HÖFLER RECHTSANWÄLTE

„Grundzüge des WEG-Rechts“

18.05.2017 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

HÖFLER RECHTSANWÄLTE

Inhaltsverzeichnis

1. Grundbegriffe im WEG-Recht

2. Abgrenzung Gemeinschaftseigentum (GE) – Sondereigentum (SE)

2.1. Grundsätze der Abgrenzung

2.2. Prüfungsschema zur Abgrenzung von GE und SE

2.3. Einzelfälle der Abgrenzung von GE und SE

2.4. Übertragung der Verpflichtung zur Instandhaltung / Instandsetzung

3. Verwalter / Verwalterbestellung

3.1. Begriff

3.2. Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 WEG)

3.3. Verwaltervertrag

3.4. Charakterisierung der Position des Verwalters

3.5. Beendigung Verwalterstellung

3.6. Gerichtliche Bestellung des Verwalters

3.7. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

4. Abnahme Gemeinschaftseigentum durch Verwalter?

4.1. Ermächtigung zur Abnahme im Kaufvertrag

4.2. Abnahme aufgrund Beschlussfassung durch Gemeinschaft

5. Eigentümerversammlung (ETV)

5. 1. Allgemeines

5.2. Einberufung der ETV

5.3. Form und Frist für Einberufung der ETV

5.4. Inhalt der Einberufung / Einladung zur ETV

5.5. Teilnahmerecht an der ETV

5.6. Leitung der ETV

5.7. Protokoll der ETV

5.8. Beschlussfähigkeit der ETV

6. Beschlüsse der WE-Gemeinschaft

6.1. Allgemeines

6.2. Zweitbeschlüsse

6.3. Beschlussgegenstände und Mehrheitserfordernisse

6.4. Verkündung von Beschlüssen

1. Grundbegriffe im WEG-Recht

Teilungserklärung (TE)

Entstehung von Wohnungseigentum

- Durch vertragliche Aufteilung unter Miteigentümern (§ 3 WEG) oder

- Durch einseitige Teilungserklärung des Eigentümers (§ 8 WEG) – ist der Regelfall

Gemeinschaftsordnung (GO)

- Auch „Satzung“ der Wohnungseigentümer (**WEer**) - ist schuldrechtliche Vereinbarung, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sowie ihr Zusammenwirken bestimmt

- Grundordnung der Wohnungseigentümer, die auch durch Alleineigentümer nach § 8 WEG errichtet werden kann

Weiter zu Gemeinschaftsordnung (GO)

- Besitzt Wirkung auch gegen Sonderrechtsnachfolger, wenn nach § 10 III WEG im Grundbuch eingetragen

- Abweichungen vom Gesetz sind (nur) möglich, soweit dort keine zwingenden Bestimmungen enthalten sind!

Wohnungseigentum (WE) - Art des Sondereigentums **(SE)**

- Ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 II WEG).

- Begriff der Wohnung wird in Verwaltungsvorschriften zur Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung definiert.

Teileigentum (TE) - Art des Sondereigentums **(SE)**

- Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 III WEG).

- Bauliche Ausgestaltung zur gewerblichen Nutzung (gewerblich genutztes Wohnungseigentum wird dadurch nicht zu Teileigentum)

Gemeinschaftseigentum (GE)

- Gemeinschaftliches Eigentum steht sämtlichen WEern entsprechend den gebildeten Miteigentumsanteilen nach Bruchteilen zu
- **Definition:** Grundstück sowie die Teile, Anlage und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 V WEG)
- **Ergänzende Definition** unter § 5 II WEG

Sondernutzungsrecht (SNR)

- Grundsätzlich gemeinsamer Gebrauch des Gemeinschaftseigentums
- Kann eingeschränkt werden durch vertraglich eingeräumtes Recht eines WEers zur alleinigen Nutzung bestimmter Bereiche des Gemeinschaftseigentums, z. B. PKW-Stellplätze, Gartenflächen, Abstellräume u. ä.
- Für Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger ist Grundbucheintragung erforderlich (§ 10 III WEG)

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEGem)

- Ist Inhaber der Rechte und Pflichten nach dem WEG (insb. des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums - § 10 I WEG)
- Gemeinschaft kann „*im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten…*“
- Zunächst BGH Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer-gemeinschaft, nunmehr gesetzliche Regelung unter § 10 VI WEG

Untergemeinschaften

- Nicht im Gesetz geregelt, können aber gebildet werden, wenn durch Gemeinschaftsordnung geregelt
- Kommt insbesondere bei Mehrhausanlagen in Betracht
- Eigene Beschlussfassungen und eigene Versammlungen sind möglich
- Besitzt keine Teilrechtsfähigkeit!

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 WEG)

- Obliegt den Wohnungseigentümern (§§ 21 – 25 WEG) und dem Verwalter (§§ 26 – 28 WEG)

- Mit Einschränkungen Verwaltungsbeirat, wenn vorhanden (§ 29 WEG)

- Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden (§ 20 II WEG)

Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEGem)

- Überwiegendes Mittel der Willensbildung der WEGem

- Wirken gleichfalls gegen Rechtsnachfolger (§ 10 IV WEG)

2. Abgrenzung Gemeinschaftseigentum – Sondereigentum

2. 1. Grundsätze der Abgrenzung

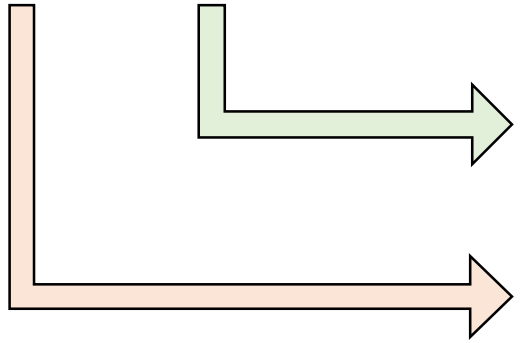
- Notwendiges GE kann nicht zu SE bestimmt werden (Regelung wäre nichtig - § 134 BGB)
- GE sind Grundstück sowie Teile, . . . die nicht im SE oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 V WEG)
- Weitere Zuordnung gem. § 5 II WEG

2.2. Prüfungsschema zur Abgrenzung von GE und SE

(nach Becker/Kümmel/Ott, „Wohnungseigentum“, 2010)

1. Schritt:

Sind die Wohnungseigentümer auf die Benutzung des Gebäudeteils zwingend angewiesen?

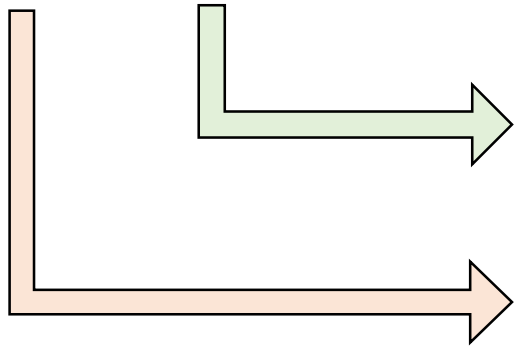


falls ja: Gemeinschaftseigentum

falls nein: nächster Schritt

2. Schritt

Bestimmt ein Gebäudeteil die äußere Gestaltung des Gebäudes?

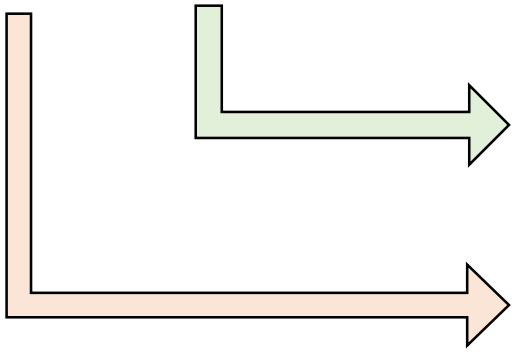


falls ja: Gemeinschaftseigentum

falls nein: nächster Schritt

3. Schritt

Ist ein Bestandteil des Gebäudes für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich?

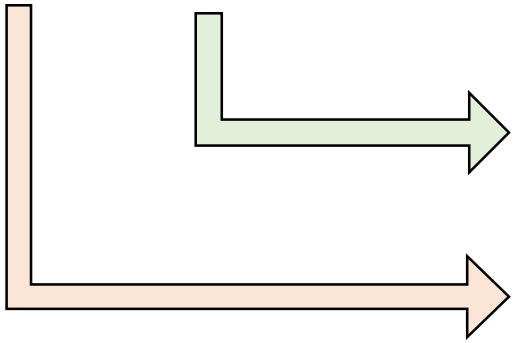


falls ja: Gemeinschaftseigentum

falls nein: nächster Schritt

4. Schritt

Würde durch Veränderung, Beseitigung oder Einfügung des Gebäudeteils das GE oder das SE über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt?

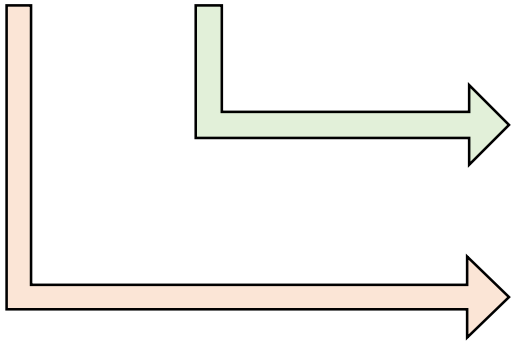


falls ja: Gemeinschaftseigentum

falls nein: nächster Schritt

5. Schritt

Ist ein Gebäudebestandteil in der TE oder dem Teilungsvertrag zum GE erklärt oder gehört es zu Räumen gemeinschaftlichen Eigentums?



falls ja: Gemeinschaftseigentum

falls nein: Sondereigentum

2.3. Einzelfälle der Abgrenzung von GE und SE

Vorbemerkung:

- Beurteilung anhand vorangegangenem Prüfungsschema
- Im Einzelfall abhängig von Regelung in TE, somit Abgrenzung nur zwischen zwingendem GE und Sondereigentumsfähigkeit
- Zuordnung kann auch davon abhängig sein, ob Bestandteil einer oder mehreren Wohnungen dient

- **Abwasserleitungen**

  Hauptleitung steht im GE (bis Abzweigung in die zum SE gehörenden Räume)

- **Aufzug**

  nach § 5 II WEG grundsätzlich GE / Sondereigentumsfähigkeit, wenn nur eine Einheit erschlossen wird

- **Balkon** (Raum):

  ist sondereigentumsfähig

- **Balkon:**

  konstruktiv notwendige Teile sowie Balkontüren und Isolierschicht zwingend GE

- **Dach:**

  zwingend GE

- **Decken** (Geschoss- und Zwischendecken):

  nach § 5 II WEG zwingend GE, einschließlich feuchtigkeitsisolierende, wärmedämmende oder trittschalldämmende Isolierschichten

- **Duplexgaragen:**

  nach herrschender Meinung sondereigentumsfähig,

  Abgrenzungsschwierigkeiten im Einzelfall

- **Estrich:**

  sofern er auch der Dämmung und Isolierung dient - zwingend GE

- **Fenster:**

  nach § 5 II WEG grundsätzlich GE, abweichend unter Umständen bei echten Doppelfenstern

- **Fußbodenbelag:**

  in SE-Einheit steht in SE

- **Fußbodenheizung:**

  Heizschlingen sind SE-fähig

- **Heizkörper:**

  regelmäßig SE, wenn Abkopplung von Heizungsanlage möglich, ohne dass deren Gebrauchsfähigkeit berührt wird (BGH, NJW 2011, S. 2959)

- **Jalousien** (außen):

  sind GE

- **Leitungen** (Heizung, Klimaanlage, Wasser, Strom):

  sofern nicht im Bereich des SE, dann zwingend GE; im räumlichen Bereich des SE Zuordnung zu SE, wenn Verlegung ohne Eingriff in GE möglich

- **Nebenräume** (Kellerräume, Dachspeicher, Abstellräume):

  sind SE-fähig – auch wenn nicht in Wohnung integriert

- **Putz** auf Wänden und Decken im Sondereigentum:

  ist ebenfalls SE

- **Schließanlage** mit Schlüsseln zur Erschließung des GE:

  gehört zum GE

- **Thermostatventile:**

  analog zu Heizkörpern SE (geänderte Ansicht, zuvor vielfach als zwingendes GE angesehen)

- **tragende Mauern und Innenwände:**

  zwingend GE

- **Türen:** a) Innentüren SE

  b) Wohnungseingangstüren zwingend GE

2.4. Übertragung der Verpflichtung zur Instandhaltung / Instandsetzung

- Fehlerhafte Erklärungen in TE zu Zuordnung von GE als SE können im Einzelfall so ausgelegt werden, dass dem betreffenden WEer die alleinige Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auferlegt werden soll (Aber: BGH V ZR 124/16!)

- Ebenso ist Regelung zulässig, die zutreffende Zuordnung des Eigentums vornimmt und dem Sondereigentümer Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht und / oder Kostentragung auferlegt

Weiter zu Übertragung Instandhaltungs- und Instandsetzungslast

- Unterscheidet die GO zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum GE gehören und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft (BGH, 09.12.2016, V ZR 124/16), somit bedarf Übertragung einer klaren und zweifelsfreien Regelung.
- Unklare oder missverständliche Regelungen führen dazu, dass Verpflichtung bei Gemeinschaft verbleibt

3. Verwalter / Verwalterbestellung

3.1. Begriff

- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist Sache der WEer (§§ 21 – 25 WEG) und des Verwalters (§§ 26 – 28 WEG) sowie ggf. des Verwaltungsbeirats (§ 29 WEG)

- Bestellung des Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden

Weiter zu Begriff Verwalter

- Definition nach BGH: Geschäftsführung zu Gunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum

- Stellt kaufmännische, technische oder rechtliche Geschäftsführungsmaßnahmen im Interesse der Eigentümer dar

3.2. Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 WEG)

- Erfolgt durch Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit

- Erstbestellung nach Begründung von Wohnungseigentum max. 3 Jahre, sonst für höchstens 5 Jahre

Weiter zu Bestellung und Abberufung des Verwalters

- Die (vorzeitige) Abberufung kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden

- Wichtiger Grund laut Gesetz: Beschlusssammlung wird nicht ordnungsgemäß geführt (§ 26 I S 4 WEG) – weitere Gründe: Rechtsprechung

Weitere wichtige Gründe für Abberufung (exemplarisch):

- Nachhaltige Störung des Vertrauensverhältnisses durch Missachtung von Beschlüssen und / oder Handeln gegen Interessen der WEer
- Veruntreuung von Geldern, Vermögensverfall des Verwalters
- Abschluss von Verträgen unter Überschreitung eingeräumter Kompetenzen
- Verweigerung der Einsicht in Unterlagen

Jeweils Prüfung aller Umstände des Einzelfalls! Auch hinsichtlich Abmahnung.

3.3. Verwaltervertrag

- Schuldrechtliche Vereinbarung zur inhaltlichen Ausgestaltung der Rechtsbeziehung zwischen Verwalter und WEGem

- Ist Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne § 675 BGB

Weiter zu Verwaltervertrag

- Zustandekommen Verwaltervertrag wie alle Verträge – übereinstimmende Angebots- und Annahmeerklärung

- Annahme erfolgt durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 III WEG

3.4. Charakterisierung der Position des Verwalters

- Organschaftliche Stellung durch Bestellung –

  Verlust durch Abberufung

- Schuldrechtliche Vereinbarung im Verwaltervertrag –

  Auflösung durch Kündigung

3.5. Beendigung Verwalterstellung

- „Normale“ Abberufung
- Vorzeitige Abberufung
- Ablauf der Bestellungszeit (mit Beendigung Verwaltervertrag)
- Amtsniederlegung

Jeweils „Kopplung“ zur Beendigung der schuldrechtlichen Vereinbarung

3.6. Gerichtliche Bestellung des Verwalters

- WEer hat Anspruch auf eine Verwaltung, erfordert Mitwirkung bei der Bestellung eines Verwalters

- Klagebefugnis zur Bestellung des Verwalters nach § 21 IV WEG i. V. m. § 43 Nr. 1 WEG

3.7. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

(nur exemplarische Darstellung anhand des Gesetzes)

- Durchführung der Beschlüsse der WEer
- Durchsetzung der Hausordnung
- Erforderliche Maßnahmen zur Instandhaltung / Instandsetzung des GE
- Dringende Sofortmaßnahmen zur Erhaltung des GE
- Anforderung, Entgegennahme und Abführung von Zahlungen bezüglich gemeinschaftlicher Angelegenheiten der WEer

Weiter zu Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

- Bewirkung und Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen im Zusammenhang mit Verwaltung des GE
- Verwaltung der eingenommenen Gelder
- Unverzügliche Unterrichtung über Rechtsstreit nach § 43 WEG
- Abgabe der erforderlichen Erklärungen
- Entgegennahme von Erklärungen, Willenserklärungen und Zustellungen
- Gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen, soweit Ermächtigung besteht

4. Abnahme Gemeinschaftseigentum durch Verwalter?

4.1. Ermächtigung zur Abnahme im Kaufvertrag

Abnahme ist Individualrecht aus Erwerberstellung heraus, aber:

- Bauträgerkaufverträge beinhalten vielfach Regelung zur Abnahme des GE durch den vom Bauträger eingesetzten Erstverwalter
- Rechtsfolgen, wenn auf dieser Grundlage Abnahme erklärt wird?

Weiter zu Ermächtigung zur Abnahme im Kaufvertrag

BGH, 30.06.2016 VII ZR 188/13

Eine von einem Bauträger in AGB des Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die Abnahme des GE durch den Bauträger selbst als Erstverwalter ermöglicht, ist unwirksam.

(Gilt auch für vom Bauträger eingesetzten Erstverwalter.)

4.2. Abnahme aufgrund Beschlussfassung durch Gemeinschaft

Unterschiedliche Auffassungen:

- Abnahme ist „gemeinschaftsbezogenes Recht“ im Sinne § 10 II S. 3 WEG
- Abnahme ist „sonstiges Recht / Pflicht“ gem. § 10 VI S. 3 WEG
- Abnahme ist Individualrecht, folglich kein Beschlusskompetenz

Weiter zu Abnahme aufgrund Beschlussfassung

BGH, 12.05.2016, VII ZR 171/15

Beschluss in Eigentümerversammlung zu Abnahme des Gemeinschaftseigentums besitzt zumindest für Nachzügler-Erwerber keine Gültigkeit.

Weiter zu Abnahme aufgrund Beschlussfassung

Konsequenzen für **Verwalter**:

- Größte Vorsicht bei Beschlussfassung zur Abnahme!!!

- Ebenfalls größte Vorsicht bei Abnahmehandlungen (sowohl rechtlich als auch technisch)!!!

Weiter zu Abnahme aufgrund Beschlussfassung

eventuell differenzierte Betrachtung von Fallkonstellationen:

a) Beschlussfassung in ETV der vollständigen Gemeinschaft - allstimmig

b) Beschlussfassung in ETV der vollständigen Gemeinschaft - nicht allstimmig (Enthaltungen oder Gegenstimmen)

c) Beschlussfassung in ETV auch für werdende / zukünftige Eigentümer, Nachzügler – insoweit zwingend nichtig

5. Eigentümerversammlung (ETV)

5. 1. Allgemeines

- Dient der Beschlussfassung über die nach Gesetz oder Vereinbarung durch WEer zu entscheidende Angelegenheiten (§ 23 WEG)

- Vorschriften §§ 23 ff. dispositiv maßgebliche Bedeutung der Regelung in GO

5.2. Einberufung der ETV

- Mindestens 1 Mal jährlich
- Auf Verlangen von mehr als ¼ der WE
- Wenn nach Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung Einberufung geboten ist
- In den durch die GO bestimmten Fällen
- Wenn die einberufene Versammlung nicht beschlussfähig ist (§ 25 IIV S. 1 WEG)

Weiter zu Einberufung der ETV

- Einberufung hat durch Verwalter zu erfolgen
- Einberufungsrecht durch Verwaltungsbeirat, sofern Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert
- Kein Einberufungsrecht des einzelnen Eigentümers

5.3. Form und Frist für Einberufung der ETV

- Nach § 24 IV S. 1 WEG Einberufung in Textform (vgl. § 126 b BGB)

- Frist soll mindestens 2 Wochen betragen

- Prüfung und Beachtung der Bestimmungen in der GO

5.4. Inhalt der Einberufung / Einladung zur ETV

- muss WEer Teilnahme an der Versammlung, Entscheidung über Vertretung und inhaltliche Vorbereitung ermöglichen (u. a. Zeit und Ort der Versammlung),

- Tagesordnung mit Beschlussvorschlägen und evtl. Erläuterungen – (WEer muss vor Überraschungen geschützt sein)

5.5. Teilnahmerecht an der ETV

- Grundsätzlich jeder im Grundbuch eingetragene WEer (auch wenn vom Stimmrecht ausgeschlossen)

- Teilnahmeberechtigte Vertreter – abhängig von Ausgestaltung der GO

Ausgangspunkt: Es gilt der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit.

Weiter zu Teilnahmerecht an der ETV

- Begleitung durch Dritte (Rechtsanwalt, Sachverständiger) - in Ausnahmefällen, wenn überwiegendes Interesse des WEers

- Beurteilung nach Umständen des Einzelfalles oder Regelung der GO, genereller Ausschluss ist nicht möglich

Weiter zu Teilnahmerecht an ETV

- Bei Vertretung Regelung zum Nachweis der Vertretung in der Regel in GO - sonst allg. Zivilrecht

- Sofern nach GO erforderliche schriftliche Vollmacht fehlt, muss dies vom Versammlungsleiter nach § 174 BGB unverzüglich gerügt werden

5.6. Leitung der ETV

- Obliegt dem Verwalter (§ 25 IV WEG)

- Anderweitige Beschlussfassung durch WE-Versammlung ist möglich

5.7. Protokoll der ETV

- Niederschrift über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse (§ 24 VI WEG)

- Kein Anspruch auf Wortprotokoll oder Protokollierung bestimmter Meinungsäußerungen

5.8. Beschlussfähigkeit der ETV

- *„Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen, stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.“* § 25 III WEG

- Bei fehlender Beschlussfähigkeit Einberufung neuer Versammlung mit gleichem Gegenstand (vgl. § 25 IV WEG)

Weiter zu Beschlussfähigkeit der ETV

- In der Regel Feststellung der Beschlussfähigkeit zu Beginn der Versammlung

- Beschlussfähigkeit muss bei jeder Beschlussfassung überprüft und nötigenfalls neu festgestellt werden (wechselnde Präsenz in der WE-Versammlung, Ausschluss vom Stimmrecht)

Weiter zu Beschlussfähigkeit der ETV

- Möglicher Stimmrechtsausschluss nach § 25 V WEG - insbesondere, wenn Rechtsgeschäfts mit ihm oder Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits mit WEer Gegenstand ist
- Ist vom Versammlungsleiter zu beachten und zu prüfen
- Ausschluss vom Stimmrecht – aber kein Ausschluss vom Rederecht

6. Beschlüsse der WE-Gemeinschaft

6.1. Allgemeines

- Willensbildung der WEGem überwiegend durch Beschlüsse

- Beschlüsse entweder in ETV (§ 23 I WEG) oder im schriftlichen Umlaufverfahren (§ 23 III WEG – Zustimmung aller WEer)

Weiter zu Allgemeines

Beschlussfassung / Stimmkraft nach:

- Kopfprinzip (gesetzliche Regelung - § 25 II WEG)
- Wertprinzip (nach MEA)
- Objektprinzip (nach Anzahl der SE-Einheiten)

Beachtung TE / GO sowie Schranken für Gestaltungsfreiheit!

6.2. Zweitbeschlüsse

- Bestätigender Zweitbeschluss (zur „Heilung“ oder bei Unsicherheit über wirksame Beschlussfassung)

- Abändernder Zweitbeschluss (möglich, sofern nicht in schutzwürdiges Interesse eines Eigentümers eingegriffen wird)

6.3. Beschlussgegenstände und Mehrheitserfordernisse

- Nachfolgend exemplarische Darstellung einzelner Beschlussgegenstände mit den Mehrheitserfordernissen nach WEG (jeweils Darstellung Beschlussinhalt und erforderliche Mehrheit)

- Beachtung abweichender Regelungen (soweit zulässig) in GO!

a) <u>§ 16 III WEG</u>

Abweichende Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

b) § 16 IV WEG

Abweichende Kostenverteilung für Instandhaltung oder Instandsetzung im Einzelfall

Zustimmung von mindestens ¾ aller stimmberechtigten WEer gem. § 25 II WEG und mehr als der Hälfte aller MEA (Qualifizierte Mehrheit)

c) § 21 III und V WEG

Generalklausel für allgemeine Verwaltungsangelegenheiten

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

d) § 21 VII WEG

Bestimmung der Art und Weise von Zahlungen, Fälligkeiten und Verzugsfolgen

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

e) § 22 I WEG

Bauliche Veränderungen über ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung GE hinaus

Zustimmung aller betroffenen Eigentümer

f) § 22 II WEG

Modernisierungen entsprechend § 555 b BGB oder Anpassung an den Stand der Technik (sofern Eigenart der Wohnanlage nicht verändert und kein WE unbillig beeinträchtigt)

Zustimmung von mindestens ¾ aller stimmberechtigten WEer gem. § 25 II WEG und mehr als der Hälfte aller MEA (Qualifizierte Mehrheit)

g) § 22 III WEG

Modernisierende Instandsetzung im Sinne von § 21 V Nr. 2 WEG

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

h) § 26 I WEG

Bestellung und Abberufung des Verwalters (auch Verwaltervertrag)

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

i) <u>§ 27 II Nr. 3 WEG</u>

Ermächtigung des Verwalters zur Geltendmachung von Ansprüchen der WEGem

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

j) § 28 IV und V WEG

Beschlussfassung über Wirtschaftsplan, Abrechnung und Rechnungslegung

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

k) § 29 I WEG

Bestellung eines Verwaltungsbeirats

Stimmenmehrheit der anwesenden Eigentümer (Einfache Mehrheit)

6.4. Verkündung von Beschlüssen

- Beschlussverkündung ist Voraussetzung für dessen Wirksamkeit

- Folgt aus § 23 i.V.m. § 24 VII WEG (. . . die in der ETV verkündeten Beschlüsse)

Inhalt Folgeveranstaltung 21.09.2017

Titel: Schwerpunkte der Rechtsprechung zum WEG-Recht

Inhalte:

- Mängel des Gemeinschaftseigentums / Gewährleistungsrechte
- Abgrenzung von Baumaßnahmen (Bauliche Veränderung, Instandhaltung / Instandsetzung, modernisierende Instandhaltung, Modernisierung)
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
- Beschlussmängel, gerichtliche Beschlussanfechtung
- Verwalterhaftung

HÖFLER RECHTSANWÄLTE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet-und Wohnungseigentumsrecht

Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: hoefler-rae@t-online.de

www.hoefler-rechtsanwaelte.de