßnahme zu fassen und diese danach durchzuführen. Sie haben aber auch die Möglichkeit eine ohne gemeinschaftlichen Beschluss durchgeführte Instandsetzungsmaßnahme durch einen Genehmigungsbeschluss nachträglich zu legalisieren. Ein solcher Genehmigungsbeschluss ist nicht zu beanstanden, wenn die Arbeiten zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlich und deren Kosten angemessen waren (AG Düsseldorf, Urteil v. 19.11.18, Az. 290a c 162/17).

Jahresabrechnung muss nicht alle Abrechnungsergebnisse und Hausgeldrückstände enthalten

Dass eine Jahresabrechnung keine Übersicht aller Abrechnungsergebnisse und Hausgeldrückstände aller Eigentumswohnungen enthalten muss, stellte der Bundesgerichtshof (BGH) im Oktober 2017 klar. Wenn diese Angaben fehlen, wären Sie als Wohnungseigentümer nicht zu einer Anfechtungsklage berechtigt.

In einer Eigentümerversammlung waren per Mehrheitsbeschluss die Jahresabrechnungen 2012 und 2013 genehmigt worden. Vor der Eigentümerversammlung hatte der Verwalter schriftlich auf eine Anlage zu der Jahresabrechnung, eine „Übersicht“ über die Abrechnungsergebnisse und Rückstände aller Eigentumswohnungen, verwiesen. Diese Anlage war aber der Jahresabrechnung tatsächlich nicht beigelegt. Aus diesem Grund erhob ein Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage gegen den Mehrheitsbeschluss über die Jahresabrechnungen 2012 und 2013, denn bis zur Beschlussfassung lag die angekündigte Anlage nicht vor.

Ohne Erfolg! Die Jahresabrechnungen 2012 und 2013 waren nicht rechtswidrig und unwirksam, weil etwa den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft bei der Beschlussfassung die „Übersicht“ über die Abrechnungsergebnisse und Rückstände aller Wohnungen nicht vorlag. Es wäre zwar zweckmäßig gewesen, wenn eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse und Rückstände aller Eigentumswohnungen den beschlossenen Jahresabrechnungen beigelegt worden wäre. Die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft konnten aber auch aus den Einzelabrechnungen, die Bestandteil der Jahresabrechnung sind, erkennen, wie die Gesamtkosten für das Gemeinschaftseigentum auf die einzelnen Eigentumswohnungen verteilt wurden. Auch sind Beitragsrückstände kein notwendiger Bestandteil einer Jahresabrechnung.

Eine Jahresabrechnung hat lediglich die Abrechnung der Kosten für das Gemeinschaftseigentum eines Wirtschaftsjahres unter Berücksichtigung der von den Mitgliedern der Gemeinschaft geleisteten Vorschüsse auszuweisen. Eine

Jahresabrechnung muss somit lediglich den buchhalterischen Stand des Hausgeldkontos unter Einbeziehung der Rückstände aus den Vorjahren informativ aufzeigen. Eine laufende Kostendeckung muss durch einen Wirtschaftsplan gewährleistet werden, indem dort die zukünftigen Hausgeldzahlungen festgelegt werden. Der Grundsatz, dass in einer Jahresabrechnung die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage enthalten sein muss, gilt eben nicht für die Hausgeldrückstände. Denn eine Jahresabrechnung ist als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung anzulegen (BGH, Urteil v. 27.10.17, Az. V ZR 189/16).

An diesen Tagen ist das Büro wegen Urlaub nicht besetzt.

Betriebsferien: vom 21.12. bis 08.01.2021

Momentan sind wir viel außerhalb des Büros beschäftigt. Bitte nutzen Sie in dieser Zeit die Möglichkeit auf den AB zu sprechen oder uns eine E-Mail zu senden.

Bitte wenden Sie sich in Abwesenheit der Hausverwaltung in dringenden Fällen direkt an die in der Handwerkerliste angegebenen Handwerker. Alle Mieter setzen sich während dieser Zeit bitte zuerst mit Ihrem Vermieter in Verbindung. Diese Handlungsweise bitten wir jedoch nur in wirklich dringenden Fällen anzuwenden. Bei allen Sachverhalten, die noch ein wenig Aufschub dulden, werden Sie gebeten, und diese schriftlich (oder per Email unter info@ehva.de) mitzuteilen. Wir kümmern uns nach unserer Rückkehr sofort und unverzüglich darum.

Ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes neues Jahr
wünscht Ihnen das Team der EHVA



Sie erreichen uns zu den üblichen Bürozeiten unter o.g. Adresse und Telefonnummer oder unter: info@ehva.de oder Sie schauen auf unsere Homepage: www.ehva.de