

„Praktische Anwendungsfälle im WEG-Recht“

21.09.2017 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Verwendete Abkürzungen

ETV	–	Eigentümersversammlung
GE	–	Gemeinschaftseigentum
GO	–	Gemeinschaftsordnung
MEA	–	Miteigentumsanteil/e
SE	–	Sondereigentum
SNR	–	Sondernutzungsrecht
TE	–	Teilungserklärung
Verw	–	Verwalter / Verwaltung
WEer	–	Wohnungseigentümer
WEG	–	Wohnungseigentumsgesetz
WEGem	–	Wohnungseigentümergeinschaft

Vorbemerkungen

- Jeweils komprimierte Sachverhaltsdarstellung aus praktischen Fällen
- Nachfolgende Darstellung von „*Lösungen*“ zum Teil als Lösungsvorschlag oder Überlegungen zum Sachverhalt zu verstehen, soweit noch keine höchstrichterlichen Entscheidungen vorliegen
- Lösungen erfolgen auf der Grundlage der gesetzlichen Regelung, soweit nichts anderes gesagt wird (**Achtung:** möglicherweise abweichende Regelungen in TE / GO)

Sachverhalt 1

Objekt mit überwiegender Wohnnutzung und 4 Teileigentumseinheiten befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet.

In TE wurden betreffende Einheiten als „*Gewerbeinheit*“ bezeichnet, sie wurden bislang als ruhige Büros genutzt.

Nunmehr soll in die Räume ein Therapiezentrum einziehen, in dem mehrfach täglich gleichzeitig in 3 bis 4 Gruppen zu je 5 – 10 Personen verschiedene Therapien durchgeführt werden.

Mehrere WEer möchten dies verhindern. Kann dies gelingen?

Lösung zu Sachverhalt 1

- Teileigentum ist SE „*an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen*“ des Gebäudes ... (§ 1 III WEG)
- Jeder WE kann mit dem in seinem Eigentum stehenden Gebäudeteilen grundsätzlich „*nach Belieben verfahren*“ (§ 13 I WEG)

Zwischenergebnis: Es gibt im WEG grundsätzlich keine Einschränkung für die Nutzung des Teileigentums (u. a. BGH 23.06.2017, V ZR 102/16).

weiter Lösung zu Sachverhalt 1

- Nutzungsbeschränkungen können sich aus TE / GO ergeben – hier: Bezeichnung „Gewerberäume“
- Dies ermöglicht jede gewerbliche Nutzung, für welche der Eigentümer unter Berücksichtigung des Gebietscharakters die Genehmigung erhält
- Aus vorangegangener Nutzung oder überwiegender Wohnnutzung des Gesamtobjekts kann nichts abgeleitet werden
- Therapiezentrum damit zulässig

Sachverhalt 2

Teileigentumseinheit ist in TE als „Laden“ bezeichnet. Im Aufteilungsplan befindet sich Zeichnung mit Tischen und Stühlen in diesem Raum. Auf der Zeichnung der Straßenansicht ist zu ersehen: „Café klein Paris“.

Einheit hat einen separaten Eingang und Eigentümer möchte sie nunmehr als

- a) Postfiliale oder, falls keine Einigung über Anmietung, als
- b) Café mit Bierbar (Öffnung von 15:00 – 24:00 Uhr) vermieten.

Sind diese Nutzungen zulässig?

Lösung zu Sachverhalt 2

- Nach h. M. ist Inhalt der TE maßgeblich, Aufteilungsplan dient zur Sichtbarmachung und bildet in der Regel keine Nutzungsbeschränkung (BGH V ZR 40/09)
- Auslegung aufgrund TE, Aufteilungsplan allenfalls nachrangig
- Nutzung eines „Ladens“ als Postfiliale ist unbedenklich
- Café mit Bierbar über übliche Ladenschlusszeiten hinaus wäre unzulässig

Sachverhalt 3

Nach TE / GO bedarf die Ausübung eines Gewerbes oder eines Berufes in der Wohnung der Zustimmung der Verw, welche nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Verweigert der Verw die Zustimmung, kann diese Entscheidung durch einen Mehrheitsbeschluss mit $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen geändert werden.

Eigentümerin will in der Wohnung entgeltliche Kinderbetreuung für bis zu 5 Kinder durchführen. Der Verw lehnt die Zustimmung ab, in der ETV wird die $\frac{3}{4}$ -Mehrheit für die Änderung des Beschlusses nicht erreicht.

Eigentümerin setzt Nutzung fort, da es sich letztlich um Wohnnutzung handele.
Ist sie hierzu berechtigt?

Lösung zu Sachverhalt 3

- Aus Zweckbestimmung von Räumen als Wohneigentum wird abgeleitet, dass hierunter in erster Linie Nutzung der Wohnung als Lebensmittelpunkt fällt
- Die Erbringung von Dienstleistungen gegenüber Dritten fällt nicht hierunter, sondern ist Ausübung eines Gewerbes oder Berufes (BGH, 13.07.2012, V ZR 204/11)

Das Verhalten der Eigentümerin ist damit unzulässig.

Sachverhalt 4

Eine Eigentümerin von zwei Wohnungen beabsichtigt deren zukünftige Ferienvermietung.

Die TE / GO enthält eine Regelung, wonach die Ausübung eines sonstigen Gewerbes der Zustimmung des Verw oder der ETV bedarf, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

Verw trifft keine Entscheidung, die ETV verweigert die Zustimmung (häufig wechselnde, fremde Personen).

Wie stellt sich die Rechtslage dar?

Lösung zu Sachverhalt 4

- Ferienvermietung ist lt. BGH steuerrechtlich eine gewerbliche Tätigkeit
- Aber die Nutzung der Wohnung selbst ist bei Ferienvermietung nicht gewerblich, die Wohnung dient den Gästen als Unterkunft und damit zu Wohnzwecken (BGH, 15.01.2010, V ZR 72/09)
- Daher fehlende Beschlusskompetenz und ggf. gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit
- Wichtiger Grund für Versagung einer Genehmigung hätte auch nicht vorgelegen, da Beeinträchtigungen für andere WE nicht von vornherein feststehen

Sachverhalt 5

Verw lädt zur ETV ein. Einladung enthält den Hinweis, dass, falls die Versammlung nicht beschlussfähig ist, zugleich zu einer zweiten ETV eingeladen wird. Diese soll 15 Minuten später beginnen und auf jeden Fall beschlussfähig sein.

Ist dies so zulässig?

Lösung zu Sachverhalt 5

Problematik der Eventualeinberufung

- a) Ist im Gesetz (§ 25 III WEG) nicht vorgesehen – damit unzulässig.
- b) Aber abweichende Vereinbarung in GO soll zulässig sein, da § 25 III WEG keine zwingende, gesetzliche Bestimmung (h. M.).

Achtung: Übergang von erster zu zweiter Versammlung muss förmlich festgestellt werden!

Sachverhalt 6

Der Verw lädt zur ETV ein und zwar mit dem Hinweis, dass die Versammlung ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist.

Ist dies so zulässig?

Lösung zu Sachverhalt 6

Keine Eventualeinberufung, sondern „Umgehung“ § 25 III WEG.

- a) Ist im Gesetz (§ 25 III WEG) nicht vorgesehen – damit unzulässig.
- b) Aber abweichende Vereinbarung in GO soll zulässig sein, da § 25 III WEG keine zwingende gesetzliche Bestimmung, ausdrücklicher Hinweis in Einladung erforderlich.

Sachverhalt 7

Verw einer WE-Anlage in Leipzig lädt zur ETV für einen Mittwoch, 13:00 Uhr im Hotel Bayerischer Hof in München ein.

Begründung hierfür: Bauträger und ca. 70% der Eigentümer sind in München ansässig und die Eigentümer aus München sind nicht mehr berufstätig.

Anfechtbarkeit der in dieser ETV gefassten Beschlüsse?

Lösung zu Sachverhalt 7

- Bewertung abhängig von Umständen des Einzelfalls, Prüfung ob Einschränkung von Eigentümerrechten gegeben ist
- Zeit und Ort der Versammlung dürfen Eigentümerrechte nicht unangemessen einschränken

Werden diese Grundsätze nicht beachtet, sind Beschlüsse anfechtbar - dies scheint nach dem ersten Eindruck hier der Fall zu sein.

Sachverhalt 8

GO enthält keine Sonderregelung für Einladung der ETV.

Verw lädt am Montag per E-Mail zu einer außerordentlichen ETV am Freitag ein.

Die Einladung eines Eigentümers (Eigentümer 1) vergisst er, ein anderer Eigentümer (Eigentümer 2) hat nach einem Umzug ins Ausland weder seine postalische, noch seine E-Mail-Anschrift mitgeteilt.

Sind alle in der ETV gefassten Beschlüsse anfechtbar?

Lösung zu Sachverhalt 8

- Keine generelle Aussage möglich – abhängig von Umständen des Einzelfalls
- Soll-Vorschrift für die Ladung (14 Tage) kann bei Dringlichkeit verkürzt werden
- Fehlende Einladung (Eigentümer 1) ist Mangel, Anfechtungsklage denkbar, in der Regel Prüfung, ob Mangel Einfluss auf Beschlussergebnis hat
- Eigentümer 2 hat Obliegenheit verletzt, sein Anfechtungsrecht wird überwiegend verneint

Sachverhalt 9

Die ordnungsgemäß einberufene ETV ist nicht beschlussfähig. Ein WEer hat telefonisch seine Verspätung angekündigt. Bei dessen Erscheinen wäre man beschlussfähig.

Muss man auf den Eigentümer warten, und wenn ja, wie lange?

Lösung zu Sachverhalt 9

- M.E. zunächst keine primär juristische Frage, sondern des Verhältnisses untereinander, evtl. Wartezeit „akademisches Viertel“
- Durch lange Wartezeit dürfen Rechte der anderen WEer nicht eingeschränkt werden, welche beispielsweise eine kurze Versammlung erwartet haben
- Auch Verw kann auf eigene Termine verweisen und längere Wartezeit ablehnen
- Für fehlende Beschlussfähigkeit besteht gesetzliche Regelung (Folgeversammlung)

Sachverhalt 10

WEGem besteht aus 50 Einheiten. Eine GmbH mit zwei 50 %-Gesellschaftern ist Eigentümer von 20 Einheiten. Das Stimmrecht bestimmt sich nach Köpfen, daher eine Stimme für 20 Einheiten.

GmbH will für jede Einheit Eigentümergeellschaften bilden, bestehend aus GmbH und einer GbR. An der GbR sollen die GmbH-Gesellschafter jeweils unterschiedlich beteiligt sein.

Ist das so zulässig (nicht mehr eine, sondern 20 Stimmen)?

Lösung zu Sachverhalt 10

- Grundsätzlich Freiheit des Eigentums, daher auch freie Entscheidung, an wen Eigentum übertragen wird
- Ziel wird erreicht, da jede Wohnung einen anderen Eigentümer hätte: GmbH + GbR 1, GmbH + GbR 2, GmbH + GbR 3 etc. – BGH 14.07.2017 (V ZR 290/16)
- Keine generellen Bedenken gegen Zulässigkeit, faktisches Ergebnis wäre Abstimmung nach Wohneinheiten (Objektprinzip), ist eine zulässige Abstimmungsgrundlage

Sachverhalt 11

WEer bittet vom Bauträger eingesetzten Verw um Übergabe einer Eigentümerliste, da er sich wegen Mängeln am GE mit anderen Eigentümern in Verbindung setzen möchte.

Verw verweigert Herausgabe, beruft sich auf Datenschutz und darauf, dass einzelne Eigentümer die Weitergabe ihrer Anschrift ausdrücklich untersagt haben.

Hat der WEer Anspruch auf Erhalt einer Eigentümerliste?

Lösung zu Sachverhalt 11

- Eigentümer sind in einer Gemeinschaft miteinander verbunden, berechtigtes Interesse an Kenntnis der WEer wird bejaht
- Stellt keine Weitergabe von Daten an Dritte dar und fällt damit nicht unter Datenschutz
- Weder Verw noch einzelne WEer können Offenlegung der Daten untersagen

Sachverhalt 12

WEer erscheint 2017 beim Verw und möchte Einsicht in alle Abrechnungsunterlagen für 2015 einschließlich der Einzelabrechnungen für jeden einzelnen Eigentümer.

Verw verweigert Einsichtnahme und verweist auf Prüfung der Abrechnung durch Verw-Beirat, weiter auf den Umstand, dass bestandskräftiger Beschluss zur Jahresabrechnung 2015 vorliegt und Entlastung erteilt wurde. Einzelabrechnungen müssten wegen Datenschutz ohnehin nicht vorgelegt werden.

Rechtliche Bewertung?

Lösung zu Sachverhalt 12

- Unterrichtungs-, Auskunfts- und Rechenschaftspflichten des Verw nach § 666 BGB (auch § 28 WEG und § 259 BGB)
- Verpflichtung besteht gegenüber WEGem, aber auch gegenüber einem WEer
- Auskunftspflichten des Verw oder Kontrollrechte des einzelnen WEer enden nicht mit Bestandskraft der Abrechnung oder mit Entlastung
- Anspruch auf Einsicht in alle Unterlagen, auch Einzelabrechnungen anderer WEer – Rechte betreffen eine Gemeinschaft, Einsicht stellt auch insoweit keine Weitergabe von Daten an Dritte dar

Sachverhalt 13

Wohnungseigentum befindet sich in Mehrhausanlage, für die Untergemeinschaften gebildet wurden.

Verw gewährt WEer umfassende Belegeinsicht in die Unterlagen der Untergemeinschaft des betreffenden WEer (d.h. „seiner“ Untergemeinschaft)

Einsicht bezogen auf andere Untergemeinschaften wird unter Hinweis darauf, dass WEer wirtschaftlich hieran nicht beteiligt ist, verwehrt. Ist dies gerechtfertigt?

Lösung zu Sachverhalt 13

- Ausgangspunkt bleibt umfassendes Auskunfts- und Einsichtsrecht des WEer
- Gesamtverband WEGem ist rechtsfähig nach § 10 VI WEG, aber keine Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaft
- Untergemeinschaft ist Teil der Gesamtgemeinschaft, Auseinandersetzungen bezüglich der Untergemeinschaft würden die Gesamtgemeinschaft betreffen, demzufolge auch Kontroll- und Einsichtsrecht aller WEer bezüglich aller Untergemeinschaften – Verweigerung damit nicht gerechtfertigt

Sachverhalt 14

Gemäß Vorgabe im Bauträgerkaufvertrag erfolgt Abnahme des GE im Jahr 2010 durch vom Bauträger eingesetzten Verw.

Im Jahr 2015 erfolgt nach Beschluss in ETV Begehung des GE durch neuen Verw und Sachverständigen, es werden keine Mängel festgestellt.

Im Jahr 2017 treten wesentliche Mängel am GE auf.

Bestehen noch Gewährleistungsansprüche?

Lösung zu Sachverhalt 14

- Abnahme ist Individualrecht, Vertragsklausel zur Abnahme ist laut BGH unwirksam, folglich keine wirksame Abnahmehandlung durch Verw
- Begehung 2015 stellt keine konkludente Abnahme dar, da Wille nicht auf Abnahme gerichtet war
- Gewährleistungsansprüche bzgl. GE bestehen, da bislang keine Abnahme; wird dies vom Verw nicht erkannt, begründet dies ihm gegenüber Haftungsansprüche.

Sachverhalt 15

8 von 10 WEer haben GE individuell abgenommen, zwei Wohnung verblieben beim Bauträger. Bei deren Verkauf wurde im Kaufvertrag formularvertraglich vorgesehen, dass die Abnahme durch die übrigen WEer auch für die nachfolgenden Erwerber gilt.

Auch hier Begehung vor Ablauf der 5-Jahres-Frist und Auftreten von Mängeln nach mehr als 7 Jahren (s. Sachverhalt 14).

Nachzügler-Erwerber haben Wohnung preiswert erhalten und wollen nicht gegen Bauträger vorgehen. Hat die WEGem Rechte?

Lösung zu Sachverhalt 15

- Abnahmefiktion ist lt. BGH unwirksam (folglich keine Abnahme durch Nachzügler)
- Verjährung von Mängelansprüchen gegen Bauträger tritt erst ein, wenn die Ansprüche des letzten Erwerbers verjährt sind
- WEGem kann unverjährte Mängelansprüche des Letzterwerbers durch Beschluss an sich heranziehen
- Auch hier gilt: wird dies vom Verw nicht erkannt, begründet dies ihm gegenüber Haftungsansprüche

Sachverhalt 16

Einladung zu ETV enthält als TOP: „*Erneuerung Heizungsanlage*“

In ETV Beschlussfassung über Beauftragung eines Gutachters dahingehend, ob und ggf. in welchem Umfang die Erneuerung der Anlage erforderlich ist.

WEer wendet sich gegen Beschluss, da dieser in Einladung nicht angekündigt wurde und da „unsinnige“ Geldausgabe, Heizung bekanntermaßen vollständig verschlissen.

Kann Anfechtungsklage Erfolg haben?

Lösung zu Sachverhalt 16

- Nach § 23 II WEG fordert Gültigkeit eines Beschlusses, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist
- In der Regel ist ein „Minus“ zulässig, Gutachterbeauftragung stellt nach Rechtsprechung „Minus“ zum Austausch der Heizungsanlage dar
- Im Übrigen Überprüfung, ob Beschluss Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung des GE darstellt, d. h. ob Beauftragung des Gutachters sachgerecht war

Sachverhalt 17

In nachfolgender Versammlung (Anschluss zu Sachverhalt 16) wird über Austausch der verschlissenen Heizungsanlage entschieden. Es liegen drei Kostenangebote vor. Die Kosten unterscheiden sich in Abhängigkeit von der Effizienz / dem Wirkungsgrad der Heizung deutlich voneinander.

In der ETV wird mit einfacher Mehrheit die Installation der effizientesten, aber auch teuersten Heizungsanlage beschlossen.

Hiergegen geht ein WEer vor, er verweist darauf, dass die Beschlussfassung über die Modernisierungsmaßnahme einer qualifizierten Mehrheit nach § 22 II WEG bedurft hätte.

Greift die Anfechtung durch?

Lösung zu Sachverhalt 17

- Abgrenzung zwischen Modernisierung § 22 II WEG und modernisierende Instandsetzung § 22 III WEG
- Grundsatz: Modernisierung nach II i. d. R. erstmalige Schaffung von Anlagen oder Einrichtungen
- Modernisierende Instandsetzung i. d. R. Bezug zu bereits notwendiger oder absehbarer Reparatur, hierbei Schaffung eines zeitgemäßen Standards
- Wirtschaftlich sinnvolle Lösung ist zu finden, hierzu Kosten-Nutzen-Analyse

Weiter Lösung zu Sachverhalt 17

- Vorliegend (wohl) modernisierende Instandsetzung nach § 22 III WEG – einfache Mehrheit für Beschlussfassung ausreichend
- Modernisierung bedürfte qualifizierter Mehrheit nach § 22 II WEG
- Argument des anfechtenden Eigentümers greift nicht durch

Sachverhalt 18

In einer SE-Einheit soll eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden. Das vorliegende Gutachten bestätigt eine Energieeinsparung von zumindest 10 %. Die Be- und Entlüftung wird zukünftig vornehmlich über eine Lüftungsöffnung mit einer Größe von 20 x 20 cm erfolgen, welche neu in die Fassade einzubringen ist. Es gibt nur zwei Gegenstimmen, sodass Verw zutreffend das Erreichen der qualifizierten Mehrheit im Sinne § 22 II WEG für die Modernisierung und das Zustandekommen des Beschlusses feststellt.

Ist der Beschluss anfechtbar?

Lösung zu Sachverhalt 18

- Einbau der Lüftung mit Wärmerückgewinnung ist zweifelsfrei Modernisierung bezogen auf SE-Einheit
- Regelung § 22 II WEG betrifft jedoch Modernisierung des GE
- GE vorliegend nur von Fassadendurchbruch und Lüftungsklappe betroffen
- Veränderung der Fassade ist Maßnahme im Sinne § 22 I WEG – Zustimmung aller (betroffenen) WEer erforderlich

Beschluss ist somit wegen fehlerhafter Feststellung des Beschlussergebnisses anfechtbar

Sachverhalt 19

Beschlussvorlage in WEG mit 12 Eigentümern (Kopfprinzip) :

„Die WEG beschließt die Instandsetzung des in der Wohnanlage vorhandenen Klettergerüstes. Die hierfür anfallenden Kosten werden von den Eigentümern der Wohnungen 3, 7, 9, 10 und 11 (Eigentümer mit Kindern) getragen, dies gilt auch für alle zukünftigen Instandsetzungen des Klettergerüstes.“

Nach langen Diskussionen wird mit 7 Ja-Stimmen und den Nein-Stimmen der 5 betroffenen Eigentümer ein Mehrheitsbeschluss gefasst.

Ist dieser Beschluss anfechtbar?

Lösung zu Sachverhalt 19

- Instandsetzung des Klettergerüsts ist Maßnahme der laufenden Instandhaltung / Instandsetzung gem. § 21 V Nr. 2 WEG - Beschlussfassung zu derartigen Maßnahmen erfolgen mit einfacher Mehrheit
- Grundsätzliche Kostentragung nach MEA (§ 16 II WEG)
- Abweichende Kostenverteilung ist zulässig (§ 16 IV WEG)

Weiter Lösung zu Sachverhalt 19

- Aber: abweichende Kostenverteilung bedarf qualifizierter Mehrheit
- Abweichende Kostenverteilung zudem nur für den Einzelfall
- Zusammenfassung von zwei Beschlussgegenständen mit unterschiedlichen Mehrheitserfordernissen – höheres Mehrheitserfordernis ist maßgeblich und wurde nicht erreicht
- Beschlussfassung zudem fehlerhaft, da nicht auf den Einzelfall bezogen

Fehlerhafte Beschlussvorlage von Verw, zudem fehlerhafte Feststellung des Beschlussergebnisses (Haftung!)

Sachverhalt 20

Der WEer zwei aneinander angrenzender Wohnungen möchte diese zusammenlegen, wozu ein Wanddurchbruch in einem Ausmaß von 2,50 x 3,00 m erfolgen soll. Er informiert die Verwaltung und teilt mit, dass er Bauingenieur sei und die Arbeiten selbstverständlich fachgerecht ausführen werde.

Bedarf es einer Beschlussfassung der WEGem und der Vorlage statischer Abnahmen?

Lösung zu Sachverhalt 20

- Wanddurchbruch zwischen zwei SE-Einheiten ist Eingriff in das GE
- Ist i.d.R. Baumaßnahme im Sinne § 22 I WEG, bedarf der Zustimmung aller Eigentümer (da alle betroffen)
- In Beschlussfassung über Maßnahme können Auflagen auch zur Vorlage statischer Nachweise aufgenommen werden
- Sollte sich betreffender WEer darauf berufen, dass kein wesentlicher Eingriff in die Substanz vorliegt, muss er dies nachweisen

Sachverhalt 21

Besprechung Protokoll-Niederschrift vom 02.09.2016 gemäß Tischvorlage
Ergänzende Informationen:

- Die GO enthält keine Regelung zum Stimmrecht in der ETV
- Die Baumfällung unter TOP 9 betrifft einen Starkbaum im Hof, welcher den Anblick der Anlage prägt
- In der Einladung war als TOP 11 vorgesehen: *„Vorstellung Angebote, Diskussion um Notwendigkeit, Finanzierbarkeit, ggf. Beschluss über eine gesonderte Rücklagenbildung für einen Aufzug“*
- Der WEGem gehören 6 Eigentümer an, 8 SE-Einheiten

Lösung zu Sachverhalt 21

zu TOP 1 und TOP 2

- Sind Formalien / Geschäftsordnung, keine Beschlüsse

zu TOP 3

- Laut Feststellung 905,**70** MEA anwesend, Abstimmungsergebnis verweist auf 905,**69** MEA
- Abstimmung nicht nach Kopfprinzip (durchgehend fehlerhaft)

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

zu TOP 4 und TOP 5

- Für Beschlussammlung empfiehlt sich Benennung des Jahres / des Zeitraumes, für den Entlastung erteilt werden soll
- Nach h. M. ist Verw-Beirat bei Entlastungsbeschluss nicht stimmberechtigt, vorliegend hat Verw-Beirat offenkundig mitgestimmt

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

zu TOP 7

- Bei Neubestellung / Verlängerung gehört Darstellung von Eckpunkten des Verw-Vertrages zu ordnungsgemäßer Verwaltung
- Wenn bereits Verw-Vertrag besteht und nur die Gebühr sich ändert, ist Darstellung ausreichend

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

zu TOP 9

- Baumfällung und Neupflanzung ist Maßnahme im Sinne § 22 I WEG, hätte Zustimmung aller ME bedurft, für Zaunsfeld einfache Mehrheit
- Damit ist Feststellung des Beschlussergebnisses fehlerhaft (anfechtbar)
- Keine getrennte Feststellung von Beschlussergebnissen möglich, wenn eine einheitliche Beschlussvorlage

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

weiter zu TOP 9

- Wechsel des Zaunsfeldes hätte nur einfacher Mehrheit bedurft
- Vermischung von unterschiedlichen Beschlussgegenständen mit unterschiedlichen Mehrheitserfordernissen in der Regel problematisch, wenn Zusammenfassung erfolgt, gilt höheres Mehrheitserfordernis

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

zu TOP 10

- Kein WEer hat Versammlung verlassen, aber Feststellung Beschlussergebnis mit 611,63 MEA-Ja-Stimmen, ohne Nein-Stimmen, ohne Stimmenthaltungen
- Wo ist der Rest der Stimmen?

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

zu TOP 11

- Beschluss zur Realisierung einer Aufzugsanlage im Objekt geht über Ankündigung in Einladung (Beschluss über eine gesonderte Rücklagenbildung für Aufzug) hinaus
- Beschlussgegenstand war nicht angekündigt, deshalb Beschlussfassung unzulässig
- Installation eines Aufzugs ist Modernisierung, deshalb gilt Mehrheitserfordernis des § 22 II WEG, wurde hier nicht erreicht

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

weiter zu TOP 11

Unzulässiger Beschluss und Feststellung des Beschlussergebnisses fehlerhaft,
damit ohne Weiteres anfechtbar

weiter Lösung zu Sachverhalt 21

zu TOP 13 und TOP 14

- Keine Beschlussfassungen, sondern Hinweise / Empfehlungen – ist so ohne Weiteres möglich
- Aber nicht ersichtlich, wer verantwortlich sein soll

Sachverhalt 22

Als Beschlussgrundlage für die notwendige Erneuerung des Fassadenanstriches legt der Verw ein Kostenangebot vor. Er erklärt, dass es bei der bekannten Auftragssituation für Handwerker schwierig gewesen wäre, weitere Angebote zu erhalten, zudem sei der Preis ein „Schnäppchen“.

Über die Beauftragung des Malerbetriebes wird mit einigen Gegenstimmen ein Mehrheitsbeschluss gefasst.

Ist der Beschluss anfechtbar?

Lösung zu Sachverhalt 22

- Fassadenanstrich ist Maßnahme der laufenden Instandhaltung / Instandsetzung im Sinne § 21 V Nr. 2 WEG
- Beschlussfassung für diese Maßnahmen mit einfacher Mehrheit (§ 25 III WEG)
- Aber: Auswahlentscheidung möglicherweise auf unzureichender Tatsachengrundlage, lt. LG Frankfurt/a.M. müssen mindestens 3 Angebote vorliegen (Urteil vom 19.04.2017, 2-13 S 2/17)

Weiter Lösung zu Sachverhalt 22

- Frage, ob sich das vorgelegte Angebot im Rahmen des Ortsüblichen bewegt („Schnäppchen“), spielt nach diesem Urteil keine Rolle
- Folglich ist Beschluss bei Zugrundelegung dieses Urteiles anfechtbar
- Fraglich, ob Urteil generell so angewandt werden kann

Sachverhalt 23

TE regelt, dass jeder WEer verpflichtet ist, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen hat: Die Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren – einschließlich Rahmen und die gesamten, zu dem im SE stehenden Räumen gehörenden Fenster.

Bestehen Bedenken gegen die Zulässigkeit dieser Regelung?

Lösung zu Sachverhalt 23

- Wohnungseingangstüren, Fenster sind zwingend GE
- Es ist zulässig, dem Sondereigentümer für bestimmte Gegenstände des GE die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht, einschließlich der Kostentragung, aufzuerlegen
- Voraussetzung ist klare und eindeutige Regelung (BGH 09.12.2016, V ZR 124/16 sowie V ZR 174/11)

Sachverhalt 24

Regelung in TE:

„Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser TE zum ausschließlichen Gebrauch durch einen WEer bestimmt sind (z. B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instandzusetzen und instandzuhalten.“

Gilt dies für alle Balkonteile?

Lösung zu Sachverhalt 24

- Sachverhalt lag BGH vor, BGH bezog sich auf vorstehend dargestellte Grundsätze (klare und zweifelsfreie Regelung zur Übertragung von Verpflichtungen)
- TE ist eine Einschränkung hinsichtlich Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung und zur Kostentragungslast zu entnehmen
- Folglich hat BGH auch Verpflichtung bezüglich im GE stehenden Balkenteile bejaht

Sachverhalt 25

Beschlussvorlage (unveränderte Wiedergabe):

„Die Verw hatte die den WEer mit der Einladung zur ETV übersandte Jahresabrechnung 2015 in Vorbereitung der WEG-Versammlung gebeten zu prüfen. Die ETV beschließt aufgrund der Prüfung die WE-Abrechnung 2015 als ordentlich und nachprüfbar anzuerkennen und den Verw sowie den Verw-Beirat für das Jahr 2015 diesbezüglich zu entlasten.“

Ihre Meinung hierzu?

Lösung zu Sachverhalt 25

- Unnötig umfangreicher Text für Beschlussvorlage
- Vermischung von drei Beschlussgegenständen in einem Beschluss
- Stimmrechtsausschluss für Verw-Beirat wäre problematisch, da er ja damit auch zu anderen Beschlussgegenständen nicht abstimmen könnte

weiter zu Lösung zu Sachverhalt 25

Drei einfache Beschlussvorlagen:

- a) Die WEGem beschließt die vorliegende Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015.
- b) Dem Verw wird für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015 Entlastung erteilt.
- c) Dem Verw-Beirat wird für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015 Entlastung erteilt.

Sachverhalt 26

Beschlussvorlage:

„Der Verw wird von der WEGem aufgefordert, eine Aufstellung aller Hausgeldrückstände sowie aller Mietrückstände der Bewohner zu fertigen. Belaufen sich die Rückstände auf mehr als die für einen Monat geschuldete Zahlung, so wird der Verw ermächtigt, einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Beitreibung zu beauftragen.“

Gibt es Bedenken gegen diese Beschlussvorlage?

Lösung zu Sachverhalt 26

- Geltendmachung von Hausgeldrückständen gehört zu den ureigensten Aufgaben des Verw (§ 27 I 4. WEG)
- Gerichtliche oder außergerichtliche Geltendmachung bedarf Ermächtigungsbeschluss, sofern nicht bereits in GO oder im Verw-Vertrag so geregelt
- Verpflichtungen nur bezüglich GE, in ETV keine Entscheidungen / Beschlüsse zu SE-Verw

Sachverhalt 27

Allgemeine Fragestellung:

Kann die Verw für eingebrachte Beschlussanträge von WEer haftbar gemacht werden, wenn der Beschluss in Folge einer Anfechtung für nichtig erklärt wurde, die Kosten aber bereits entstanden sind (betrif Instandhaltungsmaßnahmen von Heizkörpern)?

Lösung zu Sachverhalt 27

- Heizkörper regelmäßig SE, auch Thermostatventile – sollte Verw bekannt sein
- Beschlussvorlage von WEer – evtl. Hinweispflicht des Verw
- Aber Beschlussfassung erfolgte durch WEGem, daher kein schwerwiegendes Verschulden des Verw, keine Haftung (andere Betrachtung möglich – Gesamtheit der Umstände)
- Vermutlich Entscheidung über Regulierung oder Ablehnung durch Haftpflichtversicherung des Verw

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

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.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte

www.hoefler-rechtsanwaelte.de