

III. Beschlussvorbereitung

- 6.97 Der BGH hat den Grundsatz postuliert, dass einem gewerblich tätigen Verwalter die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung obliegt.⁶¹ Das überzeugt angesichts der Funktion des Verwalters, die Beschlussfassung zu organisieren. Der Begriff der „sachgerechten Vorbereitung“ bedarf indes der Konkretisierung.

1. Einberufung von Versammlungen

- 6.98 Nach § 24 Abs. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen (näher zu dieser Ladung Rz. 7.142). Über den genauen **Zeitpunkt**, aber auch den **Ort** der Versammlung entscheidet der Verwalter. Gleiches gilt für die Frage, ob eine Versammlung **virtuell oder in Präsenz** stattfindet, wenn die Wohnungseigentümer beide Varianten durch Beschluss nach § 23 Abs. 1a WEG zugelassen haben. Seine Entscheidung muss binnenrechtskonform sein.⁶² Entscheidungsfehler führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit (Rz. 7.199). Deshalb sind Beschlüsse regelmäßig nur anfechtbar, die auf einer einberufenen Präsenzversammlung gefasst wurden, obwohl die Wohnungseigentümer nach § 23 Abs. 1a WEG ausschließlich zur Virtualität optiert haben. Denn die Präsenzversammlung ist das gesetzliche Leitbild, also auch in diesem Fall ein grundsätzlich für die Beschlussfassung geeignetes Forum. Anders ist es, wenn es an einem Beschluss nach § 23 Abs. 1a WEG fehlt und der Verwalter zu einer virtuellen Versammlung lädt; die dort gefassten Beschlüsse sind mangels eines tauglichen Forums unverbindlich, weil dort keine Beschlüsse verkündet werden können (vgl. Rz. 7.213).⁶³
- 6.99 Die in § 24 Abs. 1 WEG angesprochene Versammlung wird meist als „**ordentliche Versammlung**“ bezeichnet. Auch eine sehr späte Terminierung dieser ordentlichen Versammlung im Kalenderjahr ist nicht zwingend ordnungswidrig.⁶⁴ § 24 Abs. 2 WEG betrifft die Pflicht zur Einberufung einer **außerordentlichen Versammlung**. Diese ist danach in den durch Vereinbarung bestimmten Fällen, im Übrigen dann einzuberufen, wenn dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Abschließend ist diese Regelung aber nicht. Vielmehr ist der Verwalter zur Einberufung einer außerordentlichen Versammlung stets verpflichtet, wenn nur dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dafür ist im Einzelfall abzuwägen, ob die Entscheidung über den Beschlussgegenstand bis zur nächsten ordentlichen Versammlung aufgeschoben werden kann.⁶⁵

61 BGH v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, ZMR 2020, 770 Rz. 27.

62 Etwa BGH v. 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647, 1651, zum Versammlungsort; OLG Köln v. 13.9.2004 – 16 Wx 168/04, ZMR 2005, 77, zur Uhrzeit.

63 A. A. etwa AG Saarbrücken 19.8.2021 – 36 C 139/21, ZMR 2021, 1022.

64 LG Hamburg v. 15.7.2020 – 318 S 10/20, ZMR 2020, 871, 872.

65 Siehe etwa *Jacoby* in Staudinger, WEG § 20 Rz. 147 ff. zum Anspruch auf Gestattung einer privilegierten Baumaßnahme.

2. Beschlussvorlagen

Von besonderer Bedeutung ist die Pflicht des Verwalters, Vorlagen zu erstellen, die es den Wohnungseigentümern erlauben, rechtmäßige Beschlüsse zu fassen (s. Rz. 6.129). Dabei sind solche Beschlussvorlagen selbstverständlich nicht nur zu erstellen, sondern auf einer Versammlung auch zur Abstimmung zu bringen. 6.100

3. Behandlung von Eigentümeranträgen

In der Praxis überreichen gelegentlich Eigentümer dem Verwalter Beschlussvorlagen mit der Aufforderung, über diese auf der nächsten Versammlung abstimmen zu lassen. Dann stellt sich für den Verwalter die Frage, wie er mit einem solchen Antrag zu verfahren hat. 6.101

a) Grundlagen

Nach Ansicht des **BGH** kann jeder Wohnungseigentümer die Abstimmung über einen Beschlussantrag verlangen, dessen Behandlung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.⁶⁶ Offen ist, ob damit eine Ermessensreduzierung auf Null gemeint ist, also die Fassung eines diesbezüglichen Beschlusses zwingend erforderlich sein muss⁶⁷ oder ob es ausreicht, dass man über die Angelegenheit aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümer abstimmen lassen kann, dies aber nicht unbedingt erforderlich ist⁶⁸. 6.102

Überzeugend ist die zuletzt genannte Sichtweise. Denn nur sie gewichtet das Interesse jedes Wohnungseigentümers richtig, sich mit einem Anliegen an die Versammlung wenden zu können. Der Schutz der Mehrheit vor unsinnigen Beschlussanträgen bleibt dabei gewährleistet, weil ordnungswidrige Beschlussvorlagen nicht zu behandeln sind. 6.103

b) Konkretisierung des Ordnungsmäßigkeitsmerkmals

Damit ist man bei dem Problem, wann die Beschlussvorlage eines Eigentümers ordnungswidrig ist. 6.104

66 BGH v. 23.2.2018 – V ZR 101/16, NJW 2018, 2550 Rz. 62.

67 In diese Richtung OLG Frankfurt v. 18.8.2008 – 20 W 426/05, NJW 2009, 300 („Ohne Rechtsfehler ist das LG zu dem Ergebnis gelangt, dass die Erörterung und Beschlussfassung über Maßnahmen der Mängelbeseitigung unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zwingend erforderlich war.“).

68 In diesem Sinne die h.M., etwa LG Hamburg v. 13.7.2022 – 318 T 16/22, ZMR 2023, 69; LG München I v. 30.8.2011 – 36 T 6199/11, ZMR 2012, 135 („Dabei entspricht ein Verlangen, dass ein bestimmter Punkt auf der Eigentümerversammlung besprochen wird, ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Gründe dafür vorliegen, ihn zu erörtern und zum Gegenstand einer Abstimmung zu machen.“).

aa) Meinungsbild

- 6.105 Die Ordnungswidrigkeit wird verbreitet bejaht, wenn die Vorlage einen nichtigen Beschluss produzieren würde, etwa weil die Beschlusskompetenz fehlt.⁶⁹ Bei der Anfechtbarkeit besteht weitgehende Einigkeit beim Verstoß gegen § 24 Abs. 4 S. 2 WEG: Wird die Beschlussvorlage zu spät eingereicht und kann deshalb die erforderliche Ergänzung der Tagesordnung nicht mehr fristgerecht erfolgen, soll keine Pflicht der GdW bestehen, die Beschlussvorlage auf der anstehenden Versammlung zur Abstimmung zu bringen.⁷⁰ Umstritten ist hingegen die Behandlung von materiellen Beschlussfehlern, die kein Nichtigkeitsgrund sind. Teilweise wird vertreten, solche Beschlussvorlagen seien stets zur Abstimmung zu stellen.⁷¹ Andere Stimmen nehmen Fälle aus, in denen der avisierte Beschluss „unter allen Umständen anfechtbar“⁷² wäre. Eine wiederum andere Strömung stellt auf Rechtsmissbrauch ab.⁷³

bb) Würdigung

- 6.106 Beschlussvorlagen dienen der Produktion von Beschlüssen. Wenn aber das Produkt rechtswidrig wäre, kann eine diesen Beschluss vorbereitende Vorlage nicht ordnungsmäßig sein. Deshalb widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, eine ordnungswidrige Beschlussvorlage zur Abstimmung zu stellen. Hierauf hat mithin auch kein Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die GdW aus § 18 Abs. 2 WEG. Wird die vermeintliche Ordnungswidrigkeit unterschiedlich beurteilt, ist sie im Rahmen einer Leistungsklage gegen die GdW zu klären. Die Dinge liegen insofern anders als beim Minderheitenrecht aus § 24 Abs. 2 WEG. Denn diese Vorschrift knüpft den Einberufungsanspruch – anders als § 18 Abs. 2 WEG – nicht ausdrücklich an den Vorbehalt der Ordnungsmäßigkeit. Deshalb ist es bei § 24 Abs. 2 WEG überzeugend, dass aus der Erfüllung des Quorums ohne weiteres die Vermutung der Ordnungsmäßigkeit der Beschlussvorlage folgt.⁷⁴ § 24 Abs. 2 WEG gilt nämlich – a maiore ad minus – auch für das Verlangen, auf einer anberaumten Versammlung ein bestimmtes Thema zu behandeln.⁷⁵

c) Nachbesserungspflicht des Verwalters

- 6.107 Ist die Beschlussvorlage des Wohnungseigentümers in der konkreten Fassung ordnungswidrig, so bedeutet dies nicht zwingend, dass nach § 18 Abs. 2 WEG kein Anspruch auf Befassung besteht. Vielmehr ist das Verhalten der GdW, repräsentiert durch den Verwalter, nur dann ordnungsgemäß, wenn sich die GdW um eine Nach-

69 Siehe Häublein in Staudinger, WEG § 24 Rz. 96a.

70 Etwa LG München v. 16.5.2011 – I – 1 S 5166/11, NZM 2012, 279; Hügel/Elzer, § 23 Rz. 93.

71 Häublein in Staudinger, WEG § 24 Rz. 96a.

72 LG Hamburg v. 13.7.2022 – 318 T 16/22, ZMR 2023, 69; Hügel/Elzer, § 23 Rz. 93.

73 Etwa Jennißen/Schultzky, § 23 Rz. 143.

74 Hörndler, ZWE 2023, 198, 200. S. auch OLG München v. 21.6.2006 – 34 Wx 28/06, ZMR 2006, 719: „Der Verwalter hat einem formell ordnungsgemäß gestellten Einberufungsverlangen zu entsprechen. Ein materielles Prüfungsrecht steht ihm, von Missbrauchsfällen abgesehen, nicht zu“.

75 Hörndler, ZWE 2023, 198, 200.

besserung der Beschlussvorlage bemüht.⁷⁶ Der Verwalter ist daher etwa verpflichtet, eine zu unbestimmte Formulierung des Eigentümers zu konkretisieren. Droht eine Anfechtbarkeit wegen des Topos „Entscheidung auf unzureichender Tatsachengrundlage“ (Rz. 7.268), etwa weil Vergleichsangebote fehlen, so darf der Verwalter die Befassung der Versammlung mit der Angelegenheit nicht von vorneherein verweigern. Vielmehr muss er nach einer ordnungsmäßigen Lösung suchen. Diese kann etwa darin liegen, dass er seinerseits Vergleichsangebote einholt, einen Grundlagenbeschluss zur Abstimmung stellt oder einen Beschluss, der die Details der vom Eigentümer angestrebten Auftragsvergabe der Entscheidung des Verwalters (§ 27 Abs. 2 WEG) oder einer Entscheidung im Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG) zuweist.

4. Informationen zu den Beschlussvorlagen

Durch die Einberufung unter Nennung der Tagesordnungspunkte, aber auch durch die Mitteilung von Vorlagen, die den Wortlaut eines zu fassenden Beschlusses enthalten, erteilt der Verwalter den Wohnungseigentümern (als für die GdW handelnden Informationsadressaten) beschlussbezogene Informationen. Daneben treffen den Verwalter weitere beschlussbezogene Informationspflichten, insbesondere zur Marktsituation, wenn die GdW einen Vertrag abschließen soll (näher Rz. 6.139). Zu den Auswirkungen einer unterbliebenen Information auf die Rechtmäßigkeit des Beschlusses Rz. 7.268. 6.108

IV. Versammlungsleitung

Der Verwalter hat nach § 24 Abs. 5 WEG, vorbehaltlich einer abweichenden Beschlussfassung, den Versammlungsvorsitz inne. Er ist mithin verpflichtet, die Versammlungen zu führen. Dieser Verpflichtung darf sich der Verwalter nicht entziehen.⁷⁷ Der Verwalter hat daher kein Recht, von sich aus die Versammlungsleitung niederzulegen, etwa weil ein von ihm missbilligter Eigentümerantrag zur Abstimmung gestellt werden soll. Zu den Details der Versammlungsleitung siehe Rz. 7.156. 6.109

V. Umsetzung von Entscheidungen der Wohnungseigentümer

Der Verwalter ist kraft seines Amtes verpflichtet, Entscheidungen der Wohnungseigentümer umzusetzen. In der Praxis geht es regelmäßig um die Beschlussausführung, der Verwalter schuldet aber auch die Umsetzung von durch Vereinbarung getroffenen Entscheidungen der Wohnungseigentümer.⁷⁸ 6.110

Die **Pflicht** zur Beschlussausführung erstreckt sich auch auf anfechtbare Beschlüsse.⁷⁹ 6.111
Denn diese sind bis zur gerichtlichen Ungültigerklärung gültig (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG) und damit vom Verwalter zu beachten. Ein Recht (oder gar eine Pflicht), nichtige Beschlüsse umzusetzen, besteht hingegen nicht.⁸⁰

⁷⁶ Hörndler, ZWE 2023, 198, 200.

⁷⁷ Hörndler, ZWE 2023, 198, 201.

⁷⁸ Jacoby in Staudinger, WEG § 27 Rz. 74.

⁷⁹ Etwa LG Frankfurt/M. v. 17.3.2010 – 2-13 S 32/09, ZMR 2010, 787.

⁸⁰ Jennißen/Zscheschack, § 27 Rz. 15; a.A. LG Dortmund v. 24.4.2017 – 1 S 53/17, ZMR 2017, 910.

- 6.112 Der Praxis begegnen Beschlüsse, deren Ausführung nicht in der erforderliche Detailreiche im Beschlusstenor festgelegt ist. Beispiele sind Baubeschlüsse, die sich darauf beschränken, dass die Maßnahme von einem bestimmten Handwerker ausgeführt werden soll, aber weder vorgeben, wann die Maßnahmen genau auszuführen sind, noch sich zum konkreten Vertragsinhalt mit dem Handwerker äußern. Die diesbezügliche Festlegung obliegt nach Maßgabe des § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG dem Verwalter. Diese Kompetenznorm ist überschritten, wenn sich in der Ausführungsphase der Bedarf für erhebliche „Nachtragsentscheidungen“ ergibt.⁸¹ In diesem Fall muss der Verwalter die notwendige Konkretisierungsentscheidung der Wohnungseigentümer organisieren.

VI. Informationspflichten

- 6.113 Es ist offensichtlich, dass der Verwalter aus seinem Amtsverhältnis zur Informationserteilung verpflichtet ist. Indes sind seine Informationspflichten nur teilweise konkret geregelt.

1. Grundlagen

- 6.114 Bevor konkrete Informationsfragen erörtert werden, sind allgemeine Aspekte der Informationspflichten des Verwalters zu beschreiben. Zu den Informationsansprüchen der Wohnungseigentümer gegen die GdW s. Rz. 10.324.

a) Gläubiger des Verwalters

- 6.115 Informationspflichten treffen den Verwalter nur gegenüber der **GdW**.⁸² Das folgt aus dem Organisationssystem, das sowohl entsprechenden Ansprüchen der Wohnungseigentümer als auch der Mitglieder des Verwaltungsbeirats oder anderer Funktionsträger gegen den Verwalter entgegensteht (Rz. 4.125). Schuldet die GdW einem Dritten aus einem Vertrag eine Information, hat auch der Dritte keinen Direktanspruch gegen den Verwalter. Gleiches gilt, wenn die GdW einem Dritten zu einer gesetzlichen Information verpflichtet ist.

b) Interne und externe Information

- 6.116 Die Informationserteilung kann im Innenverhältnis erfolgen, also gegenüber den Wohnungseigentümern oder den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats. Nur diese „interne“ Information ist wohnungseigentumsrechtlicher Natur und daher Gegenstand der weiteren Erörterungen. Neben sie tritt die „externe“ Information des Verwalters als Vertreter der GdW gegenüber Dritten, etwa Vertragspartnern. Diese Information richtet sich nach den Regelungen des in Rede stehenden Informationsrechts.

⁸¹ Vgl. BGH v. 18.2.2011 – V ZR 197/10, ZWE 2011, 20 Rz. 20 (Beschluss über Baumaßnahmen mit einem Volumen von geschätzt 4.000 €, Auftragsvergabe durch den Verwalter i.H.v. 18.000 €).

⁸² BGH v. 19.4.2024 – V ZR 167/23 Rz. 13, MDR 2024, 1041 (Jahresabrechnung).

Bei der internen Information sind zwei Typen von Informationsansprüche zu unterscheiden. Dies sog. **kollektiven Informationsansprüche** stehen dem Verband gegen seine Organe zu, während die sog. **individuellen Informationsrechte** dem Verbandsmitglied gegen den Verband zustehen.⁸³ Diese beiden Kategorien existieren auch im Wohnungseigentumsrecht. Zu den individuellen Informationsansprüchen der Wohnungseigentümer gegen die GdW s. Rz. 10.324. 6.117

c) **Beschluss- und nichtbeschlussbezogene Informationen**

Es lassen sich beschlussbezogene von nichtbeschlussbezogenen Informationspflichten des Verwalters gegenüber der GdW unterscheiden, wobei die erstgenannte Kategorie dominiert. Der beschlussbezogenen Information dienen etwa § 24 Abs. 4 WEG oder § 28 Abs. 1 S. 2 WEG; eine nichtbeschlussbezogene Information ist die – im WEG nicht ausdrücklich genannte – Rechenschaft. 6.118

d) **Spontane und reaktive Pflicht zur Informierung**

Die soeben genannten Beispiele offenbaren einen weiteren Aspekt der Informierung, also des Vorgangs der Weitergabe von Informationen. Auch beim Verwalter kann man insofern zwei Arten unterscheiden.⁸⁴ Die Pflicht zur Informierung kann von einer Geltendmachung durch den Gläubiger abhängen (reaktive Information, etwa die Rechenschaft) oder ohne weiteres zu beachten sein (spontane Information, etwa die Erstellung der Jahresabrechnung). 6.119

e) **Informationsempfänger der GdW**

Für den Empfang der Information durch die GdW muss ein anderer Organwalter agieren. Diesen kann man als Informationsempfänger oder -adressaten bezeichnen.⁸⁵ Typischerweise dienen Informationen des Verwalters (im weitesten Sinne) der Beschlussfassung; in diesem Fall sind die Wohnungseigentümer die Informationsadressaten. Bei nichtbeschlussbezogenen Informationen ist hingegen der Verwaltungsbeirat Informationsempfänger. Denn diesem obliegt es nach der Organisationsverfassung, diese Informationen zu verarbeiten und die notwendigen Verwaltungsmaßnahmen zu ergreifen. Ein Anwendungsbeispiel ist die Rechnungslegung.⁸⁶ 6.120

f) **Informationsverschaffungspflicht**

Der Verwalter kann naturgemäß nur über Tatsachen informieren, die ihm bekannt sind. Fraglich ist, in welchem Umfang den Verwalter die Pflicht trifft, sich Informationen zu verschaffen, um auf ihrer Grundlage eine Verwaltungsmaßnahme auszuführen – etwa eine informierte Entscheidung gem. § 27 WEG zu treffen – oder 6.121

83 K. Schmidt, Informationsrechte in Gesellschaften und Verbänden (1984), 15 ff.

84 Etwa Druey, Information als Gegenstand des Rechts (1995), 240.

85 K. Schmidt, Informationsrechte in Gesellschaften und Verbänden (1984), S. 2 ff.

86 Jacoby, ZWE 2004, 68, 72.

diese Information an den Informationsempfänger der GdW weiterzugeben. Bei der Antwort ist die spontane von der reaktiven Informationspflicht (zu diesen Kategorien Rz. 6.199) zu unterscheiden.

aa) Reaktive Informationsverschaffung

- 6.122 Der Verwalter ist verpflichtet, auf ihm bekannt gewordene Tatsachen, die eine weitere Sachverhaltsermittlung nahelegen, durch eine solche zu reagieren. Wichtigstes Beispiel ist die Meldung eines Mangels am Gemeinschaftseigentum durch einen Wohnungseigentümer. Der Verwalter muss Hinweisen nachgehen, soweit dies aus objektiver Sicht erforderlich erscheint. Anschließend hat er die Wohnungseigentümer als Informationsempfänger der GdW zu informieren, damit diese über das weitere Vorgehen beschließen können.

bb) Spontane Informationsverschaffung

- 6.123 Das Gesetz regelt in § 28 WEG eine spontane – also anlasslose – Informationsverschaffung durch den Verwalter in Form der jährlich aufzustellenden Wirtschaftspläne und Jahresabrechnung. Ein anderes Beispiel ist § 71n GEG, der den Verwalter verpflichtet, bestimmte heizungsbezogene Informationen einzuholen.
- 6.124 Daneben kann die Pflicht des Verwalters, sich über die Angelegenheiten der konkreten GdW – etwa eines Reparaturbedarfs – anlasslos zu informieren, auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anordnung aus seinem Amt folgen. Ein Beispiel ist die Pflicht, die durch Gemeinschaftsordnung und Beschluss gefassten Regeln zur Kenntnis zu nehmen (und natürlich anzuwenden). Neben diese besondere Pflicht zur Informationsverschaffung tritt die Notwendigkeit, über fachlichen Wissen zu verfügen (Rz. 6.52).

g) Erfüllung der Informationspflichten

- 6.125 Der Verwalter kann Informationspflichten gegenüber der GdW entweder dadurch verletzen, dass er sich erforderliche Informationen bereits nicht verschafft oder es unterlässt, Informationen weiterzugeben (Informierung). Das **Gesetz** regelt nicht konkret, wann diese Informierung erfolgt ist. Soweit es sich zur diesbezüglichen Pflichterfüllung verhält, beschreibt es diese vielmehr in unterschiedlichen und vagen Worten: Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan etwa sind vom Verwalter „aufzustellen“ und die Versammlung ist unter Bezeichnung des Beschlussgegenstandes vom Verwalter „einzuberufen“. Was ist bei der Auslegung dieser Formulierungen maßgeblich: Muss der Informationsempfänger der GdW die Information tatsächlich zur Kenntnis genommen haben? Oder genügt die Möglichkeit seiner Kenntnisnahme? Und wenn man sich für den zweiten Weg entscheidet: Erfordert die Möglichkeit der Kenntnisnahme (ergänzend) den Eintritt der Information in den Machtbereich des Informationsempfängers der GdW?
- 6.126 Die Frage stellt sich in der Praxis insbesondere für die Ladung zur Eigentümerversammlung. Die h.M. verlangt dort bekanntlich einen Zugang bei den Wohnungs-

eigentümern analog § 130 BGB. Überzeugend ist das nicht (Rz. 7.146). Denn die damit einhergehende Belastung der GdW mit dem Zugangsrisiko ist nicht gerechtfertigt. Dort wie in anderen Fällen der Information reicht deshalb die Möglichkeit der für die GdW handelnden Informationsempfänger aus, die Information zu Kenntnis zu nehmen. Deshalb erfüllt der Verwalter etwa seine Pflicht, die Jahresabrechnung „aufzustellen“ dadurch, dass er diese in die Verwaltungsunterlagen überführt und den Wohnungseigentümern als Informationsempfängern der GdW die **Möglichkeit** der **Kenntnisnahme** einräumt. Wie diese konkret aussehen muss, bestimmt sich nach dem allgemeinen Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung. Typischerweise wird, ebenso wie bei der Information über eine Versammlung, die Absendung an die Wohnungseigentümer erforderlich sein, aber auch genügen (Rz. 6.141).

Besteht die Informationsverschaffung in einer rechtlichen Beratung, so sperrt nicht etwa das RDG die Erfüllung. Denn § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG erlaubt die diesbezüglichen **Rechtsdienstleistungen** durch den Verwalter.⁸⁷ 6.127

2. Beschlussbezogene Informationen

Informationsaufgaben hat der Verwalter vor allem im Zusammenhang mit der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer. Denn ihm obliegt es, eine ordnungsmäßige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zu organisieren („Organisationskompetenz“⁸⁸). Das setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer über die erforderlichen Beschlüsse informiert werden. Die diesbezüglichen Pflichten des Verwalters sind im Gesetz indes nur vereinzelt speziell geregelt und müssen im Übrigen als ungeschriebene Pflichten aus seinem Amtsverhältnis abgeleitet werden. 6.128

a) Allgemeines

Idealerweise münden die beschlussbezogenen Informationen des Verwalters in einer konkreten **Beschlussvorlage**. Denn eine solche versetzt die Wohnungseigentümer in optimaler Art und Weise in die Lage, die erforderlichen Beschlüsse zu fassen – und eben dies ist Zweck der beschlussbezogenen Informationspflicht. Freilich darf nicht übersehen werden, dass die Erstellung von Beschlussvorlagen häufig besonderes Fachwissen voraussetzt, etwa technischer oder juristischer Natur. Es ist offensichtlich, dass der Verwalter nicht sämtliche diesbezüglichen Kenntnisse haben muss – die Beschlussvorlage für die Durchführung einer komplexen Baumaßnahme muss der Verwalter etwa nicht ohne Hinzuziehen von externen Beratern formulieren können. 6.129

Diese Beschränkung des Pflichtenprogramms ist auch im Gesetz abgebildet, nämlich in § 28 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 S. 2 WEG. Der Verwalter schuldet insoweit konkrete und inhaltlich zutreffende Beschlussvorlagen. Diesen Regelungen liegt ein System der Pflicht zur Erstellung von Beschlussvorlagen zugrunde, das zwischen **einfachen und komplexeren Beschlussgegenständen** unterscheidet. Denn § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 WEG wären überflüssig, wenn der Verwalter aus eigenem fachlichen Können 6.130

⁸⁷ BGH v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, ZMR 2020, 770 Rz. 28.

⁸⁸ *Jacoby* in Staudinger, WEG § 27 Rz. 23.

jede Art von Beschlussvorlage schulden würde. Die § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 WEG zeigen vielmehr, dass der Verwalter nur in Form von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung kraft eigenen Könnens – das er sich, wenn erforderlich, auf seine Kosten durch externen Rat „zukaufen“ muss (vgl. Rz. 6.58) – komplexe Beschlussvorlagen schuldet. Im Übrigen schuldet er nur eine einfache Beschlussvorlage, nämlich eine solche, die ein durchschnittlicher Verwalter auf Grundlage der ihm zugänglichen Informationen erstellen kann. Bei komplexeren Beschlussgegenständen, etwa größeren Bauvorhaben, muss der Verwalter daher in einem ersten Schritt nur dafür sorgen, dass die Wohnungseigentümer über die Art und Weise der erforderlichen Informationsbeschaffung (z.B. Beauftragung eines Architekten) beschließen können. Ist diese Informationsbeschaffung erfolgt, ist es in einem nächsten Schritt die Aufgabe des Verwalters, die Informationen in weitere Beschlussvorlagen umzusetzen.

- 6.131 § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 WEG sind daneben Ausdruck eines weiteren Grundsatzes. Beschlussbezogene Informationen schuldet der Verwalter nämlich nur insoweit, als dies nach dem Binnenrecht der GdW (Gesetz, Vereinbarung, hilfsweise Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung) erforderlich ist. Der Verwalter ist mithin keineswegs verpflichtet, die Wohnungseigentümer über sämtliche denkbaren Beschluss Themen zu informieren. Das muss er vielmehr nur dann tun, wenn eine Beschlussfassung erforderlich ist. Dazu kommt es in zwei Konstellationen: Zum einen, wenn nur eine Beschlussfassung dem Binnenrecht entspricht – Paradebeispiel sind die Beschlüsse über Beiträge, aber auch über Erhaltungsmaßnahmen –, zum anderen, wenn Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung begehren (Rz. 6.107).

b) Ermittlung Beschlussbedarf

- 6.132 Ein zentraler Bereich der Organisationskompetenz ist die Ermittlung eines etwaigen Beschlussbedarfs. Hier geht es um die Frage, welche Maßnahmen der Verwalter von sich aus ergreifen muss, um von der Notwendigkeit einer Beschlussfassung zu erfahren. Bei einem Verstoß gegen diese Ermittlungspflicht geht es mithin um den Vorwurf einer Pflichtverletzung durch Unterlassen.

aa) Beiträge

- 6.133 Speziell geregelt ist die Ermittlungspflicht für die Beitragsbeschlüsse. Denn nach § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 WEG hat der Verwalter Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan aufzustellen, um auf diese Weise festzustellen, welche Beitragsbeschlüsse erforderlich sind (näher Rz. 10.157).

bb) Erhaltungsmaßnahmen

- 6.134 § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG a.F. bestimmte, dass der Verwalter die für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen hatte. Diese Regelung ist in der WEG-Reform 2020 zwar gestrichen worden. Inhaltlich hat sich aber dadurch nichts geändert. Denn der Verwalter hat die Pflicht, den zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen **Beschlussbedarf** zu ermitteln. Um dieser Pflicht zu genügen, muss der Verwalter Grundstück und Gebäude turnusmäßig in-

spizieren.⁸⁹ Erfährt er dabei – oder aus anderem Anlass, etwa durch Mitteilung eines Wohnungseigentümers – von einem (potentiellen) Mangel des gemeinschaftlichen Eigentums, so muss er die erforderlichen weiteren Ermittlungsschritte unternehmen.

Verändert der Gesetzgeber die Anforderungen an das Gemeinschaftseigentum, so ist die GdW verpflichtet, die sich daraus ergebenden Maßnahmen zu ergreifen. Ein Beispiel ist § 60b GEG, der eine **Heizungsprüfung** und Heizungsoptimierung auch für Altanlagen vorschreibt. Kennt der Verwalter diesbezügliche Vorgaben, muss er die Wohnungseigentümer über eine notwendige Beschlussfassung informieren. Ob er eine Pflichtverletzung begeht, wenn er die Vorgaben nicht kennt (und dementsprechend nicht informiert), hängt davon ab, welche diesbezüglichen Fachkenntnisse ein Verwalter haben muss (dazu Rz. 6.52). 6.135

cc) Gebrauchsverstöße

Der GdW obliegt es nach § 18 Abs. 2 WEG, für einen ordnungsmäßigen Gebrauch des Gemeinschafts- und Sondereigentums zu sorgen. Zu diesem Zweck kann sie ihren Anspruch gegen die Wohnungseigentümer aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG auf einen binnenrechtskonformen Gebrauch durchsetzen. Es ginge indes zu weit, vom Verwalter – vergleichbar mit der turnusmäßigen Begehung der Anlage zwecks Feststellung von baulichen Mängeln – eine regelmäßige Untersuchung zu verlangen, ob sich alle Wohnungseigentümer an die Gebrauchsregeln halten. Denn anders als bei Baumängeln droht bei Gebrauchsverstößen regelmäßig keine Verschlechterung der Situation für die GdW. Der Verwalter kann daher die **Rüge** eines **Gebrauchsverstoßes** durch andere Wohnungseigentümer und deren Aufforderung abwarten, die GdW möge gegen den Störer einschreiten. In diesem Fall hat der Verwalter ggf. weitere Ermittlungen anzustellen, um einen etwaigen Handlungsbedarf der GdW festzustellen. Dieser liegt darin, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, damit die GdW ihrer Pflicht zum Einschreiten gegen den Störer aus § 18 Abs. 2 WEG gerecht wird. Bedarf das Einschreiten einer Beschlussfassung, weil die Verwalterkompetenzen aus § 27 WEG nicht ausreichen, muss der Verwalter mithin auf eine solche hinwirken. 6.136

dd) Andere Beschlussgegenstände

Auch bei anderen Themen ist der Verwalter zu einer proaktiven Sachverhaltsermittlung im Zweifel nicht verpflichtet. Ausnahmen bedürfen eines hinreichenden Anknüpfungspunktes, im Binnenrecht (Gesetz, Vereinbarung, Beschluss). Ein Beispiel ist die aus § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG abzuleitende Pflicht des Verwalters, sich zu informieren, ob der dort geregelte Versicherungsschutz besteht.⁹⁰ 6.137

⁸⁹ Etwa OLG München v. 20.3.2008 – 34 Wx 46/07, ZMR 2009, 64; *Jacoby* in Staudinger, WEG § 27 Rz. 98.

⁹⁰ Vgl. etwa AG Neuss v. 8.9.2006 – 72 II 124/06, ZMR 2007, 57.

c) Mitteilung Beschlussbedarf

- 6.138 Ist dem Verwalter ein Beschlussbedarf bekannt, muss er dies den Wohnungseigentümern mitteilen. Dafür muss der Verwalter in einer Versammlung eine konkrete Beschlussvorlage zur Abstimmung vorschlagen. Diese muss nicht zwingend die endgültige Maßnahme enthalten, sondern kann – etwa bei komplexeren Baumängeln – auch darauf gerichtet sein, durch Beauftragung von Beratern (z.B. Architekten) zunächst den Sachverhalt weiter aufzuklären.

d) Ergänzende Informationen zu Beschlussvorlagen

- 6.139 Noch **nicht abschließend geklärt** ist, welche ergänzenden Informationen der Verwalter zu seinen Beschlussvorlagen erteilen muss.

aa) Grundlagen

- 6.140 Solche ergänzenden Informationen des Verwalters sind nur **vereinzelt** konkret **gesetzlich bestimmt**. Das WEG enthält nur eine Regelung, nämlich Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung bei den Beitragsbeschlüssen (§ 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 WEG). Beschlussbezogene Informationspflichten finden sich vereinzelt in Nebengesetzen, ein Beispiel sind die in § 71n GEG geregelten, auf den Heizungstausch bezogenen Hinweispflichten.⁹¹

- 6.141 Auf einzelne Beschlussvorlagen bezogene Informationspflichten des Verwalters können sich aber auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anordnung aus seinem **Amtsverhältnis** ergeben. Dazu ist erforderlich, dass die GdW aus § 18 Abs. 2 WEG den Wohnungseigentümern eine diesbezügliche Informierung schuldet. Diese Information hat dann nach der Organisationsverfassung der Verwalter für die GdW zu erteilen. Ob und mit welchem Inhalt § 18 Abs. 2 WEG eine solche beschlussbezogene Information anordnet, ist eine Frage des Einzelfalls. Der BGH verlangt allgemein die Herstellung einer „ausreichenden Tatsachengrundlage“ für die Beschlussfassung.⁹² Ebenfalls nach dem Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung richtet sich, ob die Information innerhalb der Einladungsfrist zu erteilen ist oder ob eine Information erst in der Versammlung ausreicht.⁹³ Maßgeblich ist bei dieser Zeitfrage, ob einem durchschnittlichen Wohnungseigentümer die Informationsaufnahme und ihre Verarbeitung in der Versammlung zumutbar ist.⁹⁴

bb) Informationen über die Marktsituation

- 6.142 Von besonderer praktischer Bedeutung ist die Pflicht des Verwalters, vor der Abstimmung über die Beauftragung eines Unternehmens über die Marktlage zu informie-

91 Vgl. BT-Drucks. 20/6875, 129 ff.

92 BGH v. 27.2.2015 – V ZR 114/14, NJW 2015, 1378 Rz. 12.

93 BGH v. 24.1.2020 – V ZR 110/19, ZMR 2020, 671 Rz. 10: Bei Verwalterneubestellung sind Angebote der Bewerber grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist zu übermitteln.

94 Vgl. BGH v. 24.1.2020 – V ZR 110/19, ZMR 2020, 671 Rz. 11.