

# WEMoG 2020

Oliver Elzer

*Beck'sche Kurz-Kommentare*

Hügel/Elzer

**Wohnungseigentums-  
gesetz**

3. Auflage



# Die Agenda

- Die Genese
- Das Übergangsrecht (§§ 47, 48 WEG)
- Das Sachenrecht (§§ 1-9 WEG)
  - Gegenstand
  - Inhalt
- Das Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 9a, 9b WEG)
  - Rechte und Pflichten
  - Organisation
  - Verwaltung des gE
- Allgemeine Grundsätze (§ 10 WEG)
- Gebrauch, Benutzung und Störungsschutz (§§ 13, 16, 9a WEG; § 1004 BGB)
- Erhaltung von SE und gE (§§ 13, 18, 19 WEG)
- Die Entziehung von Wohnungseigentum (§ 17 WEG)
- Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer (§ 18 IV WEG)
- Bauliche Veränderungen (§§ 20-22 WEG)
  - Gegenstand
  - Umlageschlüssel und Nutzungen
- Die Versammlung (§§ 23-25)
- Der Verwalter (§ 27 WEG)
- Finanzwesen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 16 II, 28 WEG)
  - Wirtschaftsplan
  - Abrechnung
  - Vermögensbericht
  - Umlageschlüssel
- Der Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)
- Das Verfahrensrecht (§§ 43-45 WEG)
  - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - Wohnungseigentümer

# Die Genese

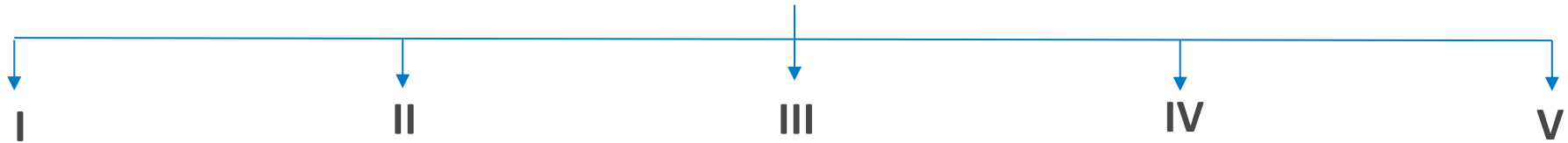
# Die wichtigsten Schritte

- **Inkrafttreten** des WEMoG v. 16.10.2020 am **1. Dezember 2020**,
- BGBl. I 2187 (22.10.2020)
- Befassung Bundesrat 9.10.2020
- **Beschluss** des Deutschen Bundestages auf Grundlage der Empfehlung des Rechtsausschusses: **17.9.2020**,
- **Empfehlung des Rechtsausschusses** vom 16.9.2020 (BT-Drs. 19/22634),
- **Regierungsentwurf** WEMoG vom 23.3.2020 (BT-Drs. 19/18791),
- Referentenentwurf WEModG vom 13.1.2020,
- Bund-Länder-Arbeitsgruppe, Abschlussbericht vom 27.8.2019.

# Das Übergangsrecht

§§ 47, 48 WEG

# § 48 WEG



- |                                             |                                                                                |                                                             |                                                             |                                                           |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| ■ Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel | ■ § 5 IV 3 aF gilt noch für bei bis zum <b>1.12.2020</b> erteilte Zustimmungen | ■ Vereinbarungen zur Haftung und Veräußerungsbeschränkungen | ■ Anspruch auf zertifizierten Verwalter ab <b>1.12.2022</b> | ■ Verfahrensrecht                                         |
| ■ bis zum <b>31.12.2025</b> nachtragen      |                                                                                | ■ bis <b>31.12.2025</b> nachtragen                          | ■ rund 3½-jährige Fiktion für bestehende Bestellungen       | ■ Anhängigkeit am letzten Tag vor Inkrafttreten des WEMoG |

materielles Recht tritt **sofort** in Kraft

# § 47 WEG Gemeinschaftsordnung bestimmt etwas anderes als WEMoG

## gesetzeswieder- holend

- unerheblich, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt
- ein solcher Wille ist idR nicht anzunehmen

## Abweichung von „Alt- WEG“

- Erleichterung
- Verlagerung
- Erschwerung

Struktureingriff?

**§ 47 WEG** Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

# Beispiele für Problemfälle I

- Bauliche Veränderungen
  - Quoren
  - Dispens vom Gesetzesrecht
- Eigentümerversammlung
  - Ladungsfrist
  - Beschlussfähigkeit
  - Form von Vollmachten
  - Protokollierung von Beschlüssen
- Gebrauch und Benutzung



# Beispiele für Problemfälle II

## ■ Verwalter

- Vereinbarungen, die etwas zur **Stellung** des Verwalters als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmen, weichen zwar idR von § 9b I 1 WEG und/oder § 27 I WEG ab, aber nicht bloß die früheren WEG-Bestimmungen wiederholt haben und **unterfallen nicht** § 47.
- Etwas anderes muss dort gelten, wo die aktuellen WEG-Strukturen **gleichsam zerstört** werden würden und auch eine „aktuelle“ Vereinbarung daher als unwirksam angesehen werden müsste.
- Entsprechendes dürfte nicht für Vereinbarungen gelten, die dem Verwalter als **Person** und nicht als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Aufgaben für die Wohnungseigentümer übertragen haben (str.)

# Beispiele für Problemfälle III

- Verwaltung
  - Verlagerung von Verwaltungskompetenz
- Öffnungsklauseln
- Sondernutzungsrechtsvereinbarungen
- Umlageschlüssel
- Hausordnung
- Kosten
- Mehrhausanlagen (Untergemeinschaften)

# WEMoG **streicht** Beschlusskompetenz



- Beschluss ex **nunc** unwirksam?
  - Materialien: „Soweit auf Grundlage des ### Beschlüsse gefasst wurden, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit Inkrafttreten der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung.
- oder **Weitergeltung?**
- oder
  - Umdeutung
    - zB § 21 VII WEG?

# „Altbeschlüsse“

- Auf Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer Rechte und/oder Pflichten **vergemeinschaftet** und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Ausführung/Ausübung nach § 10 VI 3 Hs. 2 WEG aF zugewiesen haben, können **keine weiteren** Maßnahmen gestützt werden, sofern nicht § 265 ZPO greift oder § 9a Abs. 2 Fall 1 WEG.
  - **Bauträgerfälle?** § 19 I WEG?
- Auf Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer im Einzelfall zur **Instandhaltung oder Instandsetzung** oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen nach § 16 IV 1 WEG aF die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 geregelt haben, können **keine weiteren** Maßnahmen gestützt werden.

# „Altbeschlüsse“

- Auf Beschlüsse nach § 21 VII WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer Regelungen über die Kosten für eine **besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand** getroffen haben, können **keine weiteren** Maßnahmen gestützt werden.
  - Umdeutung?
- Beschlüsse iSv § 26 I 5 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer die Abberufung eines Verwalters auf einen **wichtigen Grund** eingeengt haben, sind nicht mehr anwendbar.
- Auf Beschlüsse nach § 27 II 3 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer den Verwalter zur Vertretung der Wohnungseigentümer **ermächtigt** haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden.

# „Altbeschlüsse“

- Auf Beschlüsse nach § 27 III 3 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur **Vertretung der Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer ermächtigt haben.
  - § 9b II WEG zum Verwalter?
- Auf Beschlüsse nach § 45 II 1 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer einen **Ersatzzustellungsvertreter** sowie dessen Vertreter bestellt haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden.
- Nicht betroffen sind Beschlüsse nach § 22 II WEG.

# Das Sachenrecht

§§ 1-9 WEG

# § 1 WEG

- V. Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das **Grundstück** und das **Gebäude**, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.



# Gegenstand des Eigentumes

# § 3 WEG

- I. Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das **Eigentum** an einer bestimmten **Wohnung** oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten **Räumen** in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (**Sondereigentum**) eingeräumt wird. **Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.**
- II. Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.

# § 3 WEG

- III. Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks **durch Maßangaben im Aufteilungsplan** bestimmt sind.

# § 5 WEG

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. **Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 Abs. 1 BGB entsprechend.**
2. Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder **Teile des Grundstücks** befinden.

...

# Eigentum an Räumen

## Wohnung oder Räume

- § 3 I 1 WEG
  - grds. **keine** Änderungen

## Fiktion für Stellplätze

- § 3 I 2 WEG
  - alle Stellplätze
    - Außenflächen
    - Mehrfachparker
  - was ist ein **Stellplatz**? wer **bestimmt** das?
    - objektiv?
    - Bestimmung der Wohnungseigentümer?
  - **Änderungen** möglich?

## Gärten und Terrassen

- § 3 II WEG (**wirtschaftliche** Hauptsache) Erstreckung
  - § 31 I 2 WEG
  - § 1 II ErbbauRG
  - nach hM ist die **Verkehrsanschauung** maßgeblich, wobei kein zu enger Maßstab anzulegen sei
- was gilt bei **Veränderungen**, zB wenn im Garten gebaut wird?

# Eigentum an **wesentlichen** Bestandteilen

- § 5 I 1 WEG
  - grds. keine Änderungen

- § 5 I 2 WEG iVm § 94 BGB
  - Zu den **wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks** gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
  - Zu den **wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes** gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

§ 5 II WEG Teile des Gebäudes, die für dessen **Bestand** oder **Sicherheit** erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen ...

# Inhalt des Eigentumes

## § 5 IV WEG

Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander **und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung** können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.



# § 10 III WEG

Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarung sowie **Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung** gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als **Inhalt des Sondereigentums** im Grundbuch eingetragen sind.

Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers **nicht** der Eintragung in das Grundbuch.

# Bindung des Sondernachfolgers



- Vereinbarungen

- Beschlüsse

- **aufgrund** einer Vereinbarung
- übrige

# § 7 II WEG

Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist.

Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

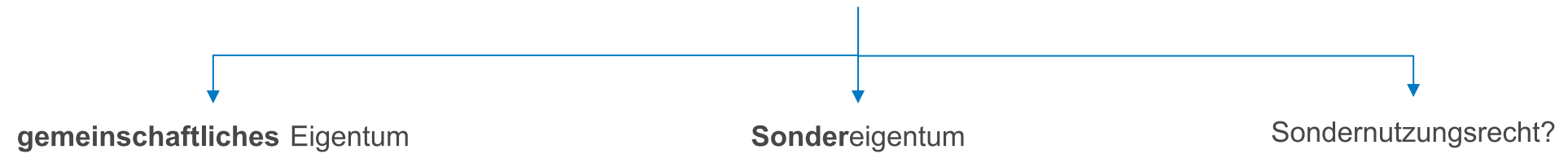
# § 7 III WEG

Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung oder einen Nachweis gemäß Absatz 2 Satz 1 Bezug genommen werden.

**Veräußerungsbeschränkungen** (§ 12) und die **Haftung von Sondernachfolgern** für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.

# BGH 2020

## **Belastungsgegenstand** (Dienstbarkeiten, Reallasten, Grundpfandrechte)



# BGH, Urteil vom 20.3.2020, V ZR 317/18

SNR und Belastung

- K ist Sondereigentümerin eines „Hobbyraums“.
- Ihrem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einer rund 1.240 qm großen parkähnlichen Grünfläche zugeordnet.
- Das Sondereigentum ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines an die Grünfläche angrenzenden Grundstücks belastet, dessen Eigentümerin B ist.
- In der Grundbucheintragung wird der Inhalt der Grunddienstbarkeit als „Hobbyraumnutzungsrecht“ bezeichnet.
- Der Hobbyraum selbst darf vom Eigentümer des dienenden Sondereigentums als Büroraum mitbenutzt werden und jederzeit betreten werden. Die Mitbenutzung umfasst das Recht, die Hälfte des Hobbyraums für eigene Zwecke zu nutzen und in Besitz zu nehmen.
- Fraglich ist, ob das rechtlich möglich ist.

# BGH, Urteil vom 20.3.2020, V ZR 317/18

SNR und Belastung

- Der BGH **unterscheidet**:
  - Ein Sondernutzungsrecht kann nicht selbständig mit einer Dienstbarkeit belastet werden.
  - Ausübungsbereich einer Grunddienstbarkeit kann aber eine Sondernutzungsfläche sein, die dem belasteten Sondereigentum zugeordnet ist; sie kann auch den alleinigen Ausübungsbereich darstellen.
- Berechtigt eine Dienstbarkeit zur **Nutzung von Sondereigentum**,
  - ist die Berechtigung vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Eintragungsbewilligung dahingehend zu verstehen, dass sie auch die Nutzung der Fläche umfasst, an der ein dem Sondereigentum zugeordnetes Sondernutzungsrecht besteht.
  - Die Befugnis zur Nutzung einer solchen Fläche muss daher nicht schlagwortartig im Grundbuch selbst gekennzeichnet werden.



# BGH, Urteil vom 20.3.2020, V ZR 317/18

SNR und Belastung

- Für eine Aufhebung oder Übertragung des Sondernutzungsrechts
  - ist die Zustimmung des Dienstbarkeitsberechtigten gemäß §§ 876, 877 BGB erforderlich; können die übrigen Wohnungseigentümer jedoch gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Änderung oder Aufhebung des Sondernutzungsrechts verlangen, ist auch der Dienstbarkeitsberechtigte zur Zustimmung verpflichtet.
- Überschreitet der Dienstbarkeitsberechtigte die Grenzen einer zulässigen Nutzung, wie sie sich aus den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander ergeben,
  - stehen den Wohnungseigentümern nicht anders als gegen den Mieter Ansprüche aus §1004 BGB zu.

# OLG Oldenburg, Beschluss v. 4.12.2019, 2 U 243/19

## Gegenstand

- In einer Gemeinschaftsordnung werden dem Inhalt des Sondereigentums des Wohnungseigentums Nr. 4 die Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Nr. 3, 4 zugeordnet.
- Am 3.4 schließen K und B einen Bauträgervertrag über das Wohnungseigentum Nr. 4. Dort heißt es, Inhalt des Sondereigentums sei nur der Kfz-Stellplatz Nr. 3.
- K und B nehmen im Bauträgervertrag auf die Gemeinschaftsordnung Bezug und erklären, ihnen sei diese bekannt.
- Am 17.4 wird zugunsten des B eine Vormerkung eingetragen. Am 21.7. versucht K, die Gemeinschaftsordnung in Bezug auf die Sondernutzungsrechte zu ändern – was das Grundbuchamt aber nicht zulässt.
- K klagt vor diesem Hintergrund gegen B auf **Herausgabe des Kfz-Stellplatzes Nr. 4, aber auch des Stellplatzes Nr. 3**. B habe diese Stellplätze nicht erworben. Außerdem habe B die vereinnahmte Miete für die Parkplätze, die er für monatlich 15,00 EUR vermietet habe, herauszugeben.

# OLG Oldenburg, Beschluss v. 4.12.2019, 2 U 243/19

Gegenstand

- Die Zuweisung des Kfz-Stellplatzes Nr. 3 folge sowohl aus der Gemeinschaftsordnung als auch korrespondierend dazu aus dem Bauträgervertrag. **Zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung sei es nicht gekommen.** Dies wäre auch nicht möglich gewesen. Der teilende Eigentümer könne die in der Gemeinschaftsordnung zum Inhalt des Sondereigentums bestimmten Sondernutzungsrechte durch eine weitere einseitige Verfügung und deren Eintragung in das Grundbuch nur ändern, solange er noch Eigentümer aller Wohnungseigentumsrechte und noch keine Auflassungsvormerkung für einen Erwerber eingetragen sei.
- Für den Kfz-Stellplatz Nr. 4 gelte nichts anderes. Auch **dieser** sei dem Wohnungseigentum Nr. 4 zugeordnet.

# Recht der GdW

§§ 9a, 9b WEG

# § 9a WEG

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.
- II. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

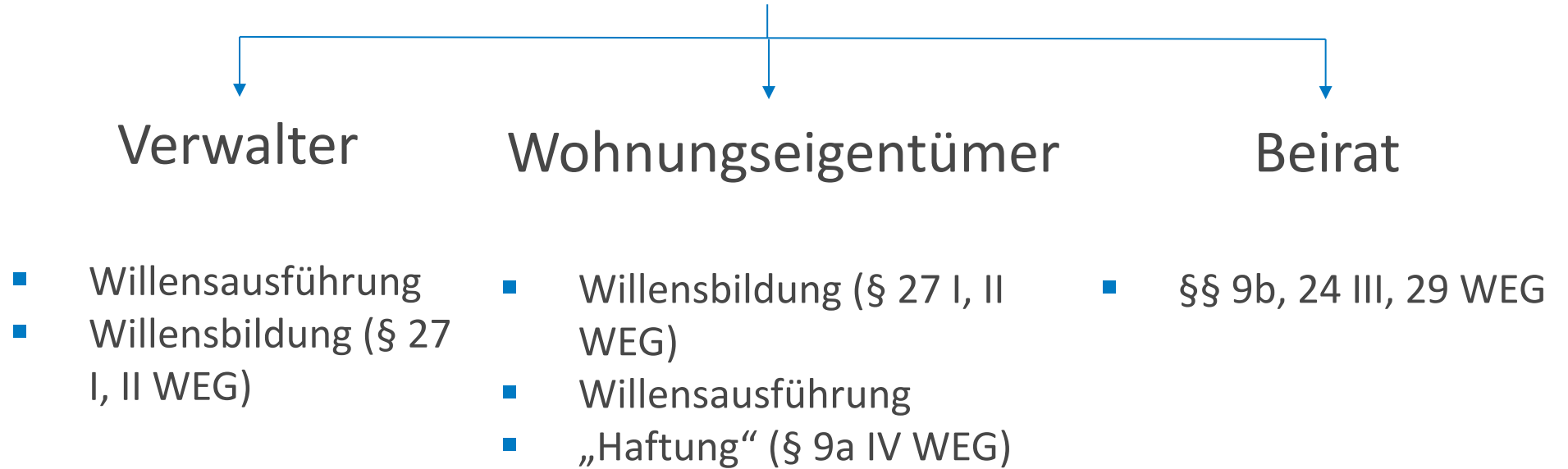
# § 9a WEG

- III. Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.
- IV. Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.
- V. Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

# Gliederung der GdW

# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Organe)

**vollrechtsfähig, Name, kein Insolvenzverfahren (§ 9a WEG)**



## § 9a I WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.



# Vertretung der GdW

# § 9b WEG

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
- II. Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Verwalter

- § 9b I 1 WEG

Wohnungseigentümer  
(Gesamtvertretung)

- § 9b I 2 WEG
- Beschlussklagen?
  - (Not-)Verwalter
  - Prozesspfleger
  - kupierte Gesamtvertretung

## 2 Ausnahmen

```
graph TD; A[2 Ausnahmen] --> B[Grundstückskaufverträge]; A --> C[Darlehensverträge];
```

### Grundstückskaufverträge

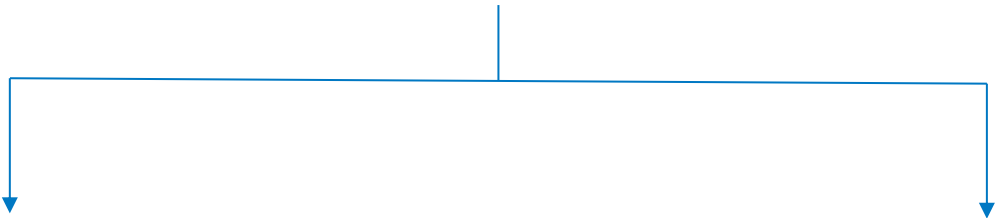
- nur Schuldrecht
- nur Kaufverträge
- nur Abschluss
- keine grundstücksbezogenen Verträge
- stets Beschluss nach § 27 II WEG oder Vereinbarung

### Darlehensverträge

- umfassend
- stets Beschluss nach § 27 II WEG oder Vereinbarung

- 
- Nachweis Beschluss? analog §§ 26 IV, 24 VI WEG?

# Vertretung der GdW gegenüber **Verwalter**



## Vorsitzende(r) des Verwaltungsbeirats

- § 9b II Fall 1 WEG, auch im Prozess
- **Probleme:**
  - auch Willensbildungskompetenz, zB für Inhalte des Verwaltervertrages oder Kündigung des Verwaltervertrages? [-]
  - auch Geschäftsführung, zB Abmahnung? [+]
  - auch Abberufung? [-]

## Wohnungseigentümer

- Beschluss
- Wirkung für Macht des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats?
  - Verdrängung?

# Entstehung und Untergang

# GdW



## Entstehung

- § 9a I 2 WEG (= Anlegung der Wohnungsgrundbücher)
- Folgen
  - Verwalterbestellung
  - Beschlussfassungen
  - Verträge
  - Veräußerungsbeschränkungen § 12 I WEG

## Untergang

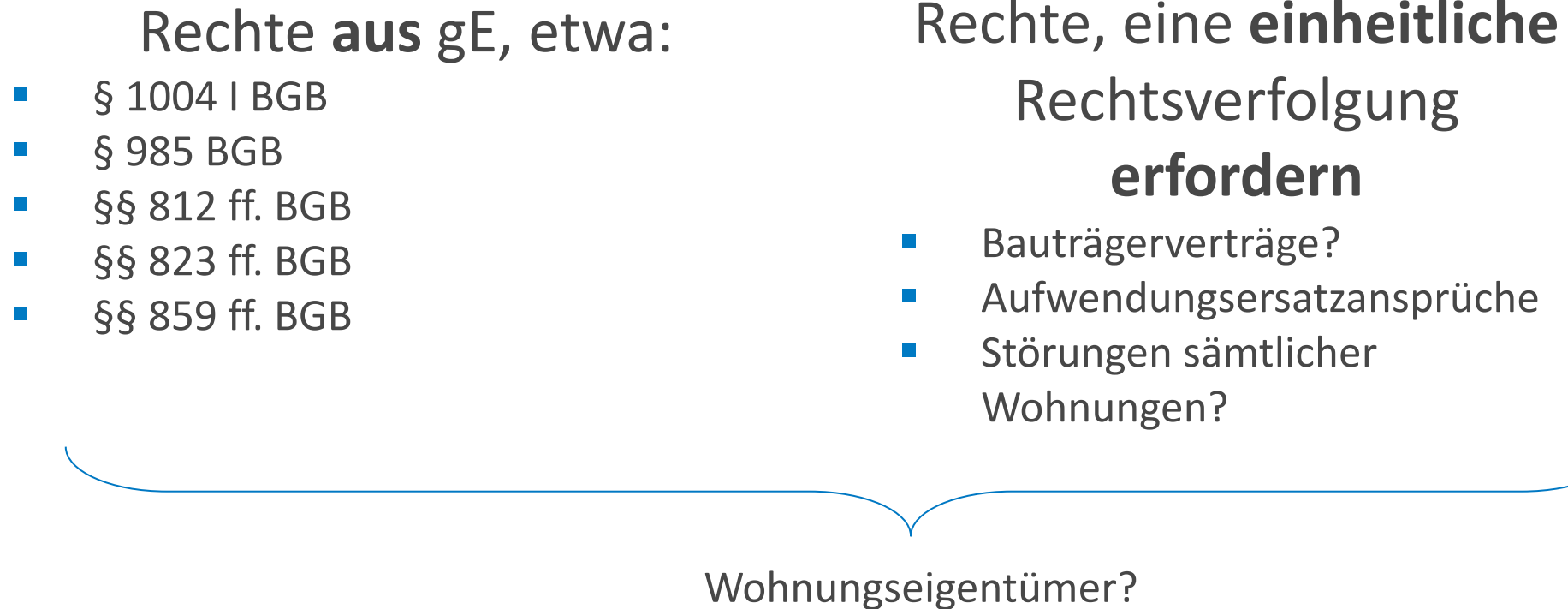
- § 9 WEG (= Schließung der Wohnungsgrundbücher)
- Folgen
  - Universalsukzession

**§ 8 III WEG** Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

# Ausübungsrechte und/oder -Pflichten



## § 9a Fall 1 und Fall 2 WEG (Rechte)



**§ 9a II WEG** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

## § 9a Fall 1 und Fall 2 WEG (Pflichten)



### Pflichten aus gE

- Verkehrssicherungspflicht
- § 1004 I BGB
- §§ 907 ff. BGB?
- öffentliches Recht

### Pflichten, eine einheitliche Rechtsverteidigung erfordern

- Schutz des SE im Einzelfall
- öffentliches Recht

**§ 9a II WEG** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

# BGH 2020

# BGH, Urteil v. 20.9.2019, V ZR 258/18

Ansprüche gegen den Bauträger

- Bauträger B teilt ein Grundstück in Wohnungseigentum auf. Einen Teil des Grundstücks, das Flurstück 696, lässt er abschreiben, obwohl das geplante WEG-Gebäude damit bauordnungswidrig wird. Danach schließt B Bauträgenerverträge für das verbliebene Flurstück 695.
- Später gibt die Baubehörde den Wohnungseigentümern unter Androhung von Zwangsgeld auf, die Abschreibung des Flurstücks 696 wegen Verstoßes gegen das Bauordnungsrecht „rückgängig“ zu machen.
- Die Wohnungseigentümer beschließen deshalb, B auf Verschaffung des Eigentums am Flurstück 695 in Anspruch zu nehmen.
- Streitig ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **insoweit** tätig werden kann.

# BGH, Urteil v. 20.9.2019, V ZR 258/18

Ansprüche gegen den Bauträger

- Die Wohnungseigentümer können Ansprüche gegen den Bauträger auf Verschaffung jeweils von Miteigentum an einem anderen Grundstück **vergemeinschaften**.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist bei der Durchsetzung dieses Anspruchs rechtsfähig.
- Maßnahmen, die eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen nur vorbereiten sollen, sind „Verwaltung“ iSv § 21 WEG. Über sie kann mehrheitlich beschlossen werden.

# Gemeinschaftsvermögen

# Gemeinschaftsvermögen

## Gegenstand, etwa

- Forderungen gegen Wohnungseigentümer
- Forderungen gegen Dritte, zB gegen Banken
- Rücklagen, **etwa** § 19 II 4 WEG (sa § 28 I 1, IV)
- Verwaltungsunterlagen (sa § 18 IV WEG)
- Beschluss-Sammlung

## Verwaltung (durch Verwalter und Wohnungseigentümer)

- §§ 18, 19, 27 WEG entsprechend
- Umkehrschluss
  - §§ 18 ff. WEG dienen grds. Verwaltung des gE

**§ 9a III WEG** Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.

# Verwaltung des gE durch GdW



# § 18 WEG

- I. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.**
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - 1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
  - 2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Re-gelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

# § 19 WEG

- I. Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, **beschließen** die Wohnungseigentümer eine **ordnungsmäßige Verwaltung** und **Benutzung**.
- II. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
  1. die Aufstellung einer Hausordnung,
  2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
  3. die **angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert** sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
  4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage sowie
  5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie ...

# Ordnungsmäßigkeit

(§ 18 II WEG)

- Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
- gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen



Verwaltung (§ 18 I, III)    Benutzung (§§ 19 I, II Nr. 1, 16 I 2, 13 I)



- Anspruch [+]
- Mitwirkung der Eigentümer [+; arg. § 19 I WEG]
- Maßstab für Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage

# Gegenstände

- Hausordnung
- Erhaltung
- Versicherung
- Erhaltungsrücklage
- Rücklagen
- Organisation der  
Versammlung
- Wirtschaftsplan
- Abrechnung
- Geschäftsführung für  
das gE „im Übrigen“

Verwalter (§ 27 I WEG?)

# Geschäftsführung für GdW

Verwalter

- § 27 I Nr. 1 WEG

Wohnungseigentümer?

- Grundsatz (§ 9b I 2 WEG analog?)
- Ausnahme
  - dort, wo Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abschließend genannt ist (idR!)
  - Verpflichtung, für Dritten zu sorgen?

# Notgeschäftsführung

- **§§ 9a III, 18 III WEG** Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

# Kosten der GdW

# § 16 II WEG

1. Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
2. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.



# Überblick

- Wohnungseigentümer können
  - für einzelne Kosten oder
  - bestimmte Arten von Kosten
  - eine von
    - § 16 II 1 WEG oder
    - von einer Vereinbarung
    - abweichende Verteilung beschließen

# Beschlusskompetenz



```
graph TD; A[Beschlusskompetenz] --> B[einzelne Kosten]; A --> C[Kostenarten];
```

## einzelne Kosten (alter 21 VII WEG)

- Verbrauchszähler;
- Kopierkosten;
- Kosten, die im Zusammenhang mit einer Anschriftenermittlung entstehen;
- Kosten für die Ausstellung von Bescheinigungen über haushaltsnahe
- Kosten, die durch eine Sammelüberweisung entstehen
- Kosten Online-Teilnahme
- Kosten Fenster

## Kostenarten

- Der Begriff „Kostenart“ ist weit zu verstehen und ist letztlich synonym mit dem mietrechtlichen Begriff der „Kostenposition“.
- Er bezieht sich allerdings sowohl auf regelmäßig wiederkehrende Kostenpositionen als auch auf unregelmäßig wiederkehrende, aber gleichartige Kostenpositionen.

# Probleme

- Anwendungsbereich bei Kostenbefreiung?
- Rückwirkung?
- Schadenersatzansprüche?
- Ordnungsmäßigkeit
  - neuer Umlageschlüssel ist „gerechter“
  - Wohnungseigentümer haben bereits einen Maßstab bestimmt (einzelne Kosten/Kostenarten)
- Übergang von § 21 VII WEG aF?

# BGH 2020

# BGH, Urteil v. 26.6.2020, V ZR 199/19

Verständnis eines Umlageschlüssels

- Die Wohnungseigentumsanlage ist eine Mehrhausanlage aus 4 Häusern und einer Tiefgarage.
- Die Häuser A, B und D sowie die Tiefgarage wurden neu errichtet, während das Haus C, ein Altbau, nach Angaben des Bauträgers „sanziert“ wurde.
- Nach Gemeinschaftsordnung sollen Häuser und die Tiefgarage so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde.
- Die Kosten „**späterer Instandsetzungsmaßnahmen**“ und die Instandhaltungsrücklage sind entsprechend der jeweiligen Verwaltungseinheit zu teilen und zuzuordnen, soweit nicht Maßnahmen und Anlagen betroffen sind, die der Unterhaltung aller Verwaltungskomplexe dienen.
- In Eigentümerversammlungen haben die insoweit von der Benutzung ausgeschlossenen Eigentümer der jeweils anderen Gebäude kein Stimmrecht.

# BGH, Urteil v. 26.6.2020, V ZR 199/19

Verständnis eines Umlageschlüssels

- In dem Haus C (dem Altbau) treten **von Anfang an** Feuchtigkeitsschäden auf. In der Versammlung beschließen die Wohnungseigentümer, einen Sachverständigen mit einer gründlichen Mauerwerksdiagnostik und der Erstellung eines Sanierungskonzepts für das Haus C zu beauftragen. Die Kosten soll nicht 18.000 EUR übersteigen und aus der Instandhaltungsrückstellung des Hauses C beglichen werden.
- Dagegen wendet sich Wohnungseigentümer K. Er meint, die Kosten müssten von allen Wohnungseigentümern getragen werden.

# BGH, Urteil v. 26.6.2020, V ZR 199/19

Verständnis eines Umlageschlüssels

- Der BGH ist der Ansicht, der Beschluss sei nicht zu beanstanden! Allerdings sei der Sinn des Worts „später“ **nicht eindeutig**.
  - Es ließe sich auf eine bestimmte Art von Instandsetzungsmaßnahmen beziehen, nämlich solche, deren Ursache erst **nach der Aufteilung** gelegt werde.
  - Ebenso von dem Wortlaut gedeckt werde aber ein rein zeitliches Verständnis, wonach es allein darauf ankomme, ob die Kosten **später entstehen**, also nicht mit der Gegenleistung für den Erwerb der jeweiligen Einheit abgegolten seien.

# BGH, Urteil v. 26.6.2020, V ZR 199/19

Verständnis eines Umlageschlüssels

- Dass diese Auslegung **nächstliegend** und **zutreffend** sei, ergebe sich „klar und eindeutig“ aus dem **Kontext** der Bestimmung.
  - Entscheidend für die Auslegung spreche, dass die Gemeinschaftsordnung eine umfassende verwaltungsmäßige Trennung der Untergemeinschaften vorsehe. Die Verwaltungszuständigkeit einer Untergemeinschaft könne nur insoweit wirksam vereinbart werden, als deren Mitglieder die durch die Verwaltungsmaßnahmen der Untergemeinschaft entstehenden Kosten im Innenverhältnis allein tragen müssten.
- Für diese Auslegung sprächen auch Sinn und Zweck der Regelung.



# BGH, Urteil vom 15.11.2019, V ZR 9/19

Rohrwärme

- In einer Wohnungseigentumsanlage werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach einem Beschluss im Verhältnis 30:70 umgelegt.
- Die im Keller der Häuser verlaufenden Leitungen sind freiliegend, allerdings überwiegend gedämmt. Innerhalb der Wohnungen liegen die Verteilleitungen hingegen unter Putz, sind dort aber schlecht oder gar nicht gedämmt.
- Die erfassten Verbrauchswärmeanteile liegen überwiegend im Bereich unter 20 %.
- Wohnungseigentümer K geht vor diesem Hintergrund wegen der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gegen den Beschluss vor, mit dem sämtliche Einzelabrechnungen 2014 genehmigt wurde.

# BGH, Urteil vom 15.11.2019, V ZR 9/19

Rohrwärme

- Ohne Erfolg! Der auf Grundlage des § 16 Abs. 3 WEG getroffene Beschluss entspreche § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV.
- Dieser Beschluss hätte nicht „inzident“ mit dem Beschluss über die Abrechnung geändert werden können.
- Anders wäre es nur, wenn die HeizkostenV **zwingend** eine von dem beschlossenen Umlageschlüssel abweichende Verteilung der Kosten vorschriebe. So liege es aber nicht!
  - Denn § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV sei weder direkt noch analog anwendbar.
  - Die Kosten seien ferner nicht in Anwendung von § 9a Abs. 1 und 2 HeizkostenV zu verteilen.

# BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 188/18

Kosten der Klage auf Zustimmung

- Der Verwalter verweigert 3 Wohnungseigentümern die Zustimmung zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums.
- Alle 3 Wohnungseigentümer klagen gegen den Verwalter auf Zustimmung.
- Der Verwalter wird verurteilt, die Veräußerungszustimmung zu erteilen. Die Prozesskosten wurden dem Verwalter auferlegt.
- Der Verwalter entnimmt die Kosten in Höhe von 3.981,13 EUR im Jahr 2014 und in Höhe von 9.636,78 EUR im Jahr 2015 dem Verwaltungsvermögen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt Rückzahlung dieser Beträge.

# BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 188/18

Kosten der Klage auf Zustimmung

- Ohne Erfolg!
- Der Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nicht selber tragen.
- Er hat, weil er für und im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer tätig geworden ist, einen Ersatzanspruch jedenfalls unter dem Gesichtspunkt einer Geschäftsbesorgung (§ 675 Abs. 1, § 670 BGB). § 16 Abs. 8 WEG schließt den Ersatzanspruch nicht aus.
- Der Verwalter darf, ist das so vereinbart, die Kosten den Verwaltungsvermögen entnehmen.

# BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 188/18

## Kosten der Klage auf Zustimmung

- Die Entnahme ist nicht im Sinne des § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig, weil der Verwalter die gegen ihn geführten Prozesse verloren hat.
- Der Umstand, dass er zur Erteilung der Zustimmung gemäß § 12 Abs. 1 WEG verurteilt worden ist, bedeutet nicht ohne weiteres, dass er bei deren Verweigerung pflichtwidrig gehandelt hat. Dies schließt nämlich nicht aus, dass der Verwalter aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht im Zeitpunkt seiner Entscheidung nach sorgfältiger Prüfung der Umstände zu der Auffassung gelangen durfte, dass ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung nach § 12 Abs. 2 WEG vorliegt. Das Risiko einer abweichenden Beurteilung durch das Prozessgericht ist dem Verwalter nicht zuzuweisen, weil er nicht im eigenen, sondern im Interesse der anderen Wohnungseigentümer tätig wird und zudem einen Beurteilungsspielraum bei der Einschätzung hat, ob ein wichtiger Grund im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG gegeben ist.

# BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 188/18

Kosten der Klage auf Zustimmung

- An das Vorliegen einer schuldhaft pflichtwidrigen Zustimmungsversagung sind hohe Anforderungen zu stellen.
- Nicht ausreichend ist, dass die Beurteilung der Sache zweifelhaft ist.
- Die Einschätzung des Verwalters über das Vorliegen eines wichtigen Grundes unterliegt einem Beurteilungsspielraum.
- Die Grenzen sind erst überschritten, wenn die Entscheidung offensichtlich unvertretbar und nicht nachvollziehbar ist.
- Der Verwalter ist grundsätzlich auch nicht verpflichtet, eine Weisung der Wohnungseigentümer darüber einzuholen, ob er die Zustimmung nach § 12 WEG erteilen oder versagen soll.

# Allgemeine Grundsätze

§ 10 WEG

# § 10 WEG

- I. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.
- III. Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.



# Gebrauch und Benutzung

§§ 13, 16, 19 WEG

# § 16 I WEG

1. Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums **und** des Gemeinschaftsvermögens.
2. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.
3. Jeder Wohnungseigentümer ist zum **Mitgebrauch** des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

# § 14 WEG

- I. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
  1. die gesetzlichen Regelungen, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und
  2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.
- II. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
  1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
  2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.
- III. Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

# § 19 I, II Nr. 1 WEG

- I. Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.
- II. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
  - 1. die Aufstellung einer Hausordnung,

# Überblick für Wohnungseigentümer

## § 14 I Nr. 2, II Nr. 1 WEG

- vermeidbare Nachteile vermeiden (= kein Nachteil, der bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich ist)
- s. a. §§ 5 I 1, 13 II, 20 III WEG

## § 19 I, II Nr. 1 WEG

- Benutzungsbeschlüsse
- Hausordnung
- §§ 27 I, II?

## § 10 I 2 WEG

- Benutzungsvereinbarungen

# Überblick für Drittnutzer

## § 906 I BGB

- nicht oder nur unwesentliche Beeinträchtigung
- unwesentliche Beeinträchtigung liegt idR vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden und Stand der Technik wiedergeben.
- BImSchG
- ortsüblich

## § 19 I, II Nr. 1 WEG?

- Benutzungsbeschlüsse?
- Hausordnung?
- §§ 27 I, II WEG?

## § 10 I 2 WEG?

- Benutzungsvereinbarungen?

- gemeinschaftliches Eigentum?
- Sondereigentum?

# § 13 WEG

- I. Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

# BGH 2020



# BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 295/16

Reichweite

- Der Mieter B einer im Sondereigentum stehenden Wohnung vermietet diese an Medizin- oder Krankenhaustouristen aus den Vereinigten Arabischen Emiraten oder Saudi-Arabien.
- Die Wohnungseigentümer fühlen sich durch die von diesen benutzten ätherischen Öle, durch Weihrauch und durch laute Geräusche gestört und vergemeinschaften ihre Unterlassungsansprüche gegen den vermietenden Wohnungseigentümer.
- Ungeachtet dessen geht Wohnungseigentümerin K gegen den Mieter B auf Unterlassung der gegenwärtigen Nutzung und auf Unterlassung von Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen vor.
- Fraglich ist, ob diese nach der Vergemeinschaftung noch prozessführungsbefugt ist.

# BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 295/16

Reichweite

- Der BGH **unterscheidet**:
  - K sei nicht prozessführungsbefugt, soweit sie von B verlange, die Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb zu unterlassen. Die Wohnungseigentümer hätten die insoweit bestehenden Ansprüche vergemeinschaftet.
  - Anders sei es wegen der Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen. K wende sich mit diesen Ansprüchen gegen unmittelbare Beeinträchtigungen ihres Sondereigentums in Gestalt von Lärm und Gerüchen, die in ihre Wohnung eindringen würden.
  - Solche, den räumlichen Bereich des Sondereigentums betreffende Ansprüche könne man nicht vergemeinschaften. Dies gelte auch dann, wenn zugleich das gemeinschaftliche Eigentum von den Störungen betroffen sei.

# BGH, Urteil v. 22.7.2020, V ZR 173/19

Trittschall

- Es handelt sich um ein Haus, das 1962 errichtet und erst im Jahr 1995 in Wohnungseigentum umgewandelt wurde.
- Wohnungseigentümer K, der Eigentümer einer Wohnung im 2. Obergeschoss, will, dass Wohnungseigentümer B, der Eigentümer der 1995 noch vom Bauträger ausgebauten Dachgeschosswohnung verpflichtet wird, in seiner vermieteten Wohnung Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem „Trittschallverbesserungsmaß“ verlegen zu lassen.
- Seit der Mieter des B im Jahr 2008 einen Teppich entfernt und Fliesen verlegt habe, sei deutlich geworden, dass die Wohnungstrenndecke nicht den Anforderungen der DIN 4109 in der im Jahr 1995 geltenden Fassung genüge.

# BGH, Urteil v. 22.7.2020, V ZR 173/19

Trittschall

- Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109,
  - wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird.
- Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn
  - die Trittschalldämmung mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schall-schutztechnischen Mindestanforderungen entspräche.

# BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung gegen **Mieter** B des Teileigentümers T vor.
- B gebraucht die Mietsache als Eisverkaufsstelle. In den Räumlichkeiten und auf der Fläche davor stehen Stühle und Tische. Auf den Tischen liegen Speisekarten aus.
- In der Gemeinschaftsordnung sind die Räume indes als „Laden“ bezeichnet.
- Welchen Gebrauch darf B von der Mietsache machen?

# BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

- Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter eines Sondereigentums, der beim Gebrauch des **gemeinschaftlichen Eigentums** gegen eine **vereinbarte** oder **beschlossene** Gebrauchsregelung verstößt,
  - einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.
- Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentums im Falle eines Gebrauchs, die der in der Gemeinschaftsordnung **für diese Wohnung** getroffenen Zweckbestimmung widerspricht,
  - einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.

# BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

- Der Gebrauch der Räume eines Teileigentums als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung **verstößt** gegen die Vereinbarung „Laden“.
- Der Gebrauch kann sich allerdings nach einer typisierenden Betrachtungsweise, als zulässig erweisen.

# Typisierende Betrachtungsweise

vereinbarer Gebrauch (Laden)

```
graph TD; A[vereinbarer Gebrauch (Laden)] --> B[erlaubt: Laden]; A --> C[erlaubt: alles was nicht mehr als ein Laden stört]; C --> D[Typisierung?]; C --> E[konkrete Störung?];
```

**erlaubt:** Laden

**erlaubt:** alles was  
nicht mehr als ein  
Laden stört

Typisierung?

konkrete Störung?



# BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

Laden

- Bei typisierender Betrachtungsweise stört dieser Gebrauch jedenfalls dann mehr als der Gebrauch als Ladengeschäft,
  - wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden,
  - sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Eltern-Kind-Zentrum

- Wohnungseigentümer K geht gegen Mieter B, einem Verein, im Hauptantrag nach § 1004 Abs. 1 BGB vor. B gebraucht die im Sondereigentum stehenden Räume eines Teileigentums als „Eltern-Kind-Zentrum“.
- Hilfsweise soll B es unterlassen, auf einer näher bezeichneten Außenfläche Kinderwagen und Fahrräder abzustellen, sowie sicherstellen, dass die Immissionen in K's Wohnung 52 dB (A) nicht überschreiten.
- K weist darauf hin, dass die Räume in einer Anlage der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet sind.
- Das Landgericht gibt dem Hauptantrag statt. Die dagegen gerichtete Berufung bleibt erfolglos. Dagegen richtet sich die Revision.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Eltern-Kind-Zentrum

- Ist für die im Sondereigentum stehenden Räume eines Teileigentums vereinbart, dass als Gebrauch „Laden mit Lager“ erlaubt ist,
  - widerspricht der Gebrauch als „Eltern-Kind-Zentrum“ dem.
- Der Gebrauch kann sich allerdings nach einer **typisierenden Betrachtungsweise**,
  - auf die sich auch ein **Mieter** als Drittnutzer berufen kann,
  - als zulässig erweisen.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

Eltern-Kind-Zentrum

- Die typisierende Betrachtungsweise ist nach den Grundsätzen einer **ergänzenden Vertragsauslegung** gerechtfertigt. Dabei ist,
  - ist nichts anderes vereinbart,
  - § 22 Abs. 1a BImSchG zu berücksichtigen.
- Dies gilt auch dann, wenn § 22 Abs. 1a BImSchG bei der Entstehung der Gebrauchsvereinbarung noch nicht in Kraft war.

# Kompetenzverteilung bei Störungen

# Wohnungseigentümer stört **gemeinschaftliches** Eigentum

## § 1004 I BGB

- berechtigt sind andere **Wohnungseigentümer**
- **GdW** übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung allerdings aus
- **Prozessual**: Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage

## §§ 18 I, II Nr. 2, 14 I Nr. 1 WEG

- nach § 14 I Nr. 1 WEG ist **GdW** berechtigt
  - mE Fall von § 9a II Fall 2 WEG (einheitliche Rechtsverfolgung)
- jeder Wohnungseigentümer hat **Anspruch** gegen GdW auf Vorgehen gegen Störer
- **Prozessual**: Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage

- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?

# Drittnutzer oder Nachbar stört **gemeinschaftliches** Eigentum

(Geräusche/Gestank usw.)



## § 1004 I BGB

- berechtigt sind andere **Wohnungseigentümer**
- **GdW** übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus
- **Prozessual**: Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage



- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?

# Wohnungseigentümer stört **Sondereigentum**



## § 1004 I BGB

- berechtigt sind **Sondereigentümer**
- im **seltenen** Einzelfall GdW übt nach § 9a II Fall 2 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus

## § 14 II Nr. 1 WEG

- berechtigt ist Sondereigentümer
- Anspruch gegen GdW aus § 18 II Nr. 2 WEG (der nennt auch Sondereigentum)?



# Drittnutzer oder Nachbar stört **Sondereigentum**



## **§ 1004 I BGB**

- berechtigt ist Sondereigentümer
- Anspruch gegen GdW aus § 18 II Nr. 2 WEG (der nennt auch Sondereigentum)?

# Verstöße gegen **Vereinbarung** (zB Laden); **keine** Störung des Sondereigentums

gegen Drittnutzer § 1004 I  
**BGB**

- berechtigt sind **Wohnungseigentümer**
- **GdW** übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus

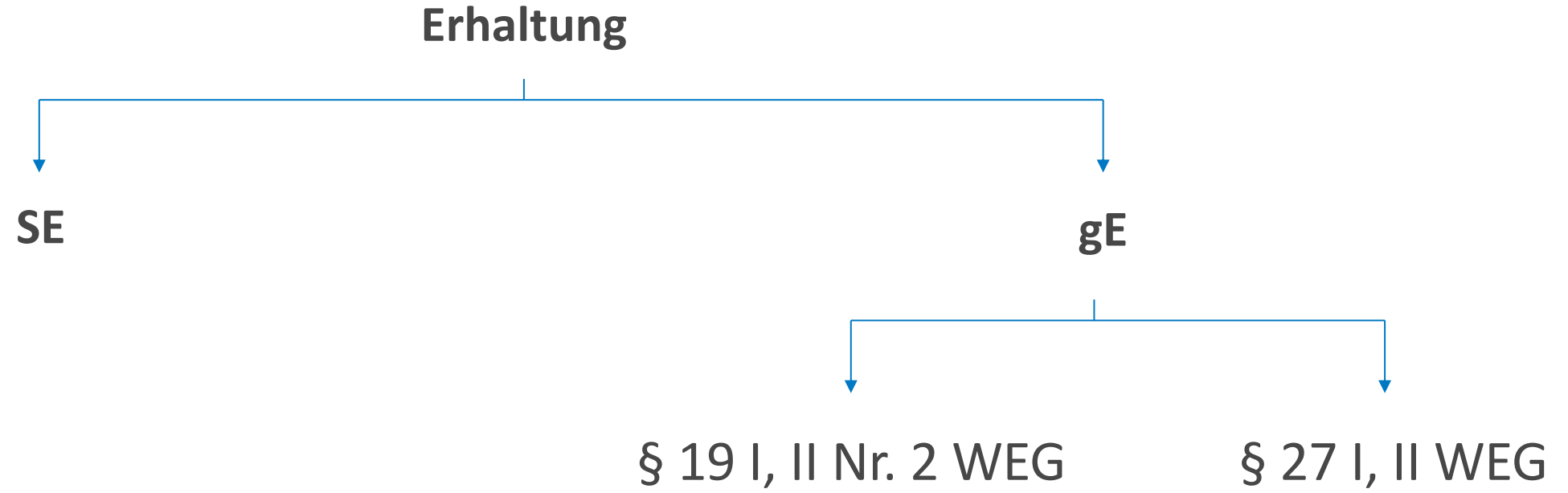
gegen Wohnungseigentümer  
§§ 18 I, II Nr. 2, 14 I Nr. 1 WEG  
und/oder § 1004 I BGB

- nach § 14 I Nr. 1 WEG ist **GdW** berechtigt
  - **mE** Fall von § 9a II Fall 2 WEG (einheitliche Rechtsverfolgung)
- jeder **Wohnungseigentümer** hat Anspruch auf Vorgehen

- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?

# Erhaltung von SE und gE

§§ 13, 18, 19 WEG



# § 27 WEG

1. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen,
  1. die **untergeordnete** Bedeutung haben und **nicht zu erheblichen Verpflichtungen** führen oder
  2. die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
2. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss **einschränken** oder erweitern.

# § 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm **rechtzeitig angekündigt** wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
2. ...

# § 555a II (Ankündigung)

- Anzukündigen sind ua
  - Art
  - Umfang und Erforderlichkeit der Erhaltungsmaßnahme
  - sowie deren voraussichtlicher Beginn und die Dauer der Arbeiten, mithin ihr Ende.
  - Anzukündigen ist idR ein konkretes Datum.
- In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen muss dem Mieter ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen.

# § 13 II WEG

- II. Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.



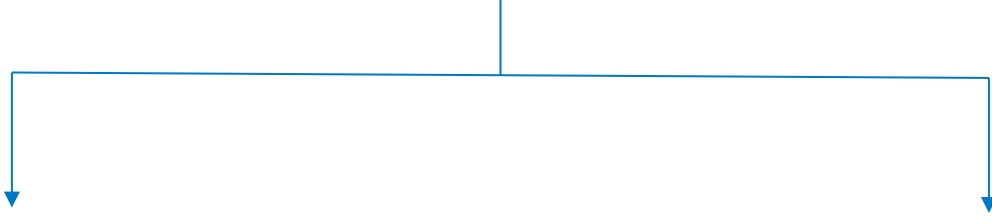
# Entziehung

§ 17 WEG

# § 17 WEG

- I. Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber **anderen Wohnungseigentümern** oder der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
- II. Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.
- III. Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

# Entziehung



**schwere**  
Pflichtverletzung

Verstöße gegen § 14 I, II WEG

- § 17 I WEG

# § 17 WEG

- IV. Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.

# Einsichtsrechte

§ 18 IV WEG

# § 18 WEG

- IV. Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **Einsicht** in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

# Bauliche Veränderungen

§§ 20-22 WEG

# Eingriffe in die **Gebäudesubstanz** (Entscheidung)

gemeinschaftliches  
Eigentum

Sondereigentum

- § 19 I, II Nr. 2 WEG (Erhaltung)
- § 20 I WEG (bauliche Veränderung)

■ § 13 II WEG

§ 27 I, II?



# § 20 WEG

- I. Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können **beschlossen** oder einem Wohnungseigentümer **durch Beschluss gestattet** werden.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene** bauliche Veränderungen verlangen, die
  - 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
  - 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
  - 3. dem Einbruchsschutz und
  - 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die **Durchführung** ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

# § 20 WEG

- III. Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus **beeinträchtigt** werden, **einverstanden** sind.
- IV. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage **grundlegend umgestalten** oder einen Wohnungseigentümer ohne sein **Einverständnis** gegenüber anderen **unbillig benachteiligen**, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

# bauliche Veränderung (= keine Erhaltung)

§ 20 I WEG Beschluss  
(ausnahmslos;  
Definition Bausoll)

**Anspruch** auf Beschluss  
(bei Angemessenheit)

- § 20 II 1 WEG

- Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- Einbruchsschutz
- Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

- Analogien?

- § 20 III WEG

- nicht störend

- § 20 IV WEG

- Wohnanlage **grundlegend** umgestalten
- Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen

# § 20 I WEG



## Beschluss (Vornahmebeschluss)

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die **GdW** die bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Die Wohnungseigentümer müssen dann **festlegen**,
  - auf welche Art und Weise,
  - durch wen,
  - wann,
  - aufgrund welcher vertraglichen Grundlagen die GdW durch ihre Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
- Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 II 2 WEG ferner bestimmen, dass die GdW einen Anspruch auf **Vorschuss** hat.

## durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 I, II 2 WEG erlauben es die Wohnungseigentümer, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung **selbst** durchführt.
- Sie können dabei einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/Auflagen **gestatten**.
- Wie aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG folgt, können sie von dem Konzept aber auch abweichen und dem bauwilligen Wohnungseigentümer **vorgeben**, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.
- Bei einem Gestattungsbeschluss **nach § 20 III WEG** haben die Wohnungseigentümer hingegen keine Möglichkeit, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.

# Einverständnis



## § 20 III, IV WEG

- Der Begriff des „Einverständnisses“ meint ein **Einverstanden-Sein** mit einer baulichen Veränderung (BT-Drs. 168/20, 72), eine Billigung. Möglich ist eine Willenserklärung. Ausreichend ist aber jede rechtsgeschäftsähnliche Handlung (BT-Drs. 168/20, 72).
- Eine besondere Form für das Einverständnis ist nicht erforderlich.
- Noch unklar ist, ob ein Einverständnis **widerruflich** ist.

# § 20 IV WEG

```
graph TD; A[§ 20 IV WEG] --> B[Umgestaltung]; A --> C[Unbillige Benachteiligung];
```

## Umgestaltung

- Der Bezugspunkt für die Frage, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, soll die **gesamte** Wohnungseigentumsanlage sein.
- Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung soll **enger** zu verstehen als der Begriff der Eigenartsänderung iSv § 22 Abs. 2 WEG aF (BR-Drs. 168/20, 72).
- Nach **hier** vertretener Ansicht sollten zwei Prüfsteine maßgeblich sein. Einerseits, ob durch eine bauliche Veränderung das charakteristische Aussehen einer Wohnungseigentumsanlage maßgeblich umgestaltet wird. Und andererseits, ob durch eine bauliche Veränderung die bisherige typische Nutzung der Wohnungseigentumsanlage aufgegeben wird, soweit sich diese feststellen lässt.

## Unbillige Benachteiligung

- Ein Wohnungseigentümer wird gegenüber anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt, wenn die beabsichtigte bauliche Veränderung für ihn zu einem beachtenswerten Nachteil führt.

# § 21 WEG

- I. Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. **Nur ihm gebühren die Nutzungen.**
- II. Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
  1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
  2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.**Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.**
- III. Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. **Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.**

# § 21 WEG

- IV. Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, **Nutzungen zu ziehen**, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- V. Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.



# Kosten baulicher Veränderung

§ 20 II 1, 20 III WEG

- § 21 I WEG

§ 20 I WEG

§ 21 II WEG

- die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
- deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren

§ 21 III WEG

§ 21 V WEG

# Vorgehen gegen **unzulässige** bauliche Veränderungen

## § 20 I WEG

- § 242?
- § 20 IV WEG
- Ordnungsmäßigkeit

§§ 18 II, 14 I Nr. 1 WEG

§ 9a II WEG, § 1004 I BGB

## § 44 I 2 WEG

- Zwangsvollstreckung?

# § 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. ...
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, **die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden;**  
§ 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

# § 555c I 2 Nr. 1 und Nr. 2, II BGB (Ankündigung)

- ... Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,

2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,

...

# § 555c II, III, IV BGB (Ankündigung)

2. Der „Vermieter“ soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
3. In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der „Vermieter“ insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.
4. Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer **unerheblichen** Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind ...

# Mieter

# bauliche Veränderung

SE

gE

■ § 13 II WEG

■ § 20 I WEG

■ § 20 II, III WEG

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, 3. dem Einbruchsschutz und 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

# § 554 BGB

- (1) Der Mieter kann **verlangen**, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



# Wo?

- bauliche Veränderungen der **Mietsache**
  - Mietwohnung
  - nach BT-Drs. 168/29, 99 auch Orte bloßen »Mitgebrauchs«, zB das Treppenhaus
  - nicht Orte des »Nichtgebrauchs«,

# Was?

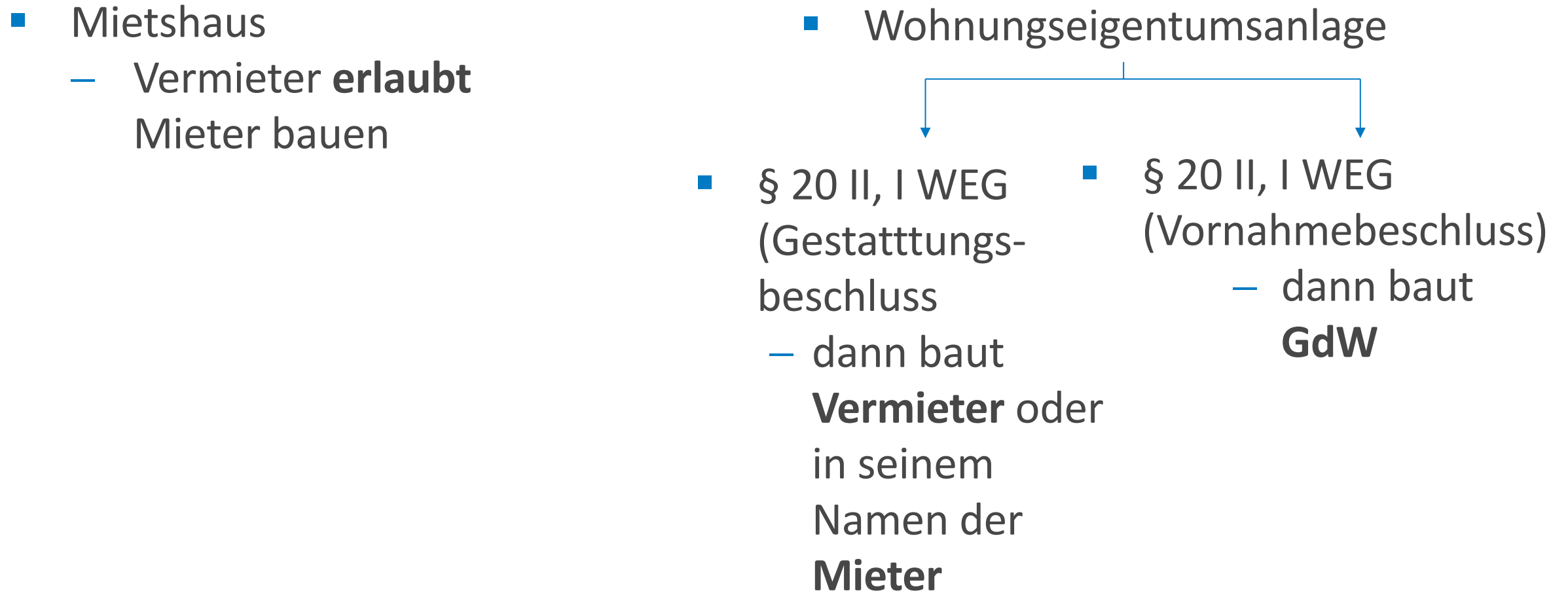
- die dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen**
  - Handlauf
  - Personenaufzug
  - Rollstuhlrampe
  - Treppenlift
- dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge**
  - Anspruch auf **Vermietung** Stellplatz?
- dem **Einbruchsschutz**
  - Türspion
  - Schließsystem an der Hauseingangstür?

§ 22 II 1 Nr. 1 bis Nr. 3 WEG

# Wann?

- nach **Abwägung** dem Vermieter zumutbar
  - Konservierungsinteresse
  - Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbarn
  - Rückbaurisiko
    - kann Mieter mit Kautio eliminieren

# Umsetzung



# Vermieter oder Mieter baut **ohne** Beschluss

stört **SE**

- **Vermieter** § 14 II Nr. 1  
WEG oder § 1004 I  
BGB
- **Mieter** § 1004 I BGB

stört **gE**

- **Vermieter** § 14 II Nr. 1  
WEG oder § 1004 I  
BGB
- **Mieter** § 1004 I BGB

■ § 19 I WEG

■ §§ 18 II, 27 I, II WEG?

— Inhalt

- Hinweis?
- Klage?

# Wiederaufbau

§§ 22 WEG

## § 22 WEG

- Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.

# BGH 2020



# BGH, Urteil v. 29.5.2020, V ZR 141/19

Bauliche Veränderung: Verwalteraufgaben

- Im Jahr 2011 erlauben die Wohnungseigentümer **gegen** die Stimme von K, der durch die Maßnahmen einen **erheblichen** Nachteil erführt, der Teileigentümerin T den Umbau ihres Einkaufszentrums.
- Gegen diesen Beschluss geht K erfolgreich vor.
- K verlangt jetzt von Verwalter B die ihm im Verfahren entstandenen Kosten als Schadenersatz.

# BGH, Urteil v. 29.5.2020, V ZR 141/19

Bauliche Veränderung: Verwalteraufgaben

- Der Verwalter handelt richtig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- Der Verwalter muss in Vorbereitung der Beschlussfassung allerdings prüfen, ob Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Ferner muss er vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und er muss ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

# BGH, Urteil v. 29.5.2020, V ZR 141/19

Bauliche Veränderung: Verwalteraufgaben

- Klärt der Verwalter vor einer Beschlussfassung nicht über ein bestehendes Zustimmungserfordernis nach § 22 Abs. 1 WEG auf, handelt er im iSv § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig.
- Einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann iSv § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.
- Ist der Verwalter der Auffassung, dass eine Zustimmung fehlt, kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

# Die Versammlung

§§ 23-25 WEG

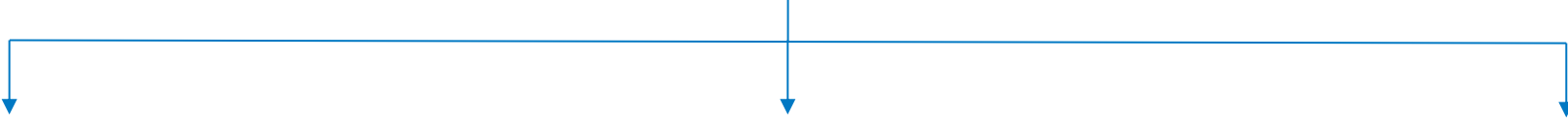
# Hinweise

- in der Theorie **neue** Struktur
  - GdW lädt durch **Organ** Verwalter
  - GdW führt Versammlung durch **Organ** Verwalter durch
- Versammlung hat **auch** Aufgaben für GdW (§ 9a III WEG)
- Erzwingung von Tun
- **Haftung** bei Fehlern
  - Verwalter
  - Wohnungseigentümer

# Neue Beschlusskompetenzen

§§ 23 I 2, 23 III 2, 24 II WEG

# Neue Beschlusskompetenzen



```
graph TD; A[Neue Beschlusskompetenzen] --> B["§ 23 I 2 WEG  
Online-Teilnahme"]; A --> C["§ 23 III 2 WEG  
Schriftlicher  
Mehrheitsbeschluss"]; A --> D["§ 24 III WEG  
Ermächtigung zur  
Einberufung der  
Versammlung"];
```

- **§ 23 I 2 WEG**  
Online-Teilnahme

- **§ 23 III 2 WEG**  
Schriftlicher  
Mehrheitsbeschluss

- **§ 24 III WEG**  
Ermächtigung zur  
Einberufung der  
Versammlung

# Online-Teilnahme

- **§ 23 I 2 WEG** Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.



# Überblick

- Grundsatz Präsenzversammlung
- Möglichkeit Online-Teilnahme
- Beschluss
  - alle Versammlungsrechte?
  - einzelne Rechte teilweise?
  - Hard- und Software
- Nichtöffentlichkeit
- Störungen

# Schriftliche Mehrheitsbeschlüsse

- **§ 23 III 2 WEG** Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

# Überblick

- Beschluss
  - Gegenstand soll mehrheitlich in Textform abgestimmt werden
  - in Versammlung oder nach § 23 III 1 WEG
- Muss Beschluss auf TO angekündigt werden?
- Hat Beschluss Voraussetzungen?
- Mängel?

# Einberufung durch Ermächtigten

- **§ 24 III WEG** Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter **oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer** einberufen werden.

# Überblick

- Person
- Kosten
  - Aufwendungen
- Verträge
  - im Namen der GdW?
- Adressen
- Mängel
- »Know How«

# Neue Form

§§ 23 III 1, 24 II, 25 III WEG

# Überblick

- **§ 23 III 1 WEG** Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in **Textform** erklären.
- **§ 24 II WEG** Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies in **Textform** unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- **§ 25 III WEG** Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **Textform**.

# § 126b BGB

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine **lesbare Erklärung**, in der die **Person** des Erklärenden **genannt** ist, auf einem **dauerhaften Datenträger** abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so **aufzubewahren oder zu speichern**, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung **unverändert** wiederzugeben.

Diese Anforderungen erfüllen zB **Briefe, E-Mails**, Faxe, Apps, aber auch Text-Nachrichten.



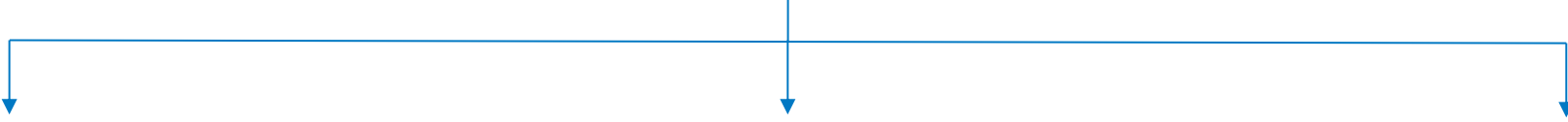
# Niederschrift

§ 24 VI WEG

# Änderungen

- **§ 24 VI WEG** Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist **unverzüglich** eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. [...]
- **§ 18 IV WEG** Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

# Überblick



```
graph TD; A[Überblick] --> B[§ 24 I WEG]; A --> C[Ein-Personen-Gemeinschaft]; A --> D[§ 23 III];
```

- **§ 24 I WEG**

- **Ein-Personen-Gemeinschaft**

- **§ 23 III**

# Beschlussfassung

§ 25 I, III WEG

# § 25 WEG

## Alte Fassung

1. Für die Beschlußfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.

## Neue Fassung

1. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

# § 25 WEG

## Alte Fassung

3. 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.
4. Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

## Neue Fassung

3. Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

# BGH 2020

# BGH, Urteil v. 14.2.2020, V ZR 159/19

## Relevanztheorie

- Die E-GmbH, die **nicht** im Grundbuch steht, nimmt an mehreren Versammlungen teil.
- Die Wohnungseigentümer bestellen ihren Geschäftsführer zu einem Verwaltungsbeirat.
- Der Verwalter lässt die E-GmbH ungeachtet dessen an einer späteren Versammlung nicht als Teilnehmerin zu. Er meint jetzt, sie sei keine werdende Wohnungseigentümerin.
- Ein anderer Wohnungseigentümer geht gegen auf der Versammlung gefasste Beschlüsse vor.
- Fraglich ist, ob sich der Ausschluss der E-GmbH auf diese ausgewirkt hat.



# BGH, Urteil v. 14.2.2020, V ZR 159/19

## Relevanztheorie

- Der BGH bejaht die Frage! Zwar scheide eine Ungültigerklärung in der Regel aus, wenn sich ein Beschlussmangel nicht **auf das Abstimmungsergebnis** ausgewirkt habe.
- Anders verhalte es sich aber bei **schwerwiegenden** Verstößen, die dazu führten, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise unterlaufen werde.
  - Ein solcher Fall könne zwar nicht schon angenommen werden, wenn ein Wohnungseigentümer unbeabsichtigt – etwa, weil seine Einladung auf dem Postweg verlorengegangen sei – an der Versammlung der Wohnungseigentümer nicht teilnehmen oder nicht vertreten sein könne.

# BGH, Urteil v. 14.2.2020, V ZR 159/19

## Relevanztheorie

- Anders liege es aber, wenn, wie im Fall, ein werdender Wohnungseigentümer, der schon an **mehreren Versammlungen** teilgenommen habe, zum Verwaltungsbeirat bestellt und zur anstehenden Versammlung **erschienen** sei, bei unveränderter Sachlage von der Teilnahme ausgeschlossen werde.
- Eine solche Maßnahme stelle einen **schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte** dar, bei dem es nicht darauf ankomme, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Wohnungseigentümers die erforderliche Mehrheit gefunden hätten.

# Der Verwalter

§§ 26, 27 WEG

# Verwalter ist (nur) primäres **Organ** der GdW

## Vertretungsmacht für GdW

- § 9b I 1 WEG
  - § 181 BGB, zB Verwaltervertrag
- ausnahmsweise Beschluss

## Geschäftsführung für GdW

- § 27 I WEG
  - Willensbildung GdW
  - umfassende Notgeschäftsführung (Erhaltung + alle Verträge)
- §§ 23 bis 25; 28 WEG
- Beschlüsse (§ 27 II WEG)
- Vereinbarungen

- Verwaltervertrag?
- Haftung?

# § 27 WEG

- I. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
  - 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
  - 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- II. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

# Nummer 1

## § 27 I Nr. 1 WEG



**Fall 1:** Willensbildung

**Fall 2:** „Anordnung“, dass der Verwalter als Organ die Aufgaben und **Pflichten der GdW** wahrnimmt

# § 27 I Nr. 1 „Fall 1“ WEG: Willensbildung

- Ziel der Nummer 1 ist es vor allem, zu bestimmen, wann der Verwalter als Organ der GdW eine Entscheidung treffen kann und muss, die ansonsten die Wohnungseigentümer nach § 19 I WEG als Organ der GdW treffen müssten.
- Besonders **umstritten** war, wie man eine Abgrenzung findet.
  - Während im Referentenentwurf darauf abgestellt wurde,
    - was „die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt“,
  - wurde im Regierungsentwurf vorgeschlagen,
    - die Entscheidungsmacht des Verwalters davon abhängig zu machen, dass „eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“ (BR-Drs. 168/20, 84).



# § 27 I Nr. 1 „Fall 1“ WEG: Willensbildung

- Die jetzt **geltende Fassung** (untergeordnete Bedeutung + keine erheblichen Verpflichtungen) ist auf Initiative des Rechtsausschusses des Bundestages geschaffen worden.

# § 27 I Nr. 1 Fall 1 WEG

**Vertragsschlüsse**

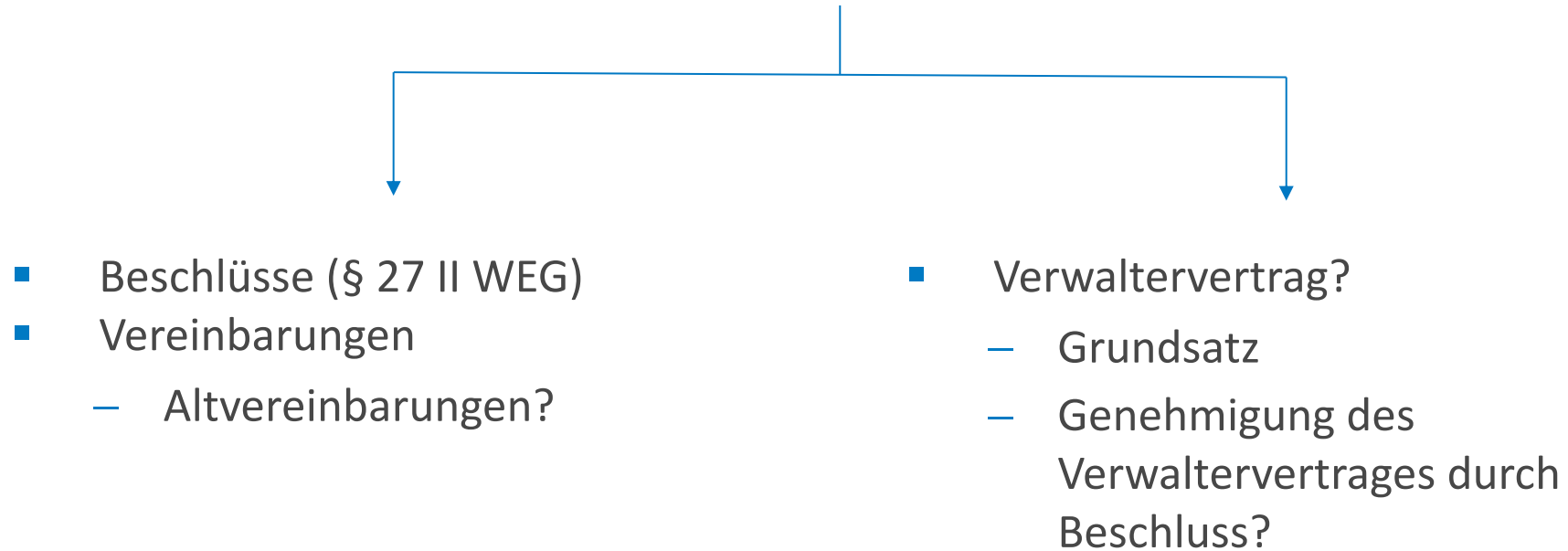
**Einwirkung auf Verträge**

- Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, die
- untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
  - untergeordnete Bedeutung + unerhebliche Verpflichtung
  - erhebliche Verpflichtungen sind immer bedeutsam
  - große Bedeutung, aber keine erhebliche Verpflichtung?

# § 27 I Nr. 1 WEG: Beispiele

- Abschluss
  - Werkverträge
  - Dienstverträge
  - Versorgerverträge
  - Anwaltsverträge
  - Mietverträge
  - Versicherungsverträge
- Einwirkung auf den Inhalt eines solchen Vertrages

# Einschränkungen und Erweiterungen in Bezug auf Willensbildungskompetenz



# Durchführung

- Ist es nach § 27 I, II WEG oder nach einer Vereinbarung am Verwalter, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Willen zu bilden, unterliegt er
  - demselben „Willensbildungsprogramm“, das für die Wohnungseigentümer gilt.
- Dies bedeutet nicht nur, dass
  - seine Entscheidungen nach § 18 II WEG dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen,
  - den gesetzlichen Regelungen sowie Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen müssen.

# Durchführung

- Dies bedeutet zB auch, dass
  - er das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten muss und
  - er eine ermessensfehlerfreie Entscheidung zu treffen hat.
  - Aus diesem Grunde muss der Verwalter beispielsweise – so wie es auch die Wohnungseigentümer müssen – eine Vertragsentscheidung grundsätzlich durch die Einholung von Angeboten absichern.

## § 27 I Nr. 1 Fall 2 WEG

- 
- § 27 I, III 1 Nr. 1 bis Nr. 6 WEG aF
  - §§ 23 bis 25 WEG
  - § 28 WEG
- was Wohnungseigentümer nach § 27 II WEG **beschließen**
  - was sie **vereinbaren**
    - beschlussoffen?
    - Altvereinbarungen? [§ 47 WEG]

# Nummer 2



# Notgeschäftsführung



- § 27 I Nr. 2 WEG gibt dem Verwalter als **Organ der GdW** umfassende Notgeschäftsführung
  - führt die GdW an die Hand
  - nicht für die Wohnungseigentümer
- grundsätzlich § 27 I Nr. 3, III 1 Nr. 2 WEG aF
  - **dringende** Erhaltung, die nicht § 27 I Nr. 1 WEG unterfällt
  - **Notverträge** (zB Pandemie)
- was Wohnungseigentümer nach § 27 II WEG beschließen oder was sie vereinbaren
  - Altvereinbarungen?
  - beschlussoffen?

# Haftung

# Haftung



## ■ GdW

- Amtsverhältnis zur GdW iVm §§ 280 ff. BGB
- ggf. Verwaltervertrag iVm §§ 280 ff. BGB

## ■ Wohnungseigentümer

- **Amtsverhältnis** zur GdW iVm §§ 280 ff. BGB?
- Verwaltervertrag? **Materialien:**
  - Die aus dem Verwaltervertrag fließenden Rechtsbeziehungen regelt § 27 nicht.
  - § 27 WEG steht der Einordnung des Verwaltervertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer nicht entgegen.
  - Soweit die Voraussetzungen dieses Rechtsinstituts vorliegen, kann ein geschädigter Wohnungseigentümer daher nach den Materialien vertraglichen Schadensersatz vom Verwalter verlangen (s. a. § 43 II Nr. 3 WEG: „Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter“).

im Übrigen

# § 26 WEG

- I. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.
- II. Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- III. Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
- IV. Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muß, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.
- V. Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.

# Verwalter



## § 26 III WEG: Abberufung

- wichtiger Grund ist entfallen
- Übergangsfragen
  - Vereinbarung, § 47 WEG
  - Beschluss, § 48 WEG
  - Verwaltervertrag
- § 26 III WEG: **Folgen** für Verwaltervertrag (endet ½ Jahr automatisch nach Abberufung)

## § 26 V WEG

- „Abweichungen“ von § 26 I-III sind nicht zulässig.

## § 19 II Nr. 6 WEG

- Anspruch auf Verwalter mit „Zertifikat“ (= **Sachkundenachweis** im anderen Kleid)

# Zertifizierter Verwalter

**§ 19 II WEG** Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

...

6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und nicht mehr als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 II WEG) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

**§ 26a WEG** Zertifizierter Verwalter

- I. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.
- II. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. (...)

# BGH 2020



# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Die Wohnungseigentümer beschließen für die Verwaltungsbeiräte eine **Ermächtigung**, mit V einen Verwaltervertrag zu schließen.
- Wohnungseigentümer geht gegen diesen Beschluss vor sowie gegen den Beschluss, mit dem V zum Verwalter bestellt worden ist.
- Wohnungseigentümer K ist der Ansicht, dass der von V angebotene Verwaltervertrag einer AGB-Prüfung nicht standhält. Er rügt u.a. folgende Klauseln:
  - Befreiung von § 181 BGB
  - Ermächtigung, Sonderfachleute zu beauftragen (2.000 EUR)
  - Einstellung Hausreinigungskräfte
  - Mahngebühr (20 EUR)
  - Erhebung Sonderumlage (1% netto, maximal 1.785 EUR brutto)
  - Weitere Versammlung (1,5fachen Betrag der Monatsvergütung)

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Das LG hält sämtliche Klauseln für AGB-widrig und/oder nicht ordnungsmäßig.
- Auch der **Bestellungsbeschluss** sei danach unwirksam.
- Die beklagten Wohnungseigentümer gegen zum BGH.
- Dort läuft die Bestellungszeit des V ab.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Wird ein Beschluss, mit dem eine Person zum Verwalter bestellt wird, rechtskräftig für ungültig erklärt,
  - bleiben **Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen**, die diese Person als Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten vorgenommen hat, entsprechend § 47 FamFG **wirksam**.
- Für den Beschluss, mit dem Wohnungseigentümer ermächtigt sind, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Verwaltervertrag zu schließen,
  - **gilt nichts anderes**.

## § 47 FamFG

Ist ein Beschluss ungerechtfertigt, durch den jemand die Fähigkeit oder die Befugnis erlangt, ein Rechtsgeschäft vorzunehmen oder eine Willenserklärung entgegenzunehmen, hat die Aufhebung des Beschlusses auf die Wirksamkeit der inzwischen von ihm oder ihm gegenüber vorgenommenen Rechtsgeschäfte keinen Einfluss, soweit der Beschluss nicht von Anfang an unwirksam ist.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Eine AGB-Kontrolle des Verwaltervertrags ist
  - bei seiner Anwendung im Verhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter vorzunehmen.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Die Verwaltervergütung entspricht § 21 Abs. 4 WEG nach Höhe und Ausgestaltung
  - wenn sie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genügt.
- Dieses Gebot ist nicht schon verletzt, wenn
  - die vorgesehene Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liegt.
- Eine deutliche Überschreitung der üblichen Verwaltervergütung wird § 21 Abs. 4 WEG idR. allerdings nur dann entsprechen, wenn
  - sie auf Sachgründen beruht, deren Gewicht den Umfang der Überschreitung rechtfertigt.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Der Verwalter hat grundsätzlich die Wahl,
  - ob er einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung anbietet oder einen mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung.
- § 21 Abs. 4 WEG erfordert allerdings für eine solche Vergütungsregelung
  - eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind.
- Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentumsanlage laufend anfallen,
  - der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Man kann über die Bestellung und die Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrags in **getrennten** Beschlüssen entscheiden, wenn
  - in der gleichen Versammlung die Eckpunkte des Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden.
- Dieses Vorgehen hat die Folge, dass bei der Überprüfung des Bestellungsbeschlusses **grundsätzlich nicht zu prüfen** ist,
  - ob der Verwaltervertrag den Erfordernissen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und umgekehrt.
  - Das Vorgehen schließt es ferner aus, den Bestellungs- oder den Ermächtigungsbeschluss allein deshalb für ungültig zu erklären, weil der jeweils andere für ungültig erklärt wird.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

Verwaltervertrag & Co.

- Jeder Wohnungseigentümer kann **verlangen**, dass
  - die wirksam zum Verwalter bestellte Person abberufen wird, wenn es nicht gelingt, mit ihr einen Vertrag zu schließen, und dass der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt wird, wenn es nicht gelingt, die Person zum Verwalter zu berufen.



# BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 110/19

Verwaltervertrag und Angebote

- In der Versammlung berichtet der Verwaltungsbeirat, neben einem Angebot der T-GmbH seien zwei weitere Angebote eingeholt worden.
- Diese stünden jedem Wohnungseigentümer zur Einsichtnahme zur Verfügung.
- Der Verwaltungsbeirat spreche sich für die T-GmbH aus.
- Vor diesem Hintergrund bestellen die Wohnungseigentümer diese auch und bevollmächtigen die Verwaltungsbeiräte zu einem Vertragsschluss nach den Vorgaben des Verwalter-vertrages mit der E-GmbH.
- Fraglich ist, ob die Angebote der Mitbewerber den Wohnungseigentümern bereits mit der Ladung zur Versammlung hätten zur Verfügung gestellt werden müssen.

# BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 110/19

Verwaltervertrag und Angebote

- Bei der **Neubestellung** eines Verwalters ist es regelmäßig geboten,
  - den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder
  - jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen.
- Zu den mitzuteilenden Eckpunkten der Leistungsangebote gehören die vorgesehene Laufzeit des Vertrages und die Vergütung, wobei darzustellen ist, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen angeboten wird.

# BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

## Pflichten bei Erhaltung I

- Verwalter B beauftragt den Sachverständigen S. Dieser soll 5 Jahre nach Errichtung der Wohnungseigentumsanlage klären, ob das gemeinschaftliche Eigentum noch **Mängel** hat, die die T-GmbH, der Bauträger, zu vertreten hat. S stellt ua Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 fest und rät dringend zu weiterführenden Untersuchungen.
- Die Wohnungseigentümer **erörtern** das Gutachten im November 2011.
- Im Dezember 2011 erhält K Besitz an der von ihm gekauften Wohnung Nr. 1. Er weist sofort danach B auf Feuchtigkeit in der Wohnung hin. In einer Versammlung im Januar 2012 sagt die T-GmbH, vertreten durch B, seinen Geschäftsführer, die Behebung der Mängel zu. Im November 2012 erklärt B für die T-GmbH sich als Verwalter, die Mängel behoben zu haben.

# BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

Pflichten bei Erhaltung I

- Im Jahr 2014 stellt ein **anderer** Sachverständiger **erhebliche** Mängel der Wohnung Nr. 1 fest. Das Gutachten erörtern die Wohnungseigentümer im Dezember 2014.
- K von B vor diesem Hintergrund in dessen Eigenschaft als jetzt ehemaliger Verwalter Schadensersatz in Höhe von 29.427,78 EUR.

# BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

## Pflichten bei Erhaltung

- Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Erhaltung die Handlungsoptionen aufzeigen.
- Der Verwalter hat auf Gewährleistungsansprüche und ihre drohende Verjährung hinzuweisen.
- Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am gemeinschaftlichen Eigentum entgegen einer Erklärung z.B. des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss hinwirken.
- Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter treffen die gleichen Pflichten hinsichtlich der Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung wie jeden anderen Verwalter; er muss somit auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

# BGH, Beschluss v. 21.11.2019, V ZR 101/19

- Ein Verwalter dürfe auf die ihm obliegende Unterrichtung und auf die Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung **nicht deswegen verzichten**, weil die Wohnungseigentümer „über den Stand der Dinge informiert“ sind und „weitere Maßnahmen hätten treffen können und müssen“.
- Auf die (potentielle) Kenntnis der Wohnungseigentümer von den Tatsachen, aus denen sich Anhaltspunkte für einen Mangel ergeben, komme es nicht an. Es sei Aufgabe des Verwalters zu überprüfen, ob ein Mangel vorliegt und wie er gegebenenfalls zu beseitigen ist. Eine Kenntnis einzelner Eigentümer ändere nichts.
- Bei Verstößen eines Verwalters gegen seine den Wohnungseigentümern gegenüber bestehenden Überwachungs-, Kontroll- und Unterrichtungspflichten bestehe im Übrigen eine **tatsächliche Vermutung** dafür, dass die Pflichtverletzung für den Eintritt des Schadens kausal war.

# Das Finanzwesen

§§ 16 II, 28 WEG

# § 28 WEG

- I. Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
- II. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.



## § 28 WEG

- III. Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- IV. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

# Zeitliche Geltung

# Überblick

- Bestehende Wirtschaftspläne und Abrechnungen müssen nicht geändert werden.
- In vor dem 1. Dezember 2020 anhängigen Gerichtsverfahren ist altes Recht zu prüfen.
- Noch gilt § 6 Abs. 2 COVMG.
- § 47 WEG: Entgegenstehende Vereinbarungen?

# Der Wirtschaftsplan

# Inhalt

- Wirtschaftsplan benennt (errechnet)
  - Forderungen der GdW
  - Vorschüsse für Kostentragung (§ 16 II 1 WEG)
  - Vorschüsse für Rücklagen
    - § 19 II Nr. 4 WEG Erhaltungsrücklage [= § 21 V Nr. 4 WEG aF]
    - durch Beschluss vorgesehene Rücklagen, zB Liquidität oder Modernisierungen oder Klagen
- Einnahmen und Ausgaben (= Gesamt-WP)

# Beschluss

## § 28 I WEG aF

Verwalter stellt WP + Einzel-WP als Entwurf auf (§ 28 I WEG aF)

Wohnungseigentümer **beschließen WP + Einzel-WP** (§ 28 V WEG aF), also auch Arbeit des Verwalters

Gegenstand Anfechtungsklage: WP und/oder Einzel-WP

## § 28 I WEG nF

Verwalter stellt WP + Einzel-WP auf (§ 28 I 2 WEG nF)

Wohnungseigentümer **beschließen nur über Vorschüsse** (§ 28 I 1 WEG nF) für Kosten GdW und Rücklagen

Gegenstand Anfechtungsklage: Höhe der Vorschüsse

# Beschlussmängel

- Beschluss ist iO, wenn die Forderung richtig ist:
- falsche Umlageschlüssel?
- zu wenig Einnahmen?
- zu hohe Ausgaben?
- die Berechnung selbst ist grds. unerheblich, kann aber mittelbar zur Anfechtung der Forderung führen
- das Zahlenwerk ist unerheblich

# Im Übrigen

- Verpflichteter
  - jetzt **GdW** (Organ ist Verwalter; bei Fehlen?)
- Berechtigter
  - jetzt **GdW** von Verwalter
  - Wohnungseigentümer von GdW
- Kalenderjahr



# Die Abrechnung

# Inhalt

- Jahresabrechnung benennt jetzt **nur noch**
  - Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Einzel-JA)
    - Nachschüsse für Kostentragung (§ 16 II 1 WEG)
    - Anpassung der Vorschüsse („Guthaben“, aber erst nach Anpassung)
  - Einnahmen und Ausgaben (Gesamt-JA)
- weitere Inhalte sind in **Vermögensbericht** verlagert

# Beschluss

## § 28 II WEG aF

Verwalter stellt JA + Einzel-JA als Entwurf auf (§ 28 III WEG aF)

Wohnungseigentümer **beschließen JA + Einzel-JA** (§ 28 V WEG aF), also auch Arbeit des Verwalters

Anfechtungsklage: JA und/oder sämtliche Einzel-JA

## § 28 II WEG nF

Verwalter stellt JA + Einzel-JA auf (§ 28 II 2 WEG nF)

Wohnungseigentümer **beschließen nur über Nachschüsse** (§ 28 II 1 WEG nF)/ **Anpassung Vorschüsse**

Anfechtungsklage: Höhe aller Nachschüsse/Anpassung

# Beschlussmängel

- Beschluss ist in Ordnung, wenn die Forderung richtig ist (= Streitgegenstand)
  - ggf. falsche Umlageschlüssel
  - zu wenig Einnahmen
  - zu hohe Ausgaben
- die Berechnung selbst ist grds. unerheblich, kann aber mittelbar zur Anfechtung der Forderung führen
- das „Zahlenwerk“ selbst ist unerheblich

# Im Übrigen

- Verpflichteter
  - jetzt **GdW** (Organ ist Verwalter; bei Fehlen?)
- Berechtigter
  - jetzt **GdW** von Verwalter
  - Wohnungseigentümer von GdW
- Kalenderjahr

# Fälligkeit und Erfüllung

# Überblick

- Beschlusskompetenz
- § 28 III WEG wiederholt einen Teil des § 21 VII WEG aF, nämlich
  - Fälligkeit von Forderungen (sonst § 271 BGB)
  - Erfüllung von Forderungen (zB Lastschrift)
- neue Verortung macht Bedeutung besser deutlich
- der Sache nach nichts Neues (aber Wegfall § 28 III WEG aF)

# Der Vermögensbericht



# Überblick

- Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 **bezeichneten Rücklagen** und eine Aufstellung des **wesentlichen Gemeinschaftsvermögens** enthält.
- Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

# Inhalt

Rücklagen

wesentliches  
Gemeinschaftsvermögen

- sämtliche Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer;
- sämtliche Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen
- Dritte;
- sämtliche Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen);
- sonstige Vermögensgegenstände, beispielsweise Brennstoffvorräte.

# BGH 2020

# BGH, Urteil v. 10.7.2020, V ZR 178/19

## Abrechnung

- Die Wohnungseigentümer genehmigen die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen 2012. Die Einzelabrechnung von Wohnungseigentümer K enthält einen Anteil an der Position „Dachsanierung“ von 2.440 EUR und endet mit einer Nachzahlung in Höhe von 1.434,86 EUR. Bezogen auf die Kostenverteilung der Dachsanierung erhebt K eine Anfechtungsklage.
- Während des laufenden Anfechtungsverfahrens mahnt die anwaltlich vertretene Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B den K wegen der ausstehenden Zahlung der Abrechnungsspitze, worauf er die 1.434,86 EUR zahlt.
- Wegen nicht beglichener Anwaltskosten (186,23 EUR) sowie angefallener Zinsen auf die Abrechnungsspitze erhebt B Klage, der das AG in 2013 stattgibt. Danach erklärt das AG in 2014 den Beschluss über die Jahresabrechnung hinsichtlich der Kostenverteilung der Position „Dachsanierung“ in den Einzelabrechnungen für ungültig. K verlangt von B jetzt Zahlung von 1.684,77 EUR nebst Zinsen (1.434,86 EUR, Anwaltskosten 186,23 EUR, Zinsen und Vollstreckungskosten 21,09 EUR).

# BGH, Urteil v. 10.7.2020, V ZR 178/19

## Abrechnung

- Werden die Einzelabrechnungen hinsichtlich einzelner Positionen für ungültig erklärt, erfasst dies zwangsläufig auch die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen (positiven oder negativen) Abrechnungsspitzen; es kommt nicht darauf an, ob dies im Urteilstenor explizit ausgesprochen worden ist.
- Wird die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt,
  - können einzelne Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze im Wege eines Bereicherungsausgleichs beanspruchen
  - Ihnen steht ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu, und von den übrigen Wohnungseigentümern können sie die Beschlussfassung hierüber verlangen.
  - Dieser „Vorrang der Jahresabrechnung“ gilt auch dann, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet.

# BGH, Urteil v. 10.7.2020, V ZR 178/19

Abrechnung

- Nur ausnahmsweise können direkte Rückforderungsansprüche anzuerkennen sein, nämlich bei Überzahlungen wie versehentlichen Doppelzahlungen.
- Solche Randprobleme geben aber keinen Anlass dazu, „ein bewährtes System“ in Zweifel zu ziehen.

# BGH, Urteil v. 10.7.2020, V ZR 178/19

Abrechnung

- Wird ein Beschluss, der Beitragspflichten begründet, rechtskräftig für ungültig erklärt, tritt diese Wirkung zwar insofern ex tunc ein, als feststeht, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach.
- Der Schuldgrund entfällt aber erst durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Anfechtungsklage stattgegeben wird,
  - so dass bis dahin entstandene Verzugsschäden weiterhin ersetzt werden müssen.

# BGH, Urteil v. 3.7.2020, V ZR 250/19

Hausgeldschuldner

- Die Z-GbR hat 3 Gesellschafter. Ein Gesellschafter ist B. B scheidet 2002 aus der Z-GbR aus – was der Verwalter aber wohl erst im Jahr 2017 erfährt.
- Die Z-GbR ist seit 1994 Eigentümerin eines Miteigentumsanteils von 5.905/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichneten Büro. Das Büro ist allerdings nie errichtet worden.
- Bis zum Jahr 2010 wird die GbR nicht zu Hausgeldzahlungen herangezogen.
- Im September 2013 beschließen die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan für das Jahr 2014. Dieser sieht für die „Einheit Nr. 7“ eine monatliche Hausgeldzahlung i. H. v. 495 EUR vor. Im Oktober 2014 und September 2015 beschließen die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnungen für die Jahre 2013 und 2014. Diese weist eine Abrechnungsspitze für die „Einheit Nr. 7“ i. H. v. 1.928,42 EUR bzw. 3.014 EUR aus.
- Diese Forderungen klagt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen B ein.



# BGH, Urteil v. 3.7.2020, V ZR 250/19

Hausgeldschuldner

- Mit Erfolg! B haftet analog §§ 736 Abs. 2, 128, § 160 HGB.
- Die Rechtsgrundlage für die Beitragsverbindlichkeiten sei bereits mit dem **Erwerb des Wohnungseigentums** gelegt worden.
- Für den Beginn der Fünfjahresfrist nach § 160 Abs. 1 Satz 2 HGB ist an die **positive Kenntnis des Verwalters** von dem Ausscheiden des B aus der GbR anzuknüpfen.

# Der Verwaltungsbeirat

§ 29 WEG

# § 29 WEG

## Alte Fassung

- Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.

## Neue Fassung

- Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

# § 29 WEG

## Alte Fassung

- II. Der Verwaltungsbeirat **unterstützt** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

## Neue Fassung

- II. Der Verwaltungsbeirat **unterstützt** und **überwacht** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

# § 29 WEG

## Alte Fassung

- III. Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen **und Kostenanschläge** sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- IV. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

## Neue Fassung

- III. Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

# § 9b WEG

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
2. Dem Verwalter gegenüber **vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# Zusammensetzung und Organisation

## § 29 I WEG

Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden.

Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.

Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

# Überblick

- Anzahl der Verwaltungsbeiräte jetzt beliebig
- Organisation
  - ua Online-Versammlungen
- Verwaltungsbeiräte sind jetzt ein Teil der **Handlungsorganisation** der GdW
  - bei der Ladung zur Versammlung
  - bei der Vertretung der GdW
  - bei Aufgaben nach § 27 II WEG
  - im Übrigen?



# Aufgaben

§§ 9b II, 24 III und VI, 29 II iVm § 27 II WEG

Der Verwaltungsbeirat **unterstützt** und **überwacht** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

# in Bezug auf **Verwalterpflichten**



- **Unterstützung**

- **Überwachung**

- Intensität?
- Art und Weise?
- Haftung?

- **§ 27 II WEG**

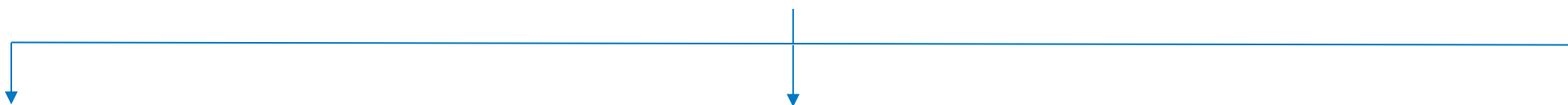
# § 27 WEG

1. Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
  1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
  2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
2. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss **einschränken** oder erweitern.

# Folgerungen

- Übertragung der Aufgaben **ganz oder teilweise** auf den Verwaltungsbeirat
- Bindung des Verwalters an das **Votum**
  - des Verwaltungsbeirats oder
  - bestimmter Verwaltungsbeiräte
- Bestimmung von Entscheidungen, die den Wohnungseigentümern **vorbehalten** sein sollen
- **Wertgrenzen** für Maßnahmen
- **Kontrolle** der Finanzmaßnahmen

# in Bezug auf **Versammlung**

- 
- **Einberufung**
  - **WP**
    - **Jahresabrechnung**
  - **Niederschrift**

## in Bezug auf **GdW**



- **Vertretung ggü. Verwalter**

- **Geschäftsführung,  
ua Willensbildung?**
  - Verwaltervertrag
  - Bestellung
  - Abberufung



**Können und/oder Dürfen!?**

# Haftung

§29 III WEG

Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

# GdW oder Dritter

verlangt SE wegen Pflichtverletzung



- **leichte** Fahrlässigkeit

- Vorsatz (= Wissen und Wollen)
- **grobe** Fahrlässigkeit (= objektiv schwerer und subjektiv nicht entschuldbarer Verstoß gegen die Anforderungen der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt)



**unentgeltlich** (Vertrag? Aufwandungsersatz?)



# Das Verfahrensrecht

§§ 43-45 WEG

## WEG aF

- § 43 Nr. 1 bis 4
- § 43 Nr. 5; Nr. 6
- § 44
- § 45
- § 46 I 1
- § 46 I 2, 3
- § 46 II
- § 21 VIII

## WEG nF

- § 43 II Nr. 1 bis 4
- § 43 I 1; entfällt
- entfällt
- entfällt (s. a. § 9b I; ZPO)
- § 44 I 1 gegen GdW
- § 45
- entfällt
- § 44 I 2 gegen GdW

## WEG aF

- § 10 II 3 WEG
- § 47
- § 48 I, II
- § 48 III
- § 49 I
- § 49 II
- § 50

## WEG nF

- streitig, mE gegen WE
- § 44 II 3
- entfällt (auch wegen § 14 I)
- § 44 III
- § 92 II Nr. 2 ZPO
- entfällt (= mE Zwang zur StreitV!)
- § 44 IV

# Verfahrensrecht der GdW

# § 43 I WEG

Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Bei diesem Gericht **kann** auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des § 9a Absatz 4 Satz 1 erhoben werden.

# § 43 II WEG

Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

...

2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten **zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,**

...

4. Beschlussklagen gemäß § 44.

# § 44 I, II 1 WEG

- I. Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).
- II. Die Klagen sind **gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu richten. ...

# Prozesse im **Zusammenhang** mit der GdW

- 
- Klagen **Dritter** gegen GdW
    - § 43 I 1 WEG
    - als Annex:  
Möglichkeit, dort  
auch Haftungsklagen  
nach § 9a IV 1 WEG zu  
erheben
  - Klagen der **GdW gegen Wohnungseigentümer**
    - § 43 II Nr. 2 WEG  
(Rechte)
    - Klage der  
Wohnungseigentümer  
**gegen** GdW
      - § 43 II Nr. 2 WEG  
(Pflichten)
  - **Beschlussklagen**
    - § 43 II Nr. 4 WEG
      - Anfechtungsklage
      - Nichtigkeitsklage
      - Beschlusserset-  
zungsklage
    - Beschlussfeststellungs-  
klage? hM [-]
    - Klage, ein Beschluss  
sei nicht oder nicht  
mit diesem Inhalt  
gefasst
    - Klage auf  
**Vereinbarung?**



# Die Beschlussklagen

§ 44 I WEG

## Beschlussklagen (§ 44 I WEG)

- Anfechtungsklage
- Nichtigkeitsklage
- Beschlussersetzungsklage

- **Streitgegenstand?**

- Beschluss oder
- Beschlussmangel?
  - Folgen: ua Kosten und Tenor

- **Einwirkung durch Verwalter?**

- Vergleich
- Anerkenntnis

- **Kosten**

- § 16 II 2 WEG?

# § 45 WEG

Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend

# § 44 II 2-4, III, IV WEG

- II. ... Der **Verwalter** hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.
- III. Das Urteil wirkt **für und gegen alle Wohnungseigentümer**, auch wenn sie nicht Partei sind.
- IV. Die durch eine **Nebenintervention** verursachten Kosten gelten nur dann als **notwendig** zur zweckentsprechenden **Rechtsverteidigung** im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.

# Vertretung der GdW

§ 9b WEG

# Vertretung der GdW im Prozess

- 
- § 9b I 1 WEG
    - Verwalter
  - § 9b I 2 WEG (hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten; § 181 BGB)
    - Wohnungseigentümer
      - § 43 I 1 WEG
      - Beschlussklagen und § 43 II Nr. 2 WEG?
        - ❖ § 57 ZPO?
        - ❖ Verwalterbestellung?
        - ❖ „kupierte“ Gesamtvertretung
      - Verwalter klagt
        - ❖ § 9b II WEG (Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die GdW).

# Nebenintervention



## eines Wohnungseigentümers

- auf **Seiten** der GdW
- **Gebotenheit** (§ 44 IV WEG)
  - eine Streithilfe ist **geboten**, wenn die Rechtsverteidigung aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers **ausnahmsweise** nicht allein der GdW überlassen werden kann (BR-Drs. 168/20, 95).
    - zB, wenn die Interessen der Wohnungseigentümer sehr **unterschiedlich** oder die Kosten oder die Haftung innerhalb der Wohnungseigentümer verschieden sind
    - wenn **Verwalter** die Verteidigung führt?

## des Verwalters

- Zwang zur **Streitverkündung** gegen den Verwalter wegen Wegfalls von § 49 II WEG?

# Streithilfe



# Verfahrensrecht Wohnungseigentümer

# § 43 II WEG

Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,

...

3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters **einschließlich** solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie ...

# BGH 2020

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 313/16

Ex-Eigentümer

- Durch eine Leckage im Abflussrohr des Badezimmers von Wohnungseigentümer B kommt es zu Schäden an den Decken des Wohn- und Badezimmers von Wohnungseigentümer K. Die Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ersetzt den Schaden an der Wohnzimmerdecke, nicht aber den an der Badezimmerdecke. K veräußert sein Wohnungseigentum. **Danach** erhebt er gegen B Klage wegen der Badezimmerdecke auf Schadenersatz i.H.v. 975,25 EUR.
- Das Amtsgericht Bottrop, allgemeine Zivilabteilung, weist die Klage wegen „fehlender Aktivlegitimation“ ab. In der Rechtsmittelbelehrung bezeichnet es das Landgericht Essen als das zuständige Berufungsgericht. K erhebt allerdings Berufung bei dem nach § 72 Abs. 2 GVG für Wohnungseigentumssachen zuständigen Landgericht Dortmund. Dieses verwirft die Berufung durch Urteil als unzulässig. Dagegen wendet sich K mit der vom BGH zugelassenen Revision.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 313/16

Ex-Eigentümer

- Mit Erfolg! § 43 Nr. 1 WEG ist **weit** auszulegen.
- Ausschlaggebend für die Zuständigkeit des Gerichts ist nicht die jeweilige Rechtsgrundlage, aus der die Ansprüche hergeleitet werden, sondern **allein** der Umstand,
  - ob das von einem Wohnungseigentümer in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer erwachsen ist.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 313/16

Ex-Eigentümer

- Danach handelt es sich hier um eine Wohnungseigentumssache.
- Der innere Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer ergibt sich daraus,
  - dass der Schaden an der Badezimmerdecke in der ehemaligen Wohnung durch den baulichen Zustand eines Abflussrohrs in der Wohnanlage verursacht worden sein soll.
- Der Umstand, dass K bereits vor Rechtshängigkeit aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden ist, ändert nichts.
  - Der innere Zusammenhang der Streitigkeit mit dem Gemeinschaftsverhältnis entfällt nicht dadurch, dass eine der Parteien vor Rechtshängigkeit aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausscheidet.

# BGH, Urteil v. 21.2.2020, V ZR 17/19

## Objektive Klagehäufung

- Das AG Waren (Müritz) verurteilt Wohnungseigentümer B, einen Dachgeschossausbau zu beseitigen. Außerdem stellt es fest, dass der Beschluss, mit dem der Dachgeschossausbau gebilligt worden war, nichtig ist. Soweit K mit einem weiteren Klageantrag von B die Zustimmung zu einer Änderung der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung verlangt, weist es die Klage ab. In der Rechtsmittelbelehrung bezeichnet das AG das LG Neubrandenburg als zuständiges Berufungsgericht.
- K und B legen jeweils Berufung ein, B beim LG Neubrandenburg, K beim LG Rostock (= § 72 Abs. 2 GVG). Nach einem Hinweis des LG Neubrandenburg auf seine Unzuständigkeit, legt B Berufung beim LG Rostock ein. Zugleich beantragt B Wiedereinsetzung.
- Das LG Rostock weist den Antrag zurück und verwirft die Berufung des B als unzulässig.

# BGH, Urteil v. 21.2.2020, V ZR 17/19

## Objektive Klagehäufung

- Bei einer **einheitlichen** Entscheidung des Wohnungseigentumsgerichts in erster Instanz richtet sich die Zuständigkeit des Berufungsgerichts auch dann einheitlich nach § 72 Abs. 2 GVG, wenn nur ein Teil der Entscheidung eine Wohnungseigentumssache betrifft.
- Ein Rechtsanwalt darf sich in aller Regel auch dann noch auf eine unrichtige Rechtsmittelbelehrung in Wohnungseigentumssachen und in Zivilsachen mit wohnungseigentumsrechtlichem Bezug verlassen, wenn der gegnerische Anwalt deren Richtigkeit in Zweifel zieht. Der durch den Fehler des Gerichts hervorgerufene Vertrauensschutz besteht regelmäßig so lange fort, bis das aufgrund der Rechtsmittelbelehrung angerufene Gericht auf seine Unzuständigkeit hinweist; erst dann beginnt die Wiedereinsetzungsfrist nach § 234 Abs. 2 ZPO zu laufen.



# GKG

# § 49 GKG

Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse **aller** Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen.

Er darf den **siebeneinhalbfachen** Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

# Streitwerte



# BGH 2020

# BGH, Beschluss v. 20.2.2020, V ZR 167/19

Bauliche Veränderung

- Wohnungseigentümer B lässt im Oktober/November 2010 in seiner Wohnung einen Wanddurchbruch von ca. 2,3 m vornehmen.
- Wohnungseigentümer K, dessen Wohnung liegt direkt über der im ersten Obergeschoss befindlichen Wohnung des B liegt, verlangt von Wohnungseigentümer B, den Wanddurchbruch unter Herstellung des ursprünglichen Zustandes wieder zu verschließen.
- Das AG weist die Klage ab. Das LG weist Berufung zurück.
- Mit seiner Beschwerde will der K die Zulassung der Revision erreichen, um seinen Klageantrag weiterzuverfolgen.
- Fraglich ist, ob die Nichtzulassungsbeschwerde zulässig ist.

# BGH, Beschluss v. 20.2.2020, V ZR 167/19

Bauliche Veränderung

- Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche wirtschaftliche Interesse eines Wohnungseigentümers, dessen Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums abgewiesen worden ist,
  - bemisst sich grundsätzlich nach dem **Wertverlust**, den sein Wohnungseigentum durch die bauliche Veränderung erleidet.
- Diesen Wertverlust gebe K mit über 200.000 EUR an.
- Hiermit könne er **nicht** gehört werden, nachdem er den Streitwert in der **Klageschrift** mit lediglich 6.000 EUR angegeben und der entsprechenden Festsetzung auch in der Berufungsinstanz nicht widersprochen habe.

# Miete

# § 554 BGB

- (1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



# § 556a III BGB

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

# Anwendbarkeit

- § 556a III BGB ist anwendbar, wenn ein Wohnungseigentümer **ab dem 1.12.2020** Sondereigentum vermietet wird.
- Für das Sondereigentum, das einem Teileigentümer zusteht (idR Gewerberaummieta), ist § 556a III BGB hingegen nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar.
- Auf Verträge vor dem 1.12.2020 ist § 556a III BGB anwendbar, soweit die Vertragsparteien bislang keine Umlageschlüssel vereinbart haben. Ferner ist § 556a III BGB anwendbar, soweit der Bereich des § 556a II 1 BGB erfasst ist.

# Rechtsfolge

- Sind die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, gelten zwischen den Vertragsparteien, die Umlageschlüssel, die im Verhältnis der Wohnungseigentümer nach § 16 II 1 WEG, nach § 16 II 2 WEG oder nach einer Umlagevereinbarung jeweils für eine Kostenposition gelten. Dies kann sich mehrfach und jährlich ändern.
- Die Betriebskosten sind für eine oder mehrere Kostenpositionen nach § 556a I 1 umzulegen, wenn der Umlageschlüssel, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer nach § 16 II 1 WEG, § 16 II 2 WEG oder nach einer Umlagevereinbarung gerade untereinander gilt, im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien nicht oder nicht mehr billigem Ermessen widerspricht.

# Rechtsfolge

- Ob es so liegt, ist anhand der Interessenlage von Mieter und Vermieter zu ermitteln (BR-Drs 168/20, 103). Unbilligkeit ist zB anzunehmen, wenn der Mieter nach § 556a III 1 für eine Kostenposition mehr als 10% zahlen müsste ggü einer Anwendung von § 556a I 1. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dadurch auf Kosten sitzenbleibt.
  - Bsp: Die Größe der Miteigentumsanteile orientiert sich nicht an den Wohn- und/oder Nutzflächen.

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

