

Beiratsvergütung oder angemessene Aufwandsentschädigung?**29. WEG § 29; BGB §§ 662, 670**

Auch bei besonders aufwändiger Beiratstätigkeit entspricht es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung die Aufwandsentschädigung pauschal und auch für die Zukunft auf 500,- € jährlich festzulegen.

AG München, Urt. v. 01.02.2017 – 481 C 15463/16

Sachverhalt

Die Eigentümer fassten auf der Eigentümerversammlung vom 23.06.2016 u.a. folgende Beschlüsse: „TOP 6 („Aufwandsentschädigung Beirat“): Die Gemeinschaft einigt sich darauf, jedem Beiratsmitglied eine Aufwandsentschädigung von 500,- € jährlich zu zahlen. Diese Regelung tritt rückwirkend ab dem 01.01.2015 in Kraft und gilt bis auf weiteres.“

Der Kläger hat u.a. vorgetragen: Der Beschluss zu TOP 6 verstoße gegen den Ankündigungsgrundsatz. In der Einladung sei ausdrücklich nur eine Entschädigung von 100,- € je Beiratsmitglied angekündigt gewesen. Die Höhe der Aufwandsentschädigung jedes Beiratsmitglieds von 500,- € widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung.

Aus den Gründen

Die Gewährung einer Aufwandsentschädigung i.H.v. 500,- € an jedes Beiratsmitglied entspricht nicht dem Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung.

Gemäß § 29 Abs. 2 WEG unterstützt ein Beirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. In rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei jedem Beiratsmitglied um einen Beauftragten i.S.v. §§ 662 ff. BGB. Gemäß § 662 BGB wird der Beauftragte grds. unentgeltlich tätig; er kann lediglich seine Aufwendungen ersetzt verlangen, § 670 BGB (vgl. *Chr. Spielbauer*, in: *Spielbauer/Then*, 3. Aufl. 2017, § 29, Rn. 7). Es gilt mithin der Grundsatz, dass Verwaltungsbeiratsmitglieder unentgeltlich tätig werden und nur einen dem tatsächlichen Aufwand entspr. oder pauschalierten Aufwendungsersatz erhalten. Letzterer beträgt üblicherweise ca. 100,- €. Weshalb hier entgegen der Ankündigung in der Tagesordnung eine fünffach höhere „Aufwandsentschädigung“ gewährt wird, wurde nicht mit konkretem finanziellen Aufwand begründet. Vielmehr wurde deutlich, dass der Betrag von 500,- € mit einem besonders hohen zeitlichen Aufwand begründet wurde, den die Beiratsmitglieder hier erbracht haben sollen. Gerade dies verkennt aber den Grundsatz aus §§ 662, 670 BGB, wonach die Tätigkeit eines Beiratsmitglieds – egal, wie viel Zeit damit verbunden ist – unentgeltlich ausgeübt wird und lediglich konkrete – oder angemessen pauschalierte – finanzielle Aufwendungen erstattet werden. Auch ein hoher Zeitaufwand bei der Unterstützung der Verwaltung rechtfertigt eine Verfünffachung des üblichen und bisher vorgesehenen Betrages der Aufwandsentschädigung daher nicht. Selbst wenn in einem konkreten Jahr ein besonders hoher finanzieller Aufwand durch die Beiratstätigkeit entstanden (und belegt) sein sollte, so könnte nach Auffassung des Gerichts zwar in diesem Falle eine entspr. höhere einmalige Aufwandsentschädigung für das entspr. Jahr beschlossen werden, keinesfalls aber pauschaliert für die Zukunft. Mit der Höhe der hier gewährten Aufwandsentschädigung wird die – in rechtlicher Hinsicht klare – Grenze zwischen Aufwendungsersatz und einer Vergü-

tung verwischt. Das Gericht weist hierzu insbesondere auf eine Entscheidung des Kammergerichts zu einer – auch als solches bezeichneten – „Vergütung“ in gleicher Höhe hin. Darin hat das Kammergericht ausgeführt: „Eine jährliche Vergütung von 500,- € für die Vorsitzende des Beirats ist dagegen üblicherweise nicht mehr angemessen und widerspricht im Regelfall ordnungsmäßiger Verwaltung. Selbst der Umstand, dass eine besonders zerstrittene und schwierige WEG vorliegt, rechtfertigt eine solche Vergütung nicht (KG, Urt. v. 29.03.2004 – 24 W 194/02, ZMR 2004, 775)“.

Einsender: RA Martin Klimesch, München

Kostentragung für erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands; Instandsetzungskosten; Vergleichsangebote**30. WEG §§ 10, 16, 21, 43 Nr. 4**

Wenn die Gemeinschaftsordnung von „Instandsetzung“ spricht und deren Kosten Sondereigentümern oder Sondernutzungsberechtigten überbürdet, ist dies bei objektiv normativer Auslegung dahin zu verstehen, dass zumindest einmal ein ordnungsmäßiger Zustand bestanden haben muss. Bei anfänglichen Baumängeln bleibt es deshalb bei der gesetzlichen Kostenverteilung nach dem Sozialisationsprinzip des § 16 Abs. 2 WEG.

Auch ältere Alternativangebote können im Rahmen der Beschlussfassung noch Berücksichtigung finden. Wenn der betreffende Handwerker sich daran nicht mehr gebunden fühlt, wird der Beschluss hinfällig, d.h. er kann nicht mehr vollzogen werden.

AG Rosenheim, Urt. v. 21.06.2017 – 8 C 34/16

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt die Ungültigerklärung des Beschlusses TOP 16 der Eigentümerversammlung vom 02.12.2015. Neun der Eigentumswohnungen verfügen über Balkone, die Gegenstand der streitigen Beschlussfassung sind. In der Teilungserklärung heißt es in § 4 zur Kostentragungspflicht zum Sondernutzungsrecht:

„Instandhaltung und Instandsetzung: Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, neben seinem Sondereigentum die Verglasung und den Innenanstrich der zu seiner Wohnung gehörenden Fenster sowie die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums selbst instandzusetzen und instandzuhalten. [...]“

Im 7. Nachtrag vom 12.01.1998 zur Teilungserklärung ist, anlässlich der Änderungen der Miteigentumsanteile, zum Sondernutzungsrecht und diesbzgl. Kosten weiter ausgeführt:

„4) Sondernutzungsrechte: [...]“

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte trägt die alleinigen Kosten der Unterhaltung.“

Im 7. Nachtrag zur Teilungserklärung heißt es unter § 15d) aa):

„Kostenverteilung, Stimmrecht: Die Kosten und Lasten, insbesondere der Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Häuser der jeweiligen Bauabschnitte tragen die jeweiligen Eigentümer, der dem jeweiligen Bauabschnitt zugehörigen Einheiten jeweils allein, [...]“

Die Eigentümer der Wirtschaftseinheit 31a beschlossen am 02.12.2015:

„TOP 16 Wirtschaftseinheit Haus 31a: Sanierung der 9 Loggien zum Innenhof: ggf. Auftragsvergabe und Finanzierung (Onlineportal) lt. Kurzugutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. S. ist bei den 9 vorhandenen Loggien keine fachgerechte Abdichtung des Bodens vorhanden. Durch