



Brunata
Minol

Fachtagung für die Wohnungswirtschaft

RECHTSANWALT HEINZ G. SCHULTZE
FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-RECHT
FACHANWALT FÜR BAURECHT

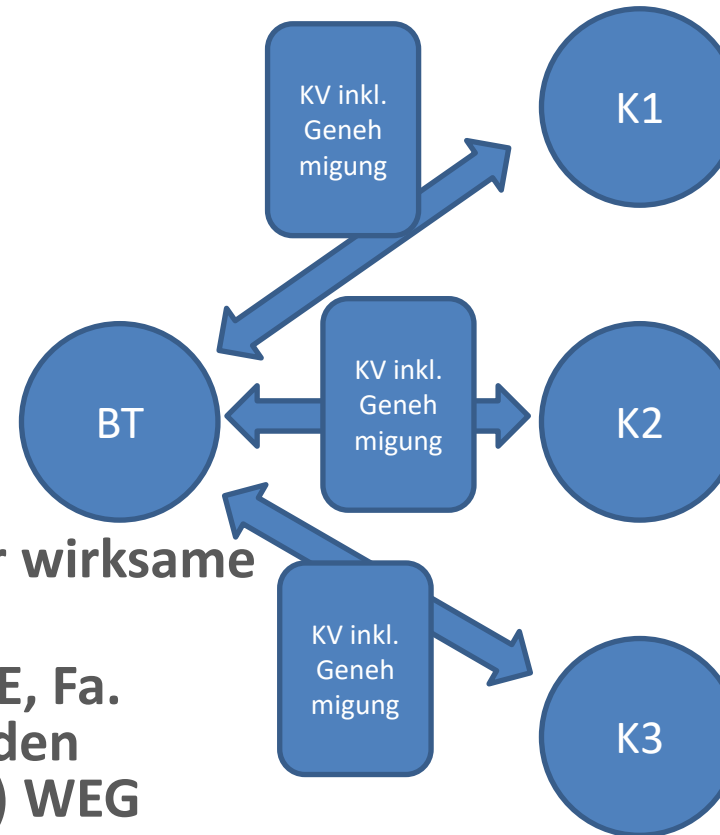


www.VerwalterAkademie.de

RECHTLICHE TÜCKEN BEI DER VERWALTERBESTELLUNG

- **Verwalterbestellung**
- **Bestellung des WEG-Verwalters in der Teilungserklärung**
 - **BGH-Beschluss vom 20.6.2002, V ZB 39/01**
 - Der Erstverwalter kann vom teilenden Eigentümer in der Teilungserklärung bestellt werden
 - **BGH-Urteil vom 12.9.2013, VII ZR 308/12 – ZIV 2013, 63**
 - Als teilender Eigentümer hat der Bauträger die Möglichkeit, den ersten Verwalter bereits in der Teilungserklärung zu bestellen
 - **KG Berlin, Beschluss vom 6.10.2011, 1 W 477/11, ZMR 2012, 117**
 - Die mögliche Bestellung des ersten Verwalters in der Teilungserklärung hat Vereinbarungscharakter

■ Vereinbarung der Verwalterbestellung



- Bestimmbarkeit des Vertretenen genügt für wirksame Stellvertretung
- BT, K1, K2, K3 treffen Vereinbarung in der TE, Fa. Hausgut GmbH wird unter der aufschiebenden Bedingung des Entstehens der (werdenden) WEG
- WEG-Verwalterin
- BT vertritt alle, K1 in Gestalt des Käufers Müller genehmigt vollmachtloses Handeln des BT im Wohnungsvertrag nach; dto. K2 und K3

Exkurs:

Der werdende Wohnungseigentümer

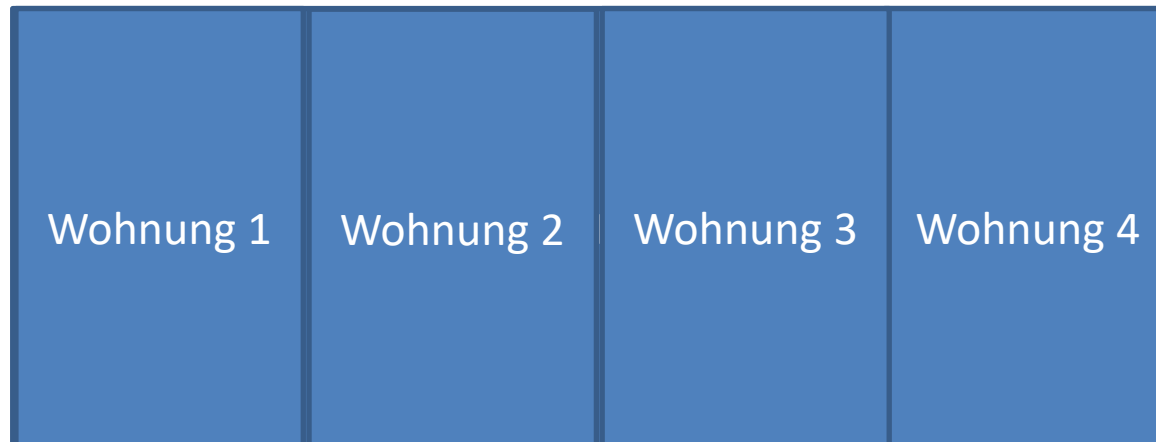
oder

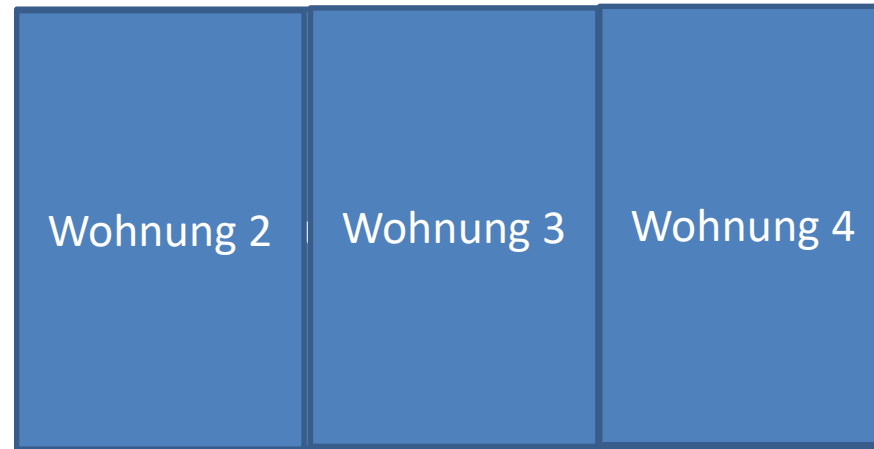
Ab wann ist der Verwalter WEG-Verwalter?



Bauträger-Immobilie

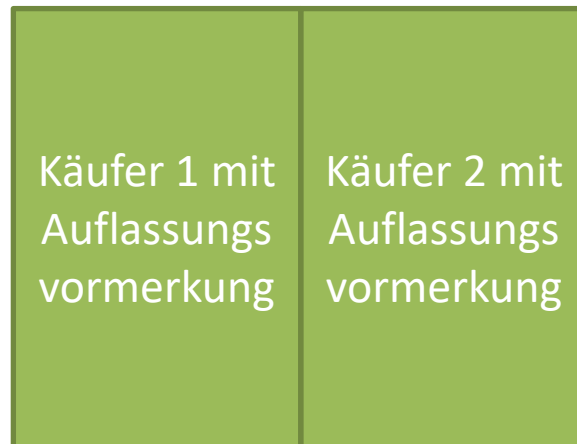
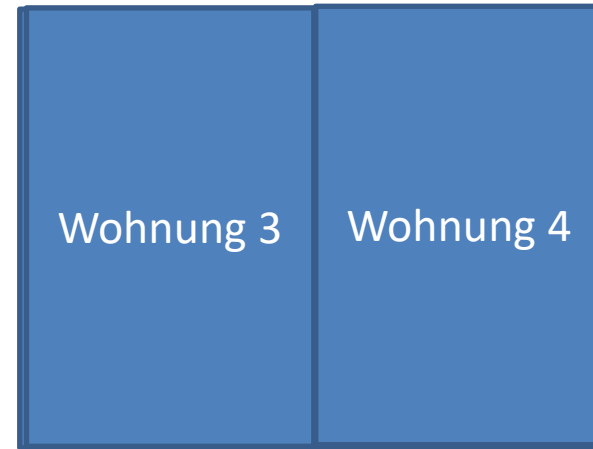
- Die Aufteilung der Immobilie schafft keine WEG
 - § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG: Aufteilungsplan mit Siegel und Unterschrift Baubehörde + Ziffern in den Räumen
 - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG: Bescheinigung der Baubehörde über Abgeschlossenheit der einzelnen Einheiten
 - § 8 WEG: Teilungserklärung gegenüber Grundbuchamt
 - § 7 Abs. 1 WEG: Grundbuch legt Wohnungsgrundbücher für jede SE-Einheit an





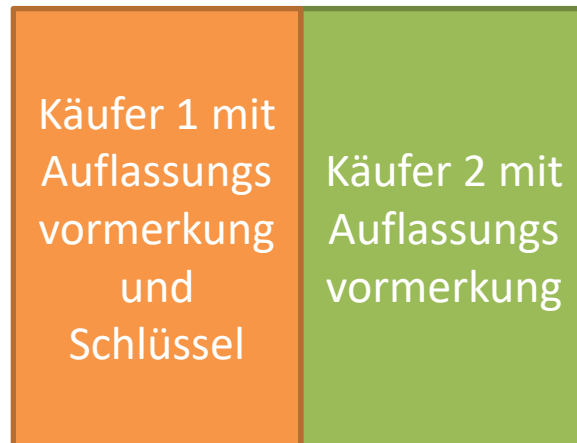
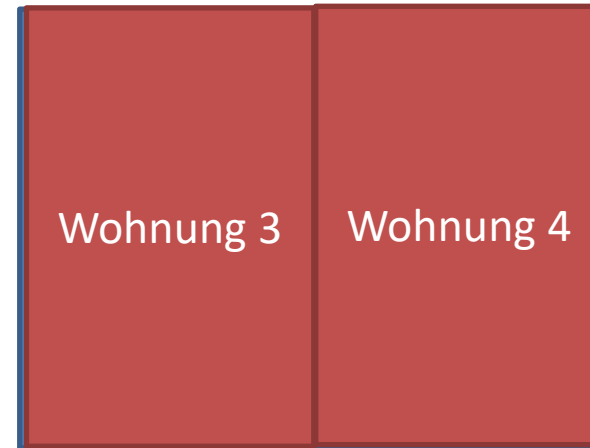
Käufer 1 mit
Auflassungs
vormerkung

Verkauf einer Wohnung
und Eintragung einer
Auflassungsvormerkung



Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft ist entstanden.

Mitglieder: **BT** + **K1**



Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft ist entstanden.

Mitglieder: **BT** + **K1**

Wohnung 4

Käufer 1 mit
Auflassungs-
vormerkung
und
Schlüssel

Käufer 2 mit
Auflassungs-
vormerkung

Käufer 3
mit
Auflassungs-
vormerkung

Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft ist entstanden.

Mitglieder: **BT** + **K1** + **K2**

Wohnung 4

Käufer 1 mit
Auflassungs-
vormerkung
und
Schlüssel

Käufer 2 mit
Auflassungs-
vormerkung
und
Schlüssel

Käufer 3
mit
Auflassungs-
vormerkung

Die ~~werdende~~ **Wohnungseigentümergeinschaft** ist entstanden.

Mitglieder: **BT** + **K1** + **K2**

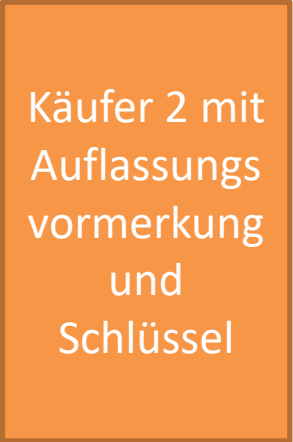
K2 verliert nicht seinen Status als Mitglied;



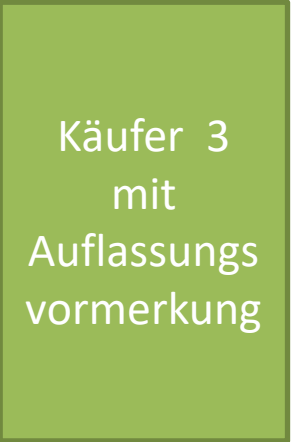
Wohnung 4



Käufer 1 ist
Eigentümer



Käufer 2 mit
Auflassungsvormerkung
und
Schlüssel



Käufer 3
mit
Auflassungsvormerkung

Die ~~werdende~~ **Wohnungseigentümergeinschaft** ist entstanden.

Mitglieder: **BT + K1 + K2 + K3**

K2 verliert nicht seinen Status als Mitglied;

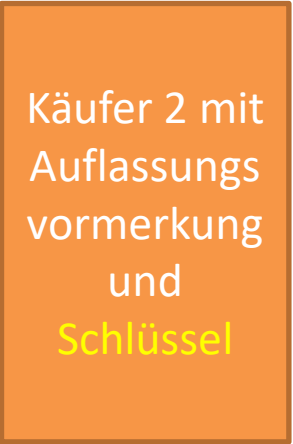
K3 wird auch werdender Eigentümer. Insoweit Ergänzung der vormaligen Rspr. des BGH, BGH-Beschluss vom 5.6.2008, V ZR 85/07 – ZIV 2008, 49 um diesen Fall, BGH-Urteil vom 11.5.2012, V ZR 196/11 – ZIV 2012, 45



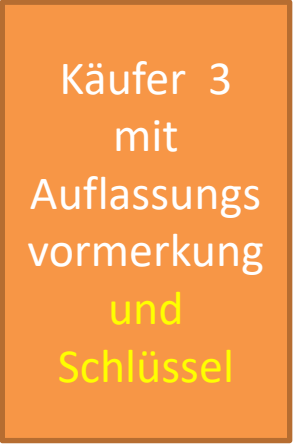
Wohnung 4



Käufer 1 ist
Eigentümer



Käufer 2 mit
Auflassungsvormerkung
und
Schlüssel



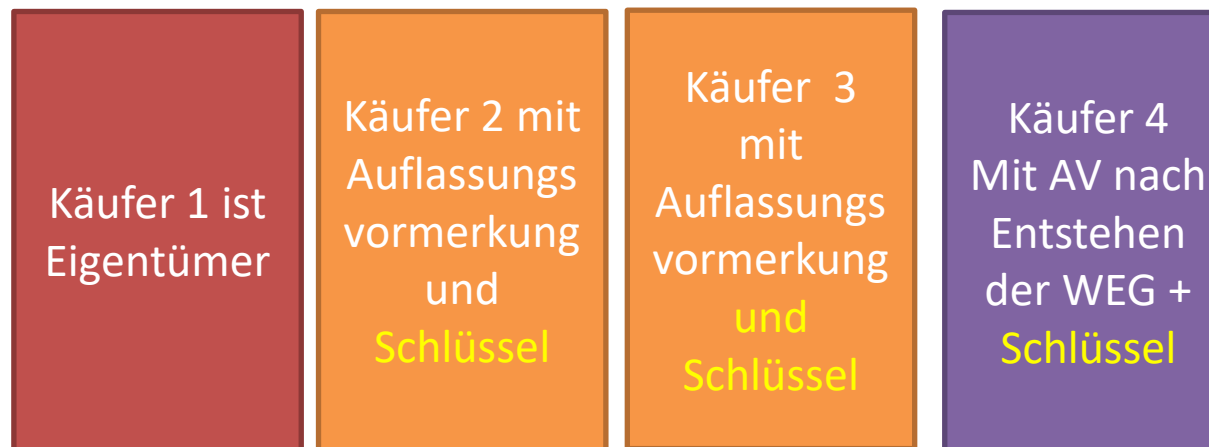
Käufer 3
mit
Auflassungsvormerkung
und
Schlüssel

Die ~~werdende~~ **Wohnungs-**
eigentümergeinschaft

ist entstanden.

Mitglieder: **BT** + **K1** + **K2** + **K3** (K4 ist kein werdender WE)

K4 ist kein werdender WE, weil er Erwerbsvorgang erst nach Entstehen der WEG abgeschlossen hat.



■ Zu frühe Bestellung überhaupt wirksam?

VI. Verwalterbestellung

Als erster Verwalter für die Dauer von drei Jahren ab Anlegung der ersten Wohnungsgrundbuchblätter wird die L. Immobilienverwaltung GmbH mit Sitz in Leipzig bestellt.

■ Wer lädt zu dieser Versammlung?

§ 18

Verwalterbestellung

Die Verwalterbestellung bleibt der ersten Eigentümerversammlung vorbehalten.

- Lösung: Ermächtigung für BT im KV zur Versammlung zu laden, wenn werdende WEG entstanden ist

■ Generell: Verwaltervertrag, Verwaltervergütung?

Alternativ:

Zum ersten WEG-Verwalter wird bestellt:

Firma TOP Hausverwaltung GmbH

Die Bestellung erfolgt mit Wirkung der Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft für die Dauer von 3 Jahren. Auf den Verwaltervertrag (Grundlagenurkunde) wird Bezug genommen. Er wird zusammen mit der Bestellung wirksam.

- **Verwalterbestellung**
- **Wahl auf einer Eigentümerversammlung**
 - Kandidatur mit Verwaltervertrag
 - Mehrheitswahl (was ist das?)
 - Beschlussverkündung
 - Annahme der Wahl
 - Abschluss des Verwaltervertrages mit im Beschluss benanntem Vertreter (z.B. Beiratsvorsitzenden)
- **Gerichtliche Notverwalterbestellung**

■ Laufzeit

➤ § 26 Abs. 1 S. 2 WEG

➤ Erstverwalter: Max.: 3 Jahre

➤ Alle weiteren: Max.: 5 Jahre

➤ Keine Kettenbestellungen

- früheste Wiederbestellung: 1 Jahr vor Ende, § 26 Abs. 2 WEG

➤ Unbefristete Bestellung möglich

- BGH-Urteil vom 22.6.12, V ZR 190/11
- ZIV 2012, 46
- Verwalteramt endet bei unbefristeter Bestellung automatisch nach 5 Jahren

Vorbereitung der Verwalterwahl

- **Einholung von Alternativangeboten**
- **BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10**
 - ZIV 2011, 34
 - Einholung **mehrerer** Alternativangebote
 - Alternativangebote sollen nicht vom amtierenden Verwalter eingeholt werden
 - Wiederbestellung des Altverwalters erfordert grundsätzlich keine Alternativangebote
- **BGH-Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11**
 - ZIV 2012, 46
 - WE haben Ermessen, Auswahl auf **zwei** Angebote zu reduzieren, wenn **Vorauswahl getroffen** wurde

- **Ladung zur Versammlung**
- **BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10**
 - **ZIV 2011, 34**
 - **Übersendung von Alternativangeboten ist erforderlich**
 - **Fraglich nur, ob Angebot vollständiger Vertrag ist**
 - **Sicherster Weg: Kompletter Vertrag mit allen Vergütungen**

Demokratische Entscheidungen: Viele Mehrheiten = Viele Wahrheiten

■ Verwalterbestellung

- § 26 Abs. 1 WEG: Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit **Stimmenmehrheit**.

■ Stimmenmehrheit

- BGH-Beschluss vom 8.12.1988 –V ZB 3/88:
- Mehr Ja- als Nein-Stimmen (Enthaltungen sind unbeachtlich)
- „**einfache Mehrheit**“
 - § 133 AktG (AG): Die Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (**einfache Stimmenmehrheit**)
 - § 32 BGB (Verein): Bei der Beschlussfassung entscheidet die **Mehrheit der abgegebenen Stimmen**
 - Art. 42 Abs. 2 GG: Zu einem Beschlusse des Bundestages ist die **Mehrheit der abgegebenen Stimmen** erforderlich (...):

■ Mehrheiten

➤ Verwalterbestellung

- § 26 Abs. 1 WEG: Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.

➤ Abmeierungsbeschluss

- § 18 Abs. 3 WEG: Über das Verlangen nach Abs. 1 beschließen die Wohnungseigentümer mit **Stimmenmehrheit**. **Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.**

➤ Kostenverteilung

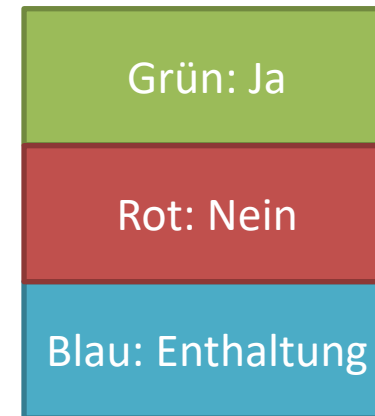
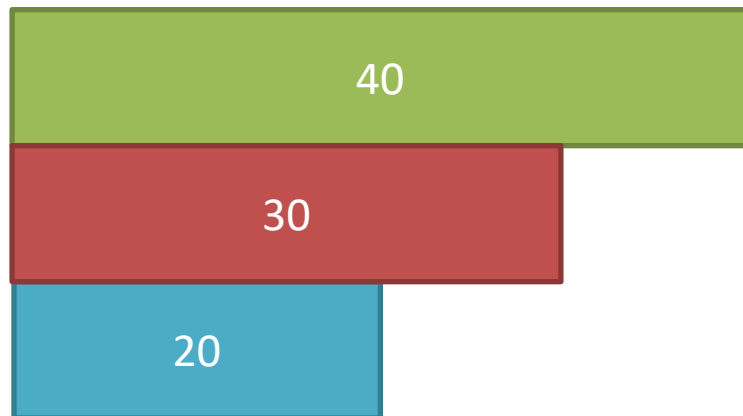
- § 16 Abs. 4 WEG: Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne von § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile

■ Stimmprinzipien

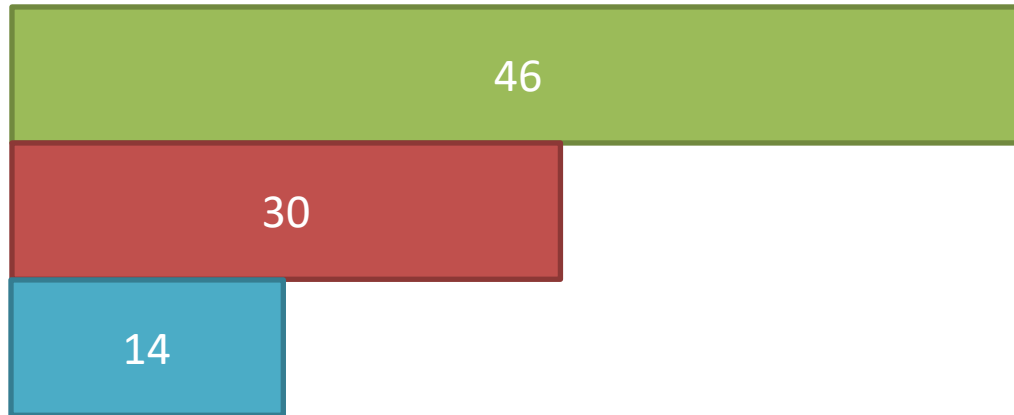
- **Kopfprinzip (Gesetz)**
- **Wertprinzip (MEA: GO)**
- **Objektprinzip (Wohnungen: GO)**
- **Mischformen (z.B. § 16 Abs. 4 WEG)**

WEG Frankfurter Allee 123
100 Eigentümer
Jeder hat 1/100 MEA
90 erscheinen zur Versammlung

■ Einfache Mehrheit (mehr Ja- als Neinstimmen)

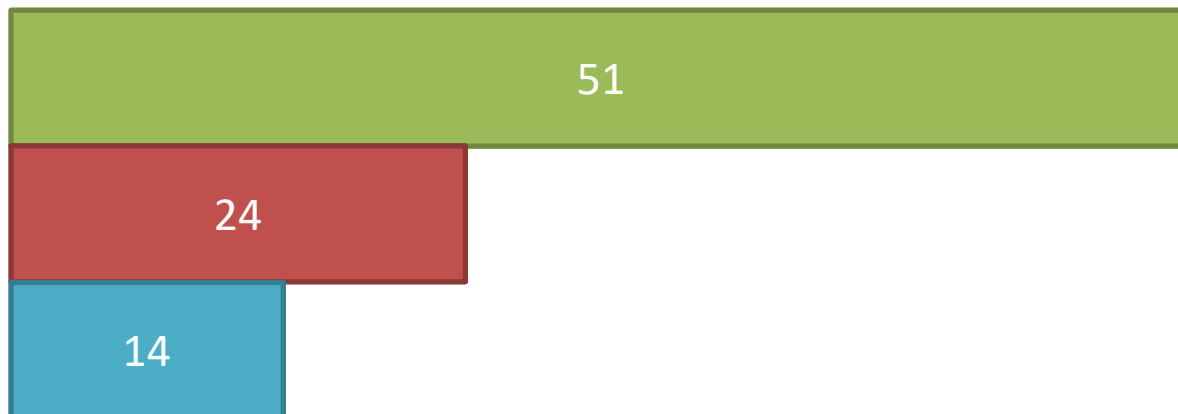


■ Absolute Mehrheit



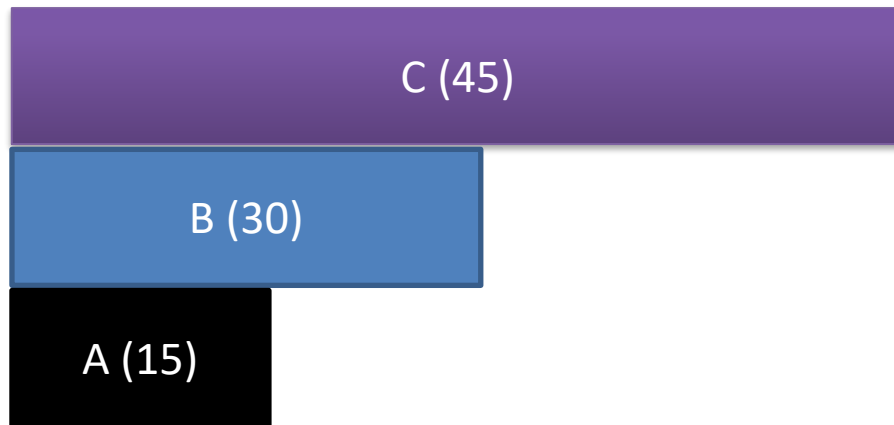
WEG Frankfurter Allee 123
100 Eigentümer
Jeder hat 1/100 MEA
90 erscheinen zur Versammlung

■ Mitglieder Mehrheit



- Abmeierungsbeschluss, § 18 Abs. 3 WEG (s.o.)

■ Relative Mehrheit



WEG Frankfurter Allee 123
100 Eigentümer
Jeder hat 1/100 MEA
90 erscheinen zur Versammlung

Die Verwalterwahl – Rechtslage bis 18.1.2019

➤ **§ 26 Abs. 1 Satz 1 WEG**

„Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters entscheiden die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit“

➤ **§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG**

„Die Bestellung darf auf höchstens 5 Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens 3 Jahre“

➤ **§ 26 Abs. 1 Satz 3 WEG**

„Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden.“

➤ **§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG**

„Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt.“

➤ **§ 26 Abs. 1 Satz 5 WEG**

„Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.“

- **BGH-Urteil vom 28.10.2011, V ZR 253/10**
 - Rz 8: „Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG sind solche Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters unzulässig, die nicht in § 26 Abs. 1 Satz 1 bis 4 WEG vorgesehen sind.“

- **Becker in Bärmann: WEG 14.A.**
 - Auch eine Vereinbarung, nach der für die Bestellung des Verwalters statt der in § 26 Abs. 1 Satz 1 vorgesehenen einfachen Stimmenmehrheit eine qualifizierte Mehrheit oder gar Einstimmigkeit erforderlich ist, verstößt gegen zwingendes Recht und ist daher nach § 134 BGB unwirksam.“
- **Dto.: OLG München, ZWE 2011, 262**
- **Dto.: BayObLG, WuM 19978, 497**
- **Dto.: OLG Hamm, ZMR 2009, 219**
- **Dto.: OLG Karlsruhe, Die Justiz 1983, 412**
- **Dto.: BGH-Urteil vom 28.10.2011, V ZR 253/10, Rz. 8**

- **OLG Düsseldorf: Beschluss vom 30.8.1990 – 3 Wx 257/90, ZMR 1991, 32**
 - „Haben sich alle Bewerber für das Amt des Verwalters den Wohnungseigentümern vor der Abstimmung vorgestellt, **so liegt schon in der Abstimmung über den ersten der Bewerber eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über alle Kandidaten vor und ist, wenn sich schon in der ersten Abstimmung eine Stimmenmehrheit für einen Kandidaten ergibt, dieser als Verwalter bestellt.“**

- **OLG Köln: Beschluss vom 29.12.1999 – 16 Wx 181/99, ZMR 2000, 675**
 - „Darüberhinaus kann in der Abstimmung zugunsten der jetzigen Verwalterin, der ersten Bewerberin, zugleich eine (negative) Entscheidung über sämtliche übrigen Bewerber gesehen werden (so [OLG Düsseldorf, NJW-RR 91,594](#); zust. Bärmann/ Merle, aaO., § 26, Rz. 34), sofern man die "Vorstellung" in der vorliegenden Weise als ausreichend betrachtet. Denn wenn sich bereits bei der Abstimmung über den ersten Kandidaten eine Stimmmehrheit für diesen ergibt, so ist dieser als Verwalter bestellt worden. Mit diesem Abstimmungsergebnis haben die Wohnungseigentümer in ihrer Mehrheit zugleich zu erkennen gegeben, dass die übrigen Bewerber nicht als geeignet angesehen werden. Einer weiteren Abstimmung bedarf es dann nicht mehr (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 91, 595).“

BGH-Urteil vom 18.1.2019
V ZR 324/17

- Leitsatz: „Werden mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, sofern nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und die Wohnungseigentümer nur eine Stimme abgeben können.“

■ Durchführung der Verwalterwahl

- Drei Bewerber stellen sich vor: A, B und C
- Abstimmung nach Wertprinzip (MEA)
- **Abstimmung A:**

Abstimmung	MEA
Ja	463,40
Nein	382,25
Enthaltung	89,70

- **Versammlungsleiter verkündet Annahme Beschlussantrag und verabschiedet B und C**
- **Beschlussanfechtung: Denkbar, dass B oder C noch mehr Stimmen errungen hätten**

■ Durchführung der Verwalterwahl

➤ Abstimmung A:

Abstimmung	MEA
Ja	463,40
Nein	382,25
Enthaltung	89,70

➤ Abstimmung B:

Abstimmung	MEA
Ja	471,95
Nein	463,40
Enthaltung	0



■ Durchführung der Verwalterwahl

➤ Abstimmung A:

Abstimmung	MEA
Ja	463,40
Nein	382,25
Enthaltung	89,70

➤ Abstimmung C:

Abstimmung	MEA
Ja	935,35
Nein	0
Enthaltung	0

Abstimmung B:

Abstimmung	MEA
Ja	471,95
Nein	463,40
Enthaltung	0

Alle wollen den *** - Verwalter C. Durch Ihr Abstimmungsverhalten wollten die WE jeweils sicher stellen, dass als „zweite Wahl“ „A“ bzw. „B“ die Alternative bilden und nicht jeweils der andere.

Das Problem schaffen ausschließlich die „Taktierer“, die mit Enthaltungen für „auch noch akzeptable“ Bewerber zurück halten.

■ **BGH-Urteil vom 18.1.2018 (V ZR 324/17)**

➤ **Rn 6: Die Festlegung der Verfahrensweise bei der Abstimmung obliegt, dem Versammlungsleiter**

- **Ausnahmen:**
 - Gemeinschaftsordnung
 - Geschäftsordnungsbeschluss
- **Versammlungsleiter legt Wahlverfahren nach pflichtgemäßen Ermessen fest**
- **Fehlerhaft war hier der Abbruch der Wahl nach der ersten Abstimmung**

■ **BGH-Urteil vom 18.1.2018 (V ZR 324/17)**

- Rn 9: Stehen mehrere Bewerber zur Wahl, ist die Abstimmung über jeden einzelnen aber nur ein Teilakt eines als Einheit zu betrachtenden Verfahrens
 - Also: keine Beschlussverkündung nach jedem Wahlgang
- Rn 9: b) Die relative Mehrheit ist nicht ausreichend, wenn mehr als zwei Kandidaten zur Auswahl stehen.
 - **Wahlvariante 3?**
- Rn 11: bb) **Wahlvariante 2:** Jeder WE bekommt für alle Wahlgänge nur eine Ja-Stimme.

■ BGH-Urteil vom 18.1.2018 (V ZR 324/17)

- Rn 10: aa) **Wahlvariante 1)** Jeder WE bekommt für alle Wahlgänge ein uneingeschränktes Wahlrecht
 - Dabei ist möglich, „dass zwei oder mehr Bewerber die Stimmen aller Wohnungseigentümer erhalten“.
 - Diese Wahlvariante „eröffnet nämlich gerade die Möglichkeit, dass ein Wohnungseigentümer nach einer **persönlichen Präferenzordnung** abstimmt“.
- Rn 9: b) „In aller Regel kann erst nach der Durchführung aller Wahlgänge festgestellt werden, ob ein und welcher Bewerber **die erforderliche Mehrheit** erhalten hat.“
 - Was ist die „**erforderliche Mehrheit**“?
 - Ist das die „Stimmenmehrheit“ im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG?

- **Wer ist gewählt?**

		Ja	Nein	Enthaltung
A	100	30	10	60
B	100	40	15	45
C	100	45	40	15
D	100	49	51	0

- **Wer hat die „erforderliche Mehrheit“?**

■ Wahlvariante 1: uneingeschränkte Wahl

➤ A, B, C haben die einfache Mehrheit

➤ D hat keine Mehrheit

➤ C hat die meisten Ja-Stimmen: 45

- C ist als Verwalter zu ernennen

➤ A hat die wenigsten Nein-Stimmen: 10

- A ist als Verwalter zu ernennen

➤ B hat die größte positive Differenz aus Ja- und Nein-Stimmen: 25

- B ist als Verwalter zu ernennen

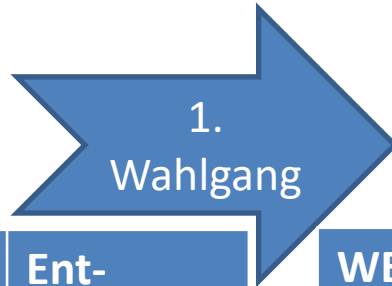
➤ Anmerkung zu C: D hat eigentlich die meisten Ja-Stimmen

- Die Ja – Stimmen allein können nicht den Ausschlag geben – auch die Nein-Stimmen sind in Bewertung einzubeziehen

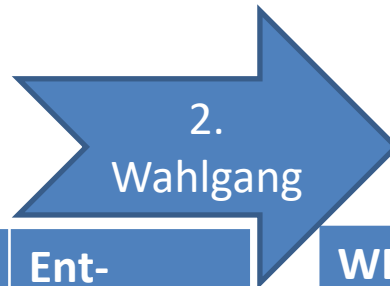
		Ja	Nein	Enthaltung
A	100	30	10	60
B	100	40	15	45
C	100	45	40	15
D	100	49	51	0

- **(Qualifizierte) Doppel-Mehrheit für die Verwalterwahl**
 - **Einfache Mehrheit PLUS Relative Mehrheit** unter den Bewerbern
 - Vorschlag: Größte positive Differenz aus Ja- und Nein – Stimmen
 - § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG: Der Verwalter wird mit Stimmenmehrheit gewählt
 - § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG: „Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.“

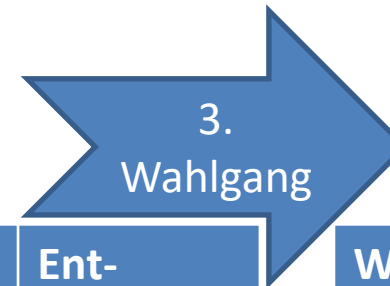
■ BGH-Wahlvariante 2): Jeder hat nur 1 x Ja



WE	Ja	Nein	Ent-haltung
1		1	1
2		1	1
3	1	1	1
4	1	1	1
5	1	1	1
6	1	1	1
7		1	1
8		1	1
9	1	1	1



WE	Ja	Nein	Ent-haltung
1		1	1
2		1	1
3	1	1	1
4		1	1
5	1	1	1
6		1	1
7		1	1
8		1	1
9	1	1	1



WE	Ja	Nein	Ent-haltung
1		1	1
2		1	1
3		1	1
4		1	1
5		1	1
6		1	1
7		1	1
8		1	1
9	1	1	1

■ Organisatorischer Nachteil

- Bei großen Versammlungen sind zusätzliche organisatorische Vorkehrungen zu treffen
 - Sicherstellen, dass jeder WE nur einmal mit „Ja“ abstimmt

■ Mathematischer Nachteil

- 2 Bewerber

Bewerber	Summe	Ja	Nein	Enthaltung
A	100	40	50	10
B	100	60	30	10
Summe Ja Max: (100)		100		

➤ 3 Bewerber

Bewerber	Summe	Ja	Nein	Enthaltung
A	100	30	60	10
B	100	50	40	10
C	100	20	70	10
		100		

➤ 4 Bewerber (wie beim BGH-Fall)

Bewerber	Summe	Ja	Nein	Enthaltung
A	100	30	60	10
B	100	35	55	10
C	100	20	70	10
D	100	15	75	10
		100		

■ **Nachteil der Verteilung der Ja-Stimmen mit zunehmender Bewerberzahl**

- **Wahlvariante 2a)**: Beschränkung der Verwalterwahl auf max. 3 Bewerber
 - Folgeproblem: Wie geht man mit der Forderung um, einen 4. Bewerber zur Wahl zu stellen
- **Wahlvariante 2b)**: Beschränkung auch von Nein-Stimmen und Enthaltung
 - Folgeproblem: Es kann nur 3 Bewerber geben, weil im 4. Wahlgang von allen WE alle Stimmrechte verbraucht sind
 - Folgeproblem: Jeder WE kann nur einen Bewerber ablehnen. Was macht er, wenn 2 Bewerber schlecht sind
- **Wahlvariante 2c)**: Nur eine Beschränkung von Ja- und Nein-Stimmen; beliebig viele Enthaltungen
 - Folgeproblem: Wie oben. Es kann nur ein Bewerber abgelehnt werden

■ Durchführung der Verwalterwahl (Mehrheiten nach BGH-Fall)

➤ Abstimmungen für A und B

Abstimmung A	MEA
Ja	463,40
Nein	382,25
Enthaltung	89,70

Abstimmung B	MEA
Ja	471,95
Nein	463,40
Enthaltung	0

➤ **89,70 MEA haben „Unentschiedenheit“ bekundet**

➤ **Ihr Unterliegen unter die Mehrheit der Ja-Stimmen ist demokratisch legitimiert**

➤ **Hätten sie mit „Nein“ gestimmt, wäre A nicht Verwalter geworden**

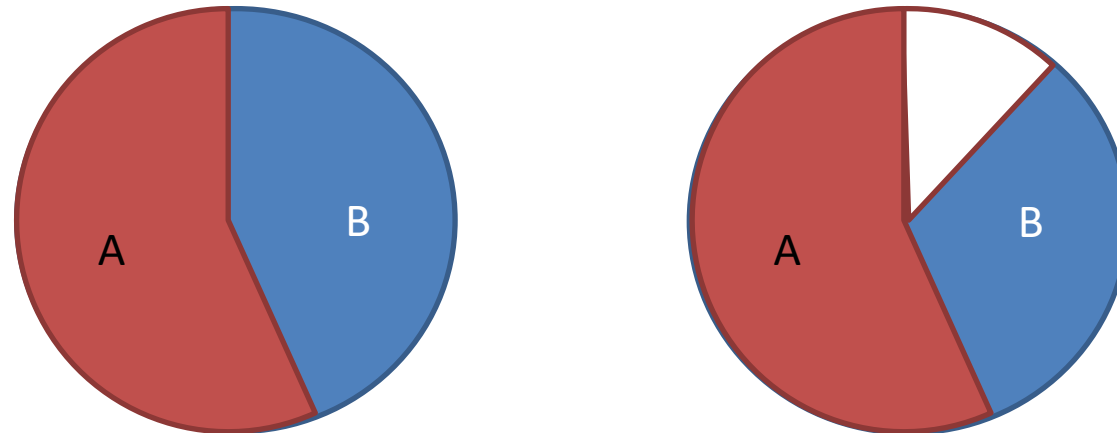
➤ **Präferenzordnung ist aller Probleme Anfang**

➤ **Wie beim Highlander: Es kann nur einen geben**

- Die Lösung bei mehreren Wahlalternativen wäre der Verzicht auf Enthaltungen

■ Wahlvariante 3?)

- Rn 9: b) *Die relative Mehrheit ist nicht ausreichend, wenn mehr als zwei Kandidaten zur Auswahl stehen.*



- Einer von beiden muss zwangsläufig die Mehrheit haben
- Problem: Das ist eine absolute Mehrheit, vgl. § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG
 - Lösung ggf. durch Zulassung von Enthaltungen
- Problem: Ablehnung beider Bewerber nicht möglich (Pest und Cholera)

■ Konsequenzen:

1. Festlegung des Abstimmungsmodus

- GO-Beschluss oder Info Versammlungsleiter
- Vorschlag GO-Beschluss bzw. Mitteilung Versammlungsleiter vor der Wahl:

Die Wohnungseigentümer beschließen folgenden Wahlmodus zur Verwalterwahl. Die Wohnungseigentümer stimmen nacheinander über jeden der (drei, vier) Bewerber ohne Einschränkungen der Stimmabgabe ab. Erzielt nur ein Bewerber die Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit), ist dieser gewählt. Erzielen mehrere Bewerber eine Stimmenmehrheit, ist derjenige gewählt, der die größte Differenz von Ja- und Nein-Stimmen auf sich vereint. Haben mehrere Bewerber die gleiche Differenz, erfolgt eine Stichwahl zwischen diesen Bewerbern. Der Bewerber, der die meisten Stimmen auf sich vereint, ist gewählt.

■ Konsequenzen:

2. Beschlussantrag für Verwalterwahl ändern

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümer bestellen den Bewerber

- *A für die Zeit 1.1.2020 bis 31.12.2022 (zum Preis von ...) oder*
- *B für die Zeit 1.1.2020 bis 31.12.2022 (zum Preis von ...) oder*
- *C für die Zeit 1.1.2020 bis 31.12.2024 (zum Preis von ...) oder*
- *D für die Zeit 1.1.2020 bis 31.12.2023 (zum Preis von ...)*

*als WEG-Verwalter der WEG Fritz-Seeger-Str. 21, Karlsruhe, wenn er in
Entsprechung der Wahlordnung die erforderliche Mehrheit auf sich
vereint.*

■ Konsequenzen:

➤ Wahlgang

	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Differenz Ja-/Nein	Enthaltungen
Wahlgang Bewerber A				
Wahlgang Bewerber B				
Wahlgang Bewerber C				
Wahlgang Bewerber D				

➤ Beschlussverkündung

- **Konsequenzen:**

- 3. Beschlussverkündung ändern:

- „Damit ist der Beschlussantrag in Bezug auf Bewerber C angenommen worden“.*

- **Konsequenzen:**

- 4. Bei allen Beschlussfassungen zu unterschiedlichen Wahlvarianten anwenden, z.B.:

- Unterschiedliche Bauunternehmen

- Unterschiedliche Instandsetzungsvarianten

- **Beschluss über Bestellung und Vertrag muss in derselben Versammlung erfolgen**
 - BGH-Urteil vom 27.2.15, V ZR 114/14
 - ZIV 2015, 22
 - Grund: Streitanzfälligkeit der „üblichen“ Vergütung, wenn keine Einigung erzielt werden kann
 - Problem:
 - Beschluss 1: Bestellung
 - Beschluss 2: Verwaltervertrag
 - Es werden beide Beschlüsse angefochten, aber nur der bzgl. Vertrag ist rechtsfehlerhaft
 - **Muss das Gericht in dieser Situation nicht beide Beschlüsse aufheben?**

- **Beschluss über Bestellung und Vertrag muss in derselben Versammlung erfolgen**
 - BGH-Urteil vom 27.2.15, V ZR 114/14
 - ZIV 2015, 22
 - Leitsatz: Die Bestellung des Verwalters entspricht grds. nur dann o.g.V., wenn in derselben WEV in der die Bestellung erfolgt, auch die **Eckpunkte** des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden.






■ **Beschlussformulierung**

Beschlussantrag: Die Wohnungseigentümer bestellen den bisherigen Verwalter, Firma Hausgut GmbH für die Zeit 1.1.2020 bis 31.12.2022 mit einer Grundvergütung von 27 € brutto je Wohneinheit/Monat und 9 € brutto je Garagenstellplatz/Monat als WEG-Verwalter der WEG Fritz-Seeger-Str. 21, Karlsruhe. Der Beiratsvorsitzende, Herr Müller wird bevollmächtigt und beauftragt, den mit der Ladung versandten Verwaltervertrag für die Wohnungseigentümergeinschaft zu unterzeichnen.

- **Auswahl des richtigen Verwalters (Ermessen)**
 - **Auf Rechtsform und Preis kommt es allein nicht an**
 - BGH-Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11
 - ZIV 2012, 46
 - **Ausnahme: GbR darf nicht bestellt werden**
 - BGH-Beschluss vom 26.1.2006, V ZB 132/05
 - ZIV 2006, 19

- **Auswahl des richtigen Verwalters (Ermessen)**
 - **Vertragsinhalte**
 - **Sondervergütungen (Preis und rechtswidrige Sondervergütungen)**
 - **Zuverlässigkeit**
 - **Bonität**
 - **Neues Kriterium: Berufsspezifische Qualifikation**
 - **Neues Kriterium: Berufliche Weiterbildung**
 - Vgl. z.B. Ausschreibungsformulierung der öff. Hand

- **Problem: Inkompatibilität Bestelldauer – Kündigungstermine Verwaltervertrag**
- **BGH-Urteil vom 27.2.2015, V ZR 114/14**
 - **ZIV 2015, 22**
 - **„hinsichtlich der Laufzeit des Vertrags können die Wohnungseigentümer davon ausgehen, dass diese - der Üblichkeit entsprechend - mit dem Beststellungszeitraum übereinstimmen soll.“**
 - **Abweichung ggf. unwirksam, § 305c Abs. 1 BGB (überraschende Klausel)**

Beschlussgegenstand und Stimmrechtsverbot		Gericht
Verwalterbestellung		
Verwalterabberufung ordentlich		
Verwaltervertragskündigung ordentlich		<p>BGH-Beschluss vom 19.2.2002, V ZB 30/02 = BGHZ 152, 46, vgl. auch:</p> <p>OLG Hamm, B. v. 20.7.2006, 15 W 142/05, NZM 2007, 253</p>
Verwalterbestellung und Vertragsabschluss in einem Beschluss		<p>OLG Karlsruhe, B. v. 31.7.2007, 14 Wx 41/06, ZMR 2008, 408</p>
Verwalterabberufung und Kündigung Verwaltervertrag (ordentlich) in einem Beschluss		



Vielen Dank für Ihr Interesse!

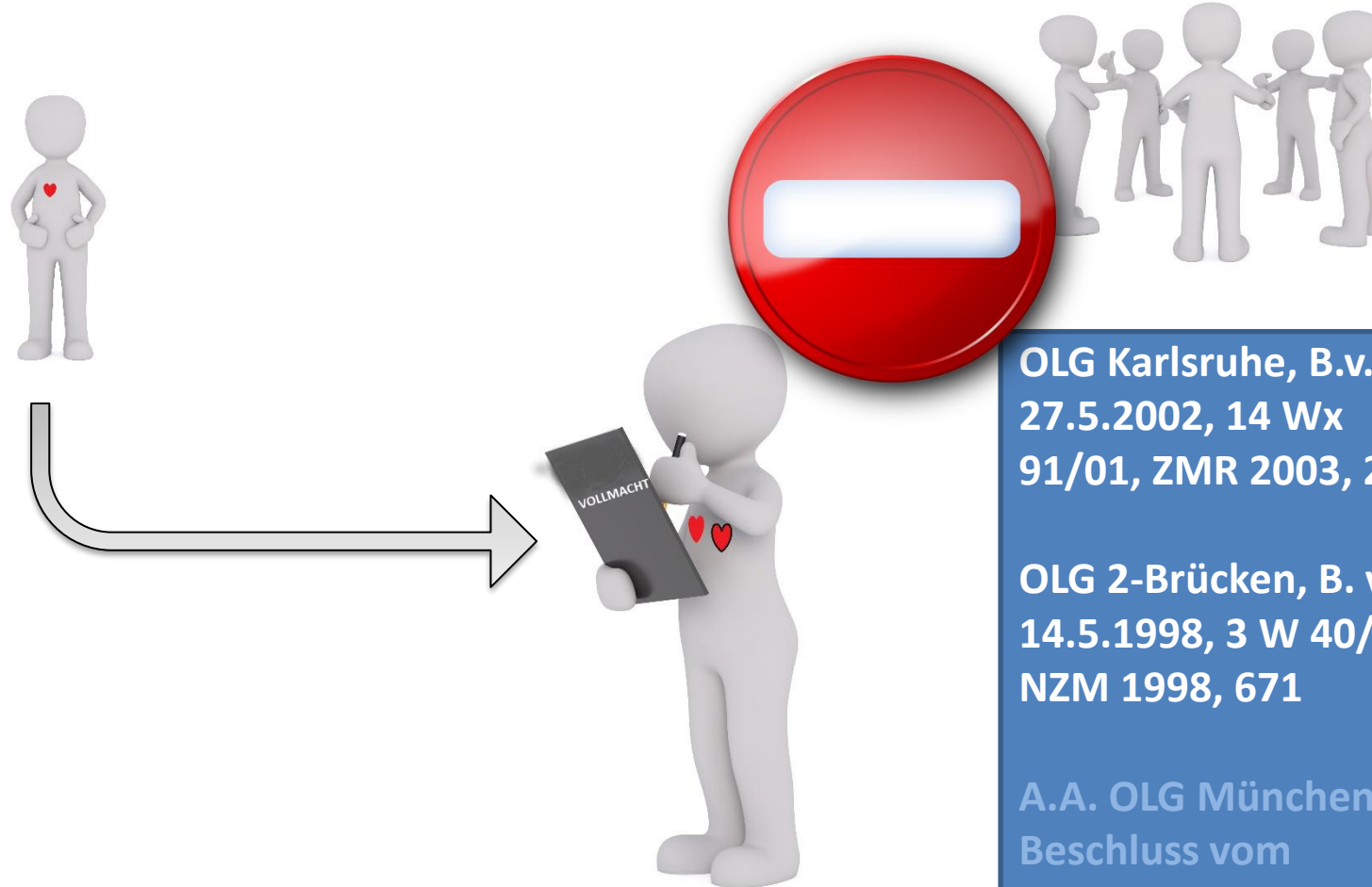


ZIV – ZEITSCHRIFT FÜR IMMOBILIENVERWALTUNGSRECHT

Kostenlos abonnieren unter:

Verwalter@Verwalterakademie.de

Stimmverbote und Vollmachten

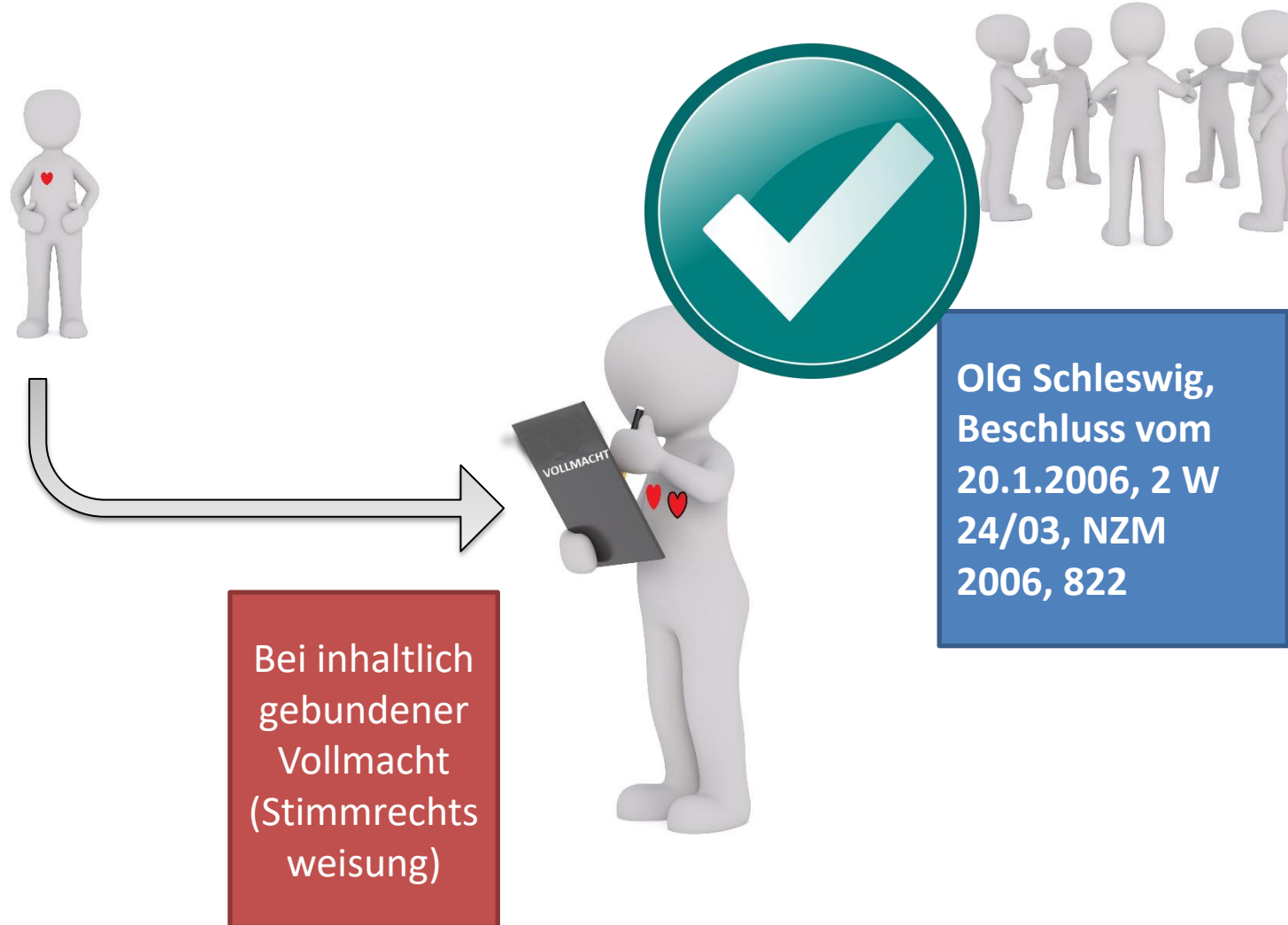


OLG Karlsruhe, B.v.
27.5.2002, 14 Wx
91/01, ZMR 2003, 289

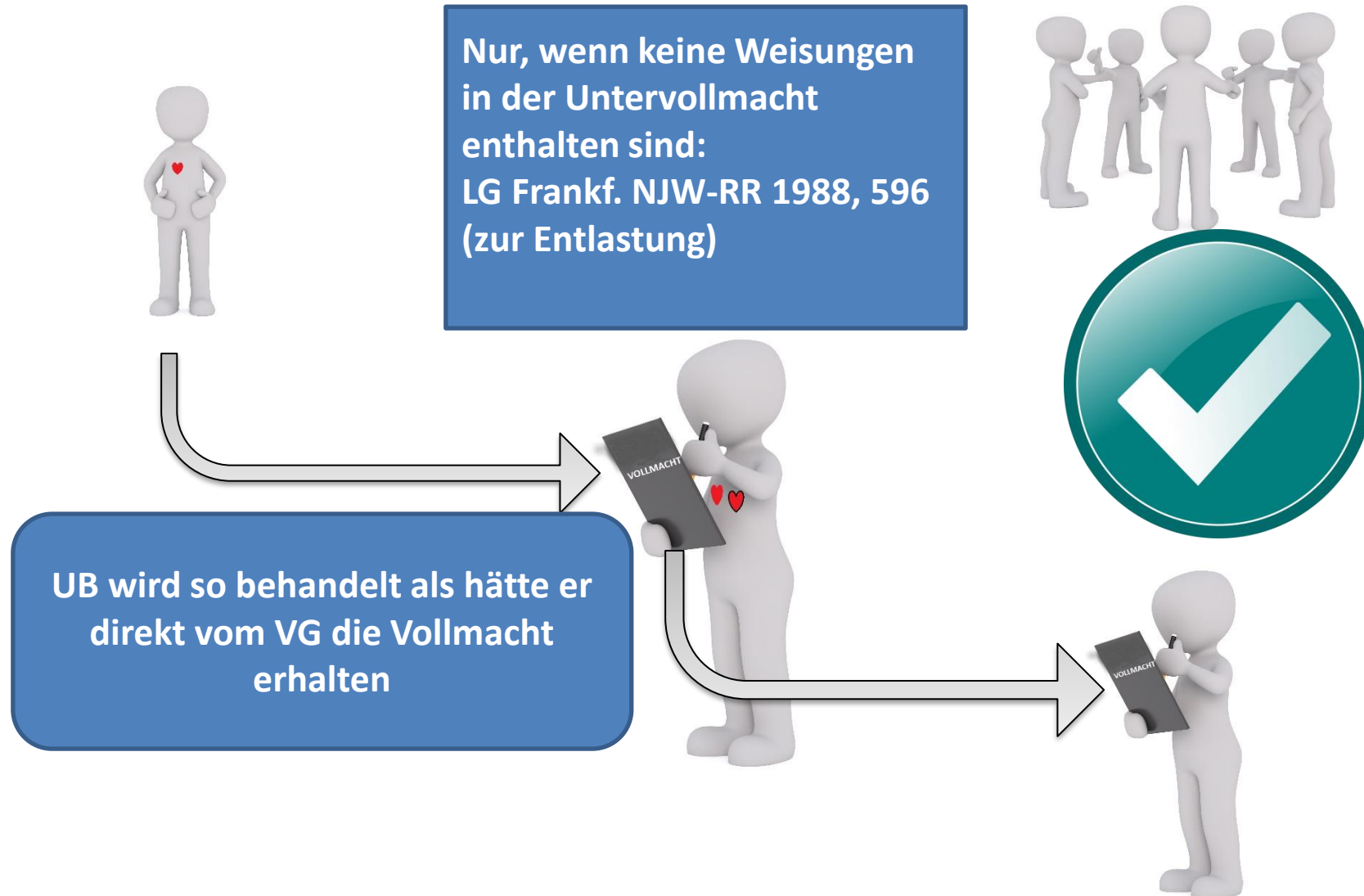
OLG 2-Brücken, B. v.
14.5.1998, 3 W 40/98,
NZM 1998, 671

A.A. OLG München,
Beschluss vom
15.9.2010, 32 Wx
16/10, ZWE 2010, 461

Stimmverbote und Vollmachten



Stimmverbote und Unter- Vollmachten



Stimmverbote und Unter- Vollmachten



OLG 2-Brücken, B. v.
14.5.1998, 3 W 40/98,
NZM 1998, 671

BayObLG, B. v.
21.4.1998, 2 Z BR 36/98,
WuM 1999, 58



**Strenger: Untervollmacht nur
zulässig, wenn in der Vollmacht
zugelassen + keine Weisung in der
Untervollmacht
Dann wird UB so behandelt, als
hätte er direkt vom VG Vollmacht
erhalten**



■ Formulierungshilfe Vollmachten für Verwalter

➤ Z.B. für Entlastung (TOP 2)

➤ *„Für TOP 2 (Verwalterentlastung) wird dem Verwalter gestattet, die Vollmacht an einen anderen Wohnungseigentümer zu übertragen, wenn er die Übertragung nicht von einer vorherigen Abklärung dessen Abstimmungsverhaltens abhängig macht und im Übrigen für die Abstimmung dem Untervertreter keine Weisung erteilt.“*