

Bremer Verwalter-Forum des DDIV

***Aktuelle Rechtsprechung: Jahresabrechnung,
Verwalterbestellung, bauliche Maßnahmen***

am 1.11.2016, 9.40 – 10.40 Uhr

im Steigenberger Hotel Bremen,

Am Weser-Terminal 6, 28217 Bremen

Referent: Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht
Hamburg-Blankenese
olaf@riecke-hamburg.de



1. Jahresabrechnung

- In einem Beschluss der Wohnungseigentümer (hier: **Jahresabrechnung**) kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, **wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.**
- BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638

Begründung des BGH (ZMR 2016, 638)

- Der Bestimmtheitsgrundsatz verbietet es nicht, dass ein Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, gedeutet werden kann. Für die Zulässigkeit von Bezugnahmen kann nicht nach dem Beschlussgegenstand differenziert werden. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist.
- Nur dann ist sichergestellt, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat. ----->

Dicke Gutachten als Anlage?!

- Die Publizität der auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirkenden Beschlüsse wird dadurch gewährleistet, dass - jedenfalls bei Beschlüssen, die (wie hier) die Gemeinschaftsordnung aufgrund einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel ändern - das in Bezug genommene Schriftstück auch in die Beschluss-Sammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen ist, wenngleich dies keine konstitutive Wirkung für das Zustandekommen des Beschlusses hat.
- BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638

Inhalt des Beschlusses über die Jahresabrechnung

- **Was kann/darf/soll Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung sein?**
- **Hat der BGH hier bereits Vorgaben gemacht, die von der Instanzrechtsprechung (nur) noch richtig umgesetzt werden müssen?**
- **Welche Anforderungen stellt der Bestimmtheitsgrundsatz an die Beschlussfassung?**

Antwort 1

- Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen. Ein dennoch gefasster Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig.
- Rechtsfehlerhaft ist die Annahme, die Einbeziehung von Vorjahresrückständen in eine Jahresabrechnung stehe einem bloßen Abrechnungsfehler gleich und habe deshalb nur die Anfechtbarkeit, nicht aber die Nichtigkeit des Beschlusses über die Abrechnung zur Folge.
- **BGH, Urteil vom 09.03.2012, V ZR 147/11, ZMR 2012, 642**

Antwort 2

- Die dreijährige Verjährungsfrist für Ansprüche auf Zahlung von Wohngeldvorschüssen beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig sind.
- Der Beschluss über die Jahreseinzelabrechnung führt nicht zu einem Neubeginn der Verjährung.
- Denn: Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze).
- BGH, Urteil vom 01.06.2012, V ZR 171/11, ZMR 2012, 976

Antwort 3

- **Strenge Anforderungen an den Beschluss über die Jahresabrechnung:**
- **Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist nur bestimmt genug, wenn er auf die beschlossene Jahresgesamtabrechnung und die beschlossenen Einzelabrechnungen (gemeint: deren **Abrechnungsspitzen**) verweist.**
- **LG Gera, Urteil vom 16.02.2015, 5 S 23/14, ZMR 2015, 481**

Antwort 4: Strengste Anforderungen an den Beschluss über die Jahresabrechnung in NRW

- Ein Beschluss der Wohnungseigentümer muss bestimmt und klar (formuliert) sein. Auch ein externer Dritter muss erkennen können, was beschlossen/geregelt wurde (vgl. LG Gera ZMR 2015, 481)
- Beim Beschluss über die Jahresabrechnung bedarf es entweder einer **Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamt-abrechnung und die Einzelabrechnungen** oder die Abrechnung muss durch Datumsangabe präzise beschrieben werden.
- Dies gilt insbesondere, wenn am Abrechnungsentwurf des Verwalters noch Änderungen vorgenommen wurden.

AG Dortmund, Urteil vom 29.10.2015, 514 C 40/15, ZMR 2016, 401

Antwort 5

Der Ausweis einer Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen (vgl. dazu C. Stadt, ZMR 2012, 247 ff.) ist nicht nur nicht geschuldet, sondern nach Ansicht der Zivilkammern 1 und 36 des LG München I (vgl. u. a. T. Spielbauer, Abrechnungsspitze und Jahreseinzela abrechnung, ZWE, 2011, 149 [153]) sogar verboten, obwohl laut BGH (ZMR 2012, 642) die Wohnungseigentümer nicht berechtigt sind, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen.

- **AG München, Urteil vom 17.3.2016, 483 C 16880/15, ZMR 2016, 407 mit krit. Anm. Abramenko**

Anmerkung

- Beschlussgegenstand ist **nur die Abrechnungsspitze** (berechnet auf der Basis der Soll-Vorauszahlungen laut Wirtschaftsplan), **nicht ein Abrechnungsfehlbetrag** (a.A. nur Jennißen, WEG 4. Aufl. 2015, § 28 Rn. 149, der noch mit Ist-Vorauszahlungen arbeitet).
- So erwähnt die **VNWI-Musterabrechnung** für Wohnungseigentümergeinschaften (vgl. Casser/Schultheis, ZMR 2011, 85 ff., 91) primär die Abrechnungsspitze und damit den einzigen Beschlussgegenstand der Jahreseinzelnabrechnungen sowie zusätzlich die aus dem Wirtschaftsplan bereits und/oder noch immer geschuldeten Wohngelder. --→

Anmerkung (Fortsetzung)

- Nach Blankenstein (vgl. Deckert, ETW, Gruppe 4, Seite 5337 oben, Stand 9-2016) ist die Abrechnungsspitze von so wesentlicher Bedeutung, dass er die Ausweisung der Abrechnungsspitze als „**Kardinalspflicht**“ des Verwalters bezeichnet.
- Auch Hügel/Elzer, WEG, 2015, § 28 WEG bezeichnen die Abrechnungsspitze als ein „**Muss**“. Verboten kann die Ausweisung der Abrechnungsspitze deshalb niemals sein.
- Nieführ (N/K/V, WEG 11. Aufl. 2015, § 28 Rn. 93-95) verweist darauf, dass der Abrechnungssaldo nur informativ in der Abrechnung mitgeteilt werde. Elzer/Riecke (PWW, 11. Aufl. 2016 § 28 WEG Rn.21) bezeichnen als Gegenstand der Einzelabrechnung „die **Benennung der Abrechnungsspitze**“.
- -----→

Anmerkung (Fortsetzung)

- Nach - abzulehnender Ansicht - von Spielbauer (vgl. ZWE 2011, 149 [151]) soll die Darstellung (sic!) der allein und originär eine neue Schuld begründenden Abrechnungsspitze nicht tatbestandliche Voraussetzung für deren Entstehen sein; ebenso Abramenko (Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015 § 28 Rn. 8) und Becker (Bärmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 28 Rn. 147), wonach die **Abrechnungsspitze nur bestimmbar sein muss**.
- Entbehrlich ist selbst nach dieser Ansicht die Darstellung aber nur dann, wenn jeder Wohnungseigentümer die Abrechnungsspitze anhand der Einzelwirtschaftspläne und der tatsächlichen Ausgaben in den Einzeljahresabrechnungen selbst leicht berechnen kann. ----->

Anmerkung (Fortsetzung)

- Letztlich wird die Einzelabrechnung (Zweck: Kostenverteilung) aufgrund ihres von der Gesamtabrechnung (Zweck: Kontrolle des Verwalterhandelns) abweichenden Zwecks nicht mehr aus der Gesamtabrechnung abgeleitet werden können.
- **FAZIT:**
- Die Einzelabrechnungen müssen immer mit einem Ergebnis enden – nicht mit einer Rechenaufgabe für den Adressaten/
Wohnungseigentümer!

Jahresabrechnung

- **Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist für ungültig zu erklären, wenn verschiedene Versionen existieren und sich - insbesondere für auf der Versammlung nicht Anwesende - kaum feststellen lässt, welche Abrechnung tatsächlich beschlossen wurde.**
- **Eventuelle Korrekturen am ursprünglichen Abrechnungswerk müssen in den Beschluss aufgenommen werden.**
- **AG Hamburg-Altona, Urteil vom 15.3.2013, 303a C 20/12, ZMR 2013, 568**

„vorliegende“ Jahresabrechnung ...

- Die Formulierung „die vorliegenden Jahresabrechnungen werden genehmigt“ genügt nicht dem Bestimmtheitserfordernis, wenn sich dem Protokoll nicht eindeutig entnehmen lässt, welche Jahresabrechnungen tatsächlich vorlagen.
- Ebenso wenig genügt die Bezeichnung „die Jahresabrechnung 2014“ wird genehmigt, denn es ist **nicht ohne weiteres verständlich**, ob nur die Gesamt- und/oder die/alle Einzelabrechnungen genehmigt wurden. Voraussetzung eines hinreichend bestimmten Beschlusses über die Jahresabrechnungen ist daher eine Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen oder zumindest aber eine genaue Bezeichnung des Datums der jeweiligen Gesamt- und Einzelabrechnungen.
- AG Dortmund, Urteil vom 12.11.2015, 514 C 71/14, ZMR 2016, 651

Jahresabrechnung

- Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen.
- Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind.
- Da eine Jahresabrechnung aus sich selbst heraus verständlich sein muss, reicht es nicht aus, dass die Positionen vor der Beschlussfassung schriftlich von dem Verwalter erläutert werden.
- LG Dortmund, Urteil vom 24.11.2015, 9 S 41/14, ZMR 2016, 221

Jahresabrechnung

- Bei den Ausgaben sind alle Beträge aufzuführen, die für das gemeinschaftliche Eigentum und die Verwaltung aufgewandt worden sind.
- Instandsetzungskosten sind auch dann als Ausgaben zu berücksichtigen, wenn diese durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert worden sind.
- Es ist nicht zulässig, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten in einer Einzelabrechnung zusammenzufassen. Vielmehr muss für jede Einheit eine separate Einzelabrechnung erstellt werden.
- LG Dortmund, Urteil vom 24.11.2015, 9 S 41/14, ZMR 2016, 221

Neuer Kostenverteilung „Wohnfläche“

- Es muss transparent im Beschluss geregelt werden, ab wann für welche Betriebskosten welcher Schlüssel gelten soll.
"Verteilung nach Wohnflächen" kann hinreichend bestimmt sein.
- Der Beschluss muss deutlich erkennen lassen, welche Kosten von der Änderung des Verteilungsschlüssels betroffen sind, wie der Verteilungsschlüssel geändert wird und ab wann die Änderung gelten soll.
- LG Hamburg, Urteil vom 22. 2. 2013, 318 S 32/12, ZMR 2013, 465

Neuer Kostenverteilung „Wohnfläche“ ist nichtig

- Enthält ein Beschluss zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels lediglich die Bestimmung, dass der Abrechnungsschlüssel von Miteigentumsanteilen auf Quadratmeter umzustellen ist und legt er weder dazu fest, welche Quadratmeterzahlen als Gesamtfläche und welche Quadratmeterzahlen als Einzelfläche für jedes einzelne Objekt für jeden Wohnungseigentümer maßgeblich sind, noch wie diese ermittelt werden oder aus welchen Unterlagen sie folgen sollen, ist der **Beschluss mangels Vollzugsfähigkeit und unbestimmten Inhalts nichtig.**
- Die Quadratmeterzahl ist den Wohnungseigentümern bereits dann unbekannt, wenn die Vorstellungen hierüber unterschiedlich sind.
- AG Oberhausen, Urteil vom 21.02.2012, 34 C 7/10, ZMR 2012, 487

2. Fragen zur Verwalterbestellung

- oder heiteres Beruferaten bei den „Kandidaten“? -

- Welche Qualifikation muss der „Verwalterkandidat“ aufweisen?
- Gibt es regionale Unterschiede? Ein Nord-Süd-Gefälle?
- Was gibt es Neues zur Verwalterbestellung?
- Worauf muss der zu Wählende, worauf der Beirat achten?
- Gibt es Abhängigkeiten zwischen dem privaten Amt (Organstellung für die WEG) und dem schuldrechtlichen Verwaltervertrag (Geschäftsbesorgungsvertrag, § 675 BGB)?

Qualifikation des Verwalterkandidaten „im Ländle“

- 1. Ein Verwalterkandidat ist nicht allein deshalb ungeeignet, weil er keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolvierte und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt hat (entgegen LG Düsseldorf, Urteil 18. Oktober 2013, 25 S 7/13, ZMR 2014, 234).**
- 2. Die Verwalterbestellung eines Kandidaten kann auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn dieser weder über eine betriebswirtschaftliche noch über eine rechtliche Ausbildung verfügt.**

LG Stuttgart, Urteil vom 29.07.2015, 10 S 68/14, NZM 2015, 703 = NJW 2015, 2897 = GE 2015, 1304 (abwegiges Urteil).

Welchen Beruf hatte die Kandidatin B für das Verwalteramt gelernt?

B werde die bei der Wahl gegebenen Zusagen, sich zur Einarbeitung in das Amt kundig zu machen, Fortbildungen zu besuchen und die notwendigen Versicherungen abzuschließen, um damit dem klägerischen Vorwurf der „Null-Qualifikation“ zu begegnen, einhalten. Ihre berufliche Stellung als Polizeibeamtin weist sie als zuverlässig aus. Auch wenn sie in Vollzeit tätig ist, bleibt ihr außerhalb ihrer beruflichen Arbeitszeit dennoch genügend Freiraum, sich die erforderlichen Fähigkeiten durch entsprechende Schulungen anzueignen und das Amt den gesetzlichen und vertraglichen Anforderungen entsprechend auszuüben.

Der wahre Grund oder „Geiz ist geil“: Ihre Bestellung zudem den Vorteil, dass die von ihr geforderte Verwaltervergütung mit 10 € netto pro Einheit und Monat deutlich günstiger ist.....

Strenge Ansicht im Rheinland

- Ein Verwalterkandidat ist ungeeignet, wenn er keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolvierte und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt hat.
- Bei einer zerstrittenen WEG-Anlage besteht ein Anspruch auf professionelle externe WEG-Verwaltung.
- LG Düsseldorf, Urteil 18. 10. 2013, 25 S 7/13, ZMR 2014, 234 = ZWE 2014, 87 ff und 219 ff

Welchen Beruf hatte der Kandidat A. für das Verwalteramt gelernt bzw. zuletzt ausgeübt?

- Der A hat zwar aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit für die Hausverwaltung B Kenntnisse und Erfahrungen mit der Verwaltung von Wohnungseigentum gewonnen. Er verfügt jedoch über keine Ausbildung im Bereich der Immobilienverwaltung und hat keinerlei selbständige berufliche Erfahrung als Verwalter von Wohnungseigentum. Seine Tätigkeit für die Hausverwaltung B kann nicht als eine entsprechende gewertet werden.
- A war seit 2004 in der Hausverwaltung B tätig, nachdem er zuvor seit 2002 im Service einer Gaststätte und als Chauffeur gearbeitet hatte.
- In der Hausverwaltung sei er nur weisungsgebunden tätig geworden, konnte nicht selbständig agieren und eigene Entscheidungen treffen. Von einer maßgeblichen Mitarbeit habe also keine Rede sein können. Es fehlt dem A mangels Ausbildung im Bereich der Immobilienverwaltung die praktische Erfahrung als allein Verantwortlicher für die Verwaltung einer Eigentumsanlage.

So sollte es an der Waterkant besser sein....

- **Der WEG-Verwalter soll Grundlagen der Immobilienwirtschaft, allgemeine Rechtsgrundlagen, kaufmännische Grundlagen, technische Grundlagen, Kenntnisse über Mietverwaltung, Versicherungen, Bewirtschaftung und WEG-Recht sowie organisatorische Grundlagen und Management von Immobilienverwaltungen beherrschen.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 22.07.2015, 539 C 2/15, ZMR 2015, 815 bestätigt durch LG Hamburg, Beschlüsse vom 30.11.2015 und 05.11.2015, 318 S 81/15.

Welchen Beruf hatte die Kandidatin A für das Verwalteramt gelernt?

- Die Verwalterin A ist Referendarin für das Gymnasiallehramt und verwaltet innerhalb der Familie 23 Mietwohnungen ihres Vaters (= Mehrheitseigentümer und Bauunternehmer).
- Die Verwalterin A hat noch niemals eine WEG-Verwaltung geführt. Sie konnte nicht ein einziges Referenz-Objekt belegen, geschweige denn eine von ihr erstellte Jahresabrechnung, die den strengen Anforderungen der heutigen Rechtsprechung genügt (vgl. BGH ZMR 2002, 936 f.), vorlegen.

Die neueste - richtige - Einschätzung aus Hamburg

Die Bestellung eines Verwalters widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie objektiv nicht mehr vertretbar erscheint. Dies ist zu bejahen, wenn der Mehrheitseigentümer seine in der Branche komplett unerfahrene Tochter zu Verwalterin wählt.

Die Tätigkeit eines WEG-Verwalters ist komplexer und vielschichtiger als diejenige eines Verwalters von Mietwohnungen.

Es liegt auch nicht mehr innerhalb des Beurteilungsspielraums wenn der gewählten Verwaltung eine Art „Probezeit“ von einem Jahr gewährt werden soll.

LG Hamburg, Beschlüsse vom 30.11.2015 und 05.11.2015, 318 S 81/15;
Vorinstanz AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 22.07.2015, 539 C 2/15,
ZMR 2015, 815

Gesetzgebungsvorhaben (Stand 31.8.2016)

- **§ 34c Abs.1 Satz 1 Nr.4 GewO-Entw sieht vor, dass derjenige, der gewerbsmäßig Wohnungseigentum verwaltet, eine Erlaubnis benötigt.**
- **Voraussetzungen:**
- **Nachweis erforderlicher Sach- und Fachkunde**
- **Ausreichende Berufshaftpflichtversicherung**
- **Geordnete Vermögensverhältnisse**

(so Gesetz zur Einführung einer Berufszugangsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum)

Gesetzgebungsvorhaben

Frist von 12 Monaten für die Erbringung des Sachkundenachweises, vgl. § 161 Abs.3 GewO-Entw.

Wer 6 Jahre nachweislich selbständig als WEG-Verwalter ununterbrochen tätig war, braucht keine Sachkundeprüfung abzulegen.

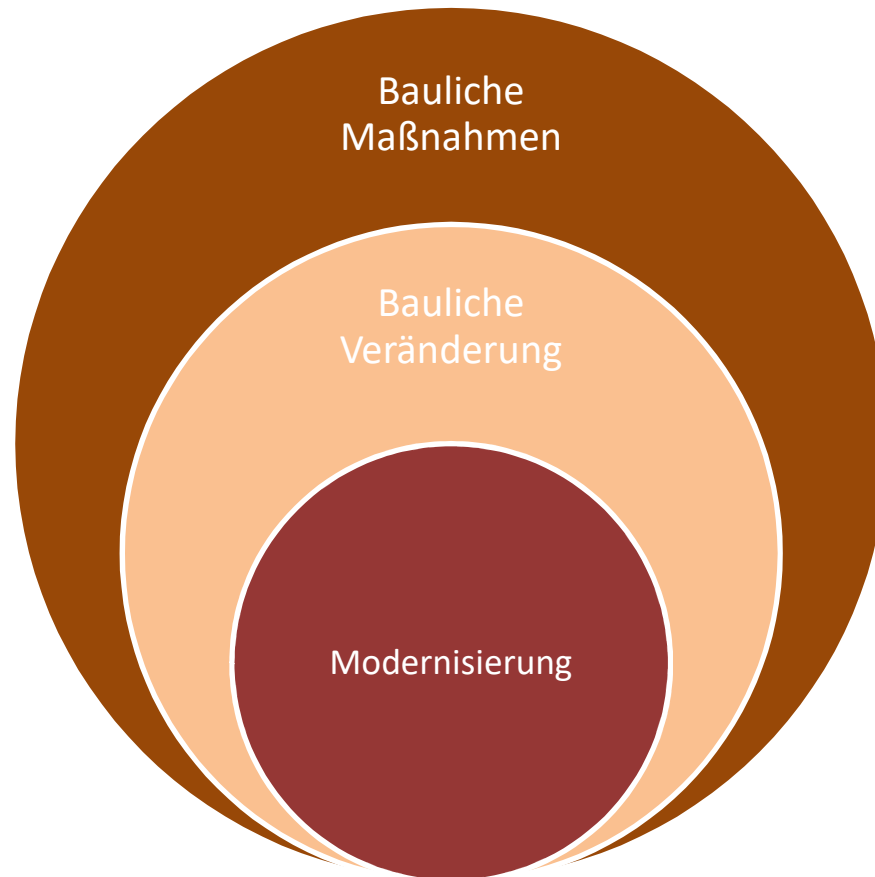
Inkrafttreten erst am 1.Tag des zehnten auf die Verkündung folgenden Monats.

(so Gesetz zur Einführung einer Berufszugangsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum)

Antwort zum Inhalt des Bestellungsbeschlusses

- Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.
- BGH, Urteil vom 27. 02. 2015, V ZR 114/14, ZMR 2015, 393

3. Bauliche Maßnahmen



Frage

- **Muss bei einer einfachen baulichen Veränderung immer ein Beschluss gefasst werden oder reichen wie vor dem 01.07.2007 Zustimmungserklärungen der Betroffenen?**

§ 22 Abs.1 WEG lautet seit 01.07.2007:

- **Bauliche Veränderungen** und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, **können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.** Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Beschluss ist nötig

- 1. Die Genehmigung einer baulichen Veränderung, auch durch im Sinne von § 14 Ziff. 1 WEG beeinträchtigte Eigentümer, kann nur in Gestalt einer förmlichen Beschlussfassung erfolgen.
- 2. Eine Terrassenüberdachung ist beeinträchtigend, wenn dadurch die Instandhaltung und Instandsetzung des in diesem Bereich befindlichen Gemeinschaftseigentums, die jeweils der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt (vgl. §§ 21 Abs. 4 und 5 Nr. 2 WEG), erschwert wird.

LG Hamburg, Urteil vom 16.01.2013, 318 S 55/12, ZMR 2013, 373, nachfolgend BGH, Urteil vom 07.02.2014, V ZR 25/13, ZMR 2014, 554; Frage ließ BGH unbeantwortet, d.h. er wusste es auch nicht.

Beschlussnotwendigkeit bei § 22 Abs.1 WEG

1. Die Zustimmung nach §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG muss **im Rahmen eines Beschlussverfahrens** der Eigentümergemeinschaft durch positive Stimmabgabe zu dem beantragten Beschluss abgegeben werden; die isolierte Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer außerhalb eines Beschlussverfahrens ist grundsätzlich bedeutungslos und legitimiert Maßnahmen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht.

2. Eine isoliert außerhalb eines Beschlussverfahrens formlos erklärte Zustimmung zu einer zustimmungsbedürftigen Maßnahme nach §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG löst den Missbrauchseinwand nach § 242 BGB gegen ein Beseitigungsverlangen nicht aus, solange keine außergewöhnlichen Umstände vorliegen.

LG München I, Urteil vom 06.07.2015, 1 S 22070/14, ZMR 2016, 61

Variables Quorum in § 22 Abs.1 WEG?

- **Nur wenn der Verweis in § 22 Abs.1 WEG auf § 14 Ziffer 1 WEG eine variables Quorum festlegt/bestimmt - was abzulehnen ist - läge bei Verkündung eines Positivbeschlusses ein Zählfehler des Versammlungsleiters vor.**
- **Richtigerweise ist der Verweis auf § 14 Ziffer 1 WEG nur eine Konkretisierung, wann ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.**

Antwort der (noch) h. M.; anders „Lex Würzburg“

- Die **Verkündung rechtswidriger Beschlüsse (»Zitterbeschlüsse«)** ist **rechtmäßig und pflichtgemäß**, wenn der Verwalter die Eigentümerversammlung rechtzeitig vor der Verkündung des Beschlussergebnisses auf die Rechtswidrigkeit des Beschlusses hinweist.
- **Haftungsrechtlicher Aufhänger: Die Beschlussergebnisverkündungskompetenz des Versammlungsleiters folgt aus dem 2. Jahrhundert-Beschluss des BGH vom 23.08.2001, V ZB 10/01, ZMR 2001, 809.**

Kernaussagen der (noch) h. M.

- Der WEG-Verwalter muss nur für das Zustandekommen rechtswirksamer (gültiger) Beschlüsse sorgen.
- Der Beschluss darf rechtswidrig sein, solange er »das Zeug hat«, mit Verkündung vorläufig und nach Ablauf der Anfechtungsfrist endgültig bestandskräftig zu werden.
- Es gibt **kein Verkündungsverbot für Zitterbeschlüsse**.
- Es gibt **keine** materielle Beschlusskontrolle durch den WEG-Verwalter.
- Der WEG-Verwalter muss das Gebot der haftungsrechtlichen Absicherung durch Hinweise auf die Rechtslage beachten.

Argumente der (noch) h.M.

- Der Verwalter ist nicht der verlängerte Arm des Gesetzgebers, sondern bloßer Funktionsgehilfe der Eigentümer.
- Die Beschlussfassungskompetenz der Eigentümer fiele sonst der Beschlussergebnisverkündungskompetenz des Verwalters zum Opfer («Tod des Zitterbeschlusses«).
- Sonst wäre der Schutz in der Eigentümerversammlung stärker als vor Gericht.
- Die von §§ 23 Abs.4, 46 Abs.1 WEG bezweckte Bestandskraft auch von anfechtbaren Beschlüssen gewährleistet Rechts-sicherheit und Rechtsklarheit für Eigentümer und Verwalter (vgl. BGH, Urteil vom 02.10.2009, V ZR 235/08, ZMR 2010, 126).

§ 14 Nr.1 WEG lautet

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1.

die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;.....

Beschluss ist immer möglich

- Ist eine erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, bedarf sie als nachteilige bauliche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.
- Es sollen Maßnahmen der hier in Rede stehenden Art nur einstimmig beschlossen werden können.

BGH, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 224/11, ZMR 2013, 292

Lex Würzburg

- **Fehlt bei der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung auch nur eine Stimme eines im Sinne des § 14 Nr.1 WEG beeinträchtigten Eigentümers, so genügt es nicht, dass der WEG-Verwalter auf die Rechtswidrigkeit hinweist; er ist vielmehr nicht berechtigt, den Beschluss als angenommen zu verkünden (a.A. etwa J.-H. Schmidt, FS Merle 2010, 329 ff: zum Streitstand auch DWE 2005, 9).**
- **AG Würzburg, (Fehl-)Urteil vom 22.01.2015, 30 C 1212/14, ZMR 2015, 420**

weiter....

- **Die gerichtliche Beschlussanfechtung durch den Initiator des Beschlusses ist selbst dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er in der Versammlung mitgeteilt hat, nicht anfechten zu wollen.**
- **AG Würzburg, Urteil vom 22.01.2015, 30 C 1212/14, ZMR 2015, 420; bestätigt vom LG Bamberg, vom 16.04.2015, 11 T 8/15, ZMR 2015, 395 ohne Auseinandersetzung mit der Gegenansicht.**

Bauliche Veränderung

Fall: Eigentümer E erwirbt eine Wohnung in einer älteren WEG-Anlage und verlegt alsbald in der Wohnung Parkett anstelle des bislang vorhandenen Teppichbodens.

S, Eigentümer der darunter gelegenen Wohnung, beklagt erhebliche Trittschallbelästigungen.

Das Objekt wurde Anfang der Siebzigerjahre errichtet; die Baubeschreibung sieht die Ausstattung der Wohnungen mit Teppichboden vor.

Es handelt sich um eine reine Wohnanlage in ruhiger Lage und mit überwiegend älteren Bewohnern.

Bauliche Veränderung

Historie der DIN zum Schallschutz

Vor 1938 keine Normen/Richtlinien über Schallschutz.

Normen zur Schalldämmung haben ihren Ursprung in DIN 4110 (Ausgabe Juli 1938).

DIN 4109 (Ausgabe April 1944, s. etwa den Fall BGH 05.06.2013, VIII ZR 287/12 Rn. 26). Wesentliche Erweiterung und Umgestaltung DIN 4109 mit Ausgabe September 1962 (s. etwa den Fall BGH 01.06.2012, V ZR 195/11).

Aktuell gültige Fassung DIN 4109 von 1989. Sie bildet nicht mehr in allen Bereichen die derzeitigen allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) ab.

Im Neubau mit Vorgabe erhöhter Schallschutz wird oft die VDI-Richtlinie 4100 verwendet und vertraglich vereinbart. Ältere Fassung aus August 2007 (VDI 4100: 2007-8), aktuelle aus Oktober 2012 (VDI 4100: 2012-10)

Bauliche Veränderung

DIN zum Schallschutz

Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, so kann der Mieter, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der baulichen Veränderungen geltenden DIN-Normen genügt, wenn die Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind.

Eine geringfügige Unterschreitung des Schallschutzgrenzwertes stellt noch keine rechtlich beachtliche, erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs dar.

BGH, Urteil vom 05.06.2013, VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417

Bauliche Veränderung

DIN zum Schallschutz

1. Der DIN 4109 kommt ein erhebliches Gewicht zu, soweit es um die Bestimmung dessen geht, was die Wohnungseigentümer an Beeinträchtigungen durch Luft- und Trittschall zu dulden haben.
2. Der zu gewährende Schallschutz richtet sich grundsätzlich nach den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten.
3. Der Umstand, dass ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird, rechtfertigt nicht die Heranziehung der zur Zeit der Durchführung der Maßnahme geltenden Ausgabe der DIN 4109.
4. Es gibt keinen allgemeinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen, die Mindestanforderungen überschreitenden Trittschallschutzes.

BGH , Urteil vom 01.06.2012, V ZR 195/11, NJW 2012, 2725

Bauliche Veränderung

BGH, Urt. v. 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG.

Grundsätzlich sind dabei lediglich die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ergeben.

Da vorliegend die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzwerte eingehalten werden, sind die Kläger durch den Wechsel des Bodenbelags nicht nachteilig betroffen.

Bauliche Veränderung

BGH, Urt. v. 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561

Ein etwa erforderliches höheres Schallschutzniveau kann sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus dem besonderen „Gepräge“ der Wohnanlage.

Dass die Baubeschreibung die Ausstattung der Wohnungen mit Teppichböden vorsah, ist dabei unerheblich, denn die Auswahl des Bodenbelags betrifft die Gestaltung des Sondereigentums.

Dabei müssen in erster Linie die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bauteile den Schallschutz gewährleisten.

Haftungsfall

- 1. Wer eine 50 Jahre nach Errichtung grundlegend sanierte Wohnung mit dem Zusatz "Baujahr 2000" vermietet, schuldet den normalen Trittschallschutz wie er im Jahre 2000 üblich war, jedoch keinen erhöhten Trittschallschutz.**
- 2. Der Vermieter kann sich auch bei hohen Mängelbeseitigungskosten nicht erfolgreich auf wirtschaftliche Unmöglichkeit berufen und den Mieter damit faktisch auf sein Minderungsrecht verweisen.**

**AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 06.06.2012, 531 C 49/11,
ZMR 2012, 631**

Bauliche Veränderung

Fall:

Eigentümer Q errichtet ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer ein Betonfundament für einen nachfolgend geplanten Wintergarten.

Aufgrund entsprechenden Beschlusses verklagt die Gemeinschaft den Q auf Rückbau.

Dieser wendet Verjährung ein, da Verwalter V bereits vor 4 Jahren anlässlich einer Objektbegehung das Fundament gesehen habe.

Bauliche Veränderung

BGH, Urt. v. 28.01.2011, V ZR 141/10, ZMR 2011, 460

Der Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung gemäß § 1004 BGB unterliegt der 3-jährigen Regelverjährungsfrist des § 195 BGB.

§ 199 Abs. 1 BGB

Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

- 1. der Anspruch entstanden ist und**
- 2. der Gläubiger von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste.**

Bauliche Veränderung

BGH, Urt. v. 04.07.2014, V ZR 183/13, ZMR 2014, 996

Da die einzelnen Wohnungseigentümer nicht verpflichtet sind, das Gemeinschaftseigentum regelmäßig auf Beeinträchtigungen zu untersuchen, müssen sie sich eine eventuelle Kenntnis anderer Eigentümer nicht zurechnen lassen.

Gem. § 166 Abs. 1 BGB müssen sich die Wohnungseigentümer aber die Kenntnis des Verwalters zurechnen lassen, wenn dieser mit der Pflichtenwahrnehmung diesbezüglich in eigener Verantwortung betraut war.

Bauliche Veränderung

BGH, Urt. v. 4.7.2014, V ZR 183/13, ZMR 2014, 996

Die Kompetenzen des Verwalters beschränken sich auf die Erfüllung der dem Verband obliegenden Aufgaben, wozu die Wahrnehmung von Ansprüchen aus **§ 1004 BGB nicht** gehört.

Die (spätere) beschlussweise Vergemeinschaftung der Ansprüche gem. **§ 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG** wirkt aber nicht auf den Zeitpunkt zurück, zu dem der Verwalter von den Umständen Kenntnis erlangte.

Bauliche Veränderung

Fall:

Verwalter V verkündet in der Eigentümerversammlung, dass der Beschlussantrag, dem Eigentümer E den Einbau eines Velux-Fensters zu gestatten, abgelehnt ist.

Das Abstimmungsergebnis (103 von 150 Eigentümern waren anwesend oder vertreten) lautet wie folgt: 100 x JA, 3 x Enthaltung, 0 x NEIN

Eigentümer E ist fassungslos.

Bauliche Veränderung

LG München I, Urt. v. 27.04.2009, 1 S 19129/08, ZMR 2009, 874

- Das Gericht ist nicht verpflichtet, das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses festzustellen, wenn der Verwalter wegen eines bestehenden Einstimmigkeitserfordernisses (Zustimmung zu einer einen Eigentümer beeinträchtigenden baulichen Veränderung) verkündet hat, dass der Beschluss abgelehnt wurde.
- Auch wenn Beschlusskompetenz besteht, ist der Verwalter nicht verpflichtet, einen Zitterbeschluss zu verkünden, wenn die erforderliche Mehrheit nicht erreicht wird.

Bauliche Veränderung

AG Oberhausen, Urteil vom 22.12.2009 – 34 C 55/09, ZMR 2011, 76
Jennißen/Hogenschurz, WEG, 4. Aufl. 2015, § 22 Rn. 21

Aus der Verkündungspflicht des Versammlungsleiters folgt gerade kein Recht, die Verkündung eines gegebenenfalls rechtswidrigen Beschlusses zu verweigern; lediglich die Verkündung ersichtlich nichtiger oder formell rechtswidriger Beschlüsse hat zu unterbleiben.

Bauliche Veränderung

LG Frankfurt, Urteil vom 17.03.2010, 2-13 S 32/09, ZMR 2010, 787

Der Verwalter muss einen Beschluss in der Regel zeitnah ausführen; sonst kann er sich haftbar machen.

Er ist weisungsgebundener Sachwalter des Gemeinschaftsvermögens und primär Vollzugsorgan der Gemeinschaft wegen der von ihr beschlossenen Maßnahmen.

Bauliche Veränderung

LG Berlin, Beschluss vom 17.02.2009, 55 T 34/08, ZMR 2009, 393

Der Verwalter handelte nicht pflichtwidrig, da er die Eigentümerversammlung auf das Anfechtungsrisiko hinwies und andernfalls die bestehende Beschlussfassungskompetenz der Wohnungseigentümer der Beschlussfeststellungskompetenz des Verwalters zum Opfer fiel.

Beschlussanfechtung

Eigentümer E hat den defekten Rollladen an seinem Wohnzimmerfenster durch einen Handwerker reparieren lassen und verlangt nun von der Wohnungseigentümergemeinschaft, dass diese ihm die Kosten i.H.v. 1.600,00 EUR erstattet.

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Antrag des E abzulehnen.

E ist empört und ficht den Beschluss an.

Beschlussanfechtung

BGH, Urteil vom 02.10.2015, V ZR 5/15, ZMR 2016, 122

Wird ein von einem Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtetes Zahlungsbegehren durch Beschluss abgelehnt, so besteht gleichwohl ein Rechtsschutzbedürfnis für die Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage.

Beschlussanfechtung

BGH, Urteil vom 02.10.2015, V ZR 5/15, ZMR 2016, 122

Im Rahmen eines solchen Rechtsstreits ist aber lediglich zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung alleine die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, was aber nur dann anzunehmen ist, wenn der Anspruch ganz offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet war.

Frage

- **Zu den Folgen unterlassener Instandsetzung:**
- **Wann stehen dem einzelnen Wohnungseigentümer, der durch die Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, Schadensersatzansprüche zu?**

Antwort

Nehmen Wohnungseigentümer eine erforderliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht vor, so können sie dem einzelnen Wohnungseigentümer, der durch die Pflichtverletzung einen Schaden erlitten hat, zum Schadensersatz verpflichtet sein.

**Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch ist stets ein Verschulden der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer.
OLG München, Urteil vom 18.02.2009, 32 Wx 120/08, ZMR 2009, 468**

Finanzierung einer Instandhaltung/Instandsetzung

- **Welche Finanzierungsinstrumente kommen in Betracht?**
- **Persönliche Leistungspflicht?**
- **Rücklage? Ggf. bis zu welcher Höhe?**
- **Sonderumlage?**
- **Darlehen der Gemeinschaft (Verband)?**

Keine Handlungspflicht Einzelner!

- Zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren Mitgliedschaftsrechten gehört das sog. Belastungsverbot, das jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung neuer (originärer) – sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender – Leistungspflichten schützt.
- BGH, Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13, ZMR 2015, 239

Keine Handlungspflicht Einzelner!

- Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.
- BGH, Urteil vom 18.06.2010, V ZR 193/09, ZMR 2010, 777

Sonderregelung in der Teilungserklärung

- Ist gemäß der Teilungserklärung der einzelne Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung von im Gemeinschaftseigentum stehender Türen und Fenster, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden verpflichtet, so erlaubt dies nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen, sondern führt im Zweifel dazu, dass der Austausch der Fenster und Wohnungsabschlusstüren Gemeinschaftsaufgabe ist.
- BGH, Urteil vom 22.11.2013, V ZR 46/13, ZMR 2014, 899

Sonderregelung in der Teilungserklärung

- Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist eine vollständige **Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft**.
- BGH, Urteil vom 02.03.2012, V ZR 174/11, ZMR 2012, 641

Eiserne Reserve muss bleiben!

- **Es bedarf immer einer entspr. Beschlussfassung, wenn Instandsetzungsmaßnahmen dauerhaft aus der Rücklage finanziert werden.**
- **In der Rücklage muss immer eine angemessene „eiserne Reserve“ verfügbar sein.**
- **LG Düsseldorf, Urteil vom 23.09.2015, 25 S 18/15, ZMR 2016, 126**

Ggf. Sonderumlage nötig!

- **Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen „Sanierungs“-Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum.**
- **BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, ZMR 2015, 241**

Grenzfall

Der Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über die erstmalige Herstellung des in der Baubeschreibung vorgesehenen Wärmeverbundsystems stellt eine Instandsetzungsmaßnahme dar, die mit der nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG erforderlichen einfachen Mehrheit getroffen werden kann.

Dies gilt auch, wenn die Instandsetzung zu einer baulichen Veränderung führt, weil durch das beschlossene Wärmeverbundsystem die Fassade neu gestaltet wird.

LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 19.07.2012, 5 S 8/12, ZWE 2012, 498

4. Sonstige aktuelle Rechtsprechung

Fragen

- **Durfte ein Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft wenigstens nach dem EichG (a.F.) Ergebnisse/Werte ungeeichter Messgeräte für den Entwurf seiner Jahresabrechnung zugrunde legen?**
- **Wenn NEIN: Gegen wen ist der Bußgeldbescheid zu richten?**
- **Handelt es sich noch um eine nicht eichpflichtige "innerbetriebliche" Verwendung?**
- **Wie ist für eine vermietete Eigentumswohnung abzurechnen?**

Antwort 1 (OwiRecht)

- **1. Einem Wohnungseigentumsverwalter ist es nicht als ordnungswidrig vorzuwerfen, wegen der Verwendung und Bereithaltung nicht mehr gültig geeichter Wasserzähler in der Wohnungseigentumsanlage einen Verstoß nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Buchst. a EichG (a,F.) begangen zu haben, wenn er die Wohnungseigentümer auf die Erforderlichkeit einer Zählereichung hingewiesen hat, aber die Gemeinschaft gleichwohl einstimmig beschlossen hat, einen Zähleraustausch zurückzustellen.**
- **AG Düsseldorf, Beschluss vom 14.3.2008 - 302 OWi - 90 Js 4536/07 - 241/07 -, ZMR 2008, 741**

Antwort 1a

2. Zudem verbietet die genannte Vorschrift, ungeeichte Messgeräte im geschäftlichen Verkehr zu verwenden oder bereitzuhalten. Bei der Verwendung und Bereithaltung von Wasserzählern und der darauf fußenden Abrechnung innerhalb der Eigentümergeinschaft handelt es sich aber gerade nicht um geschäftlichen Verkehr im Sinne der Vorschrift.

Wenn es die Eigentümerversammlung für ausreichend erachtet, auf der Basis ungeeichter Wasserzähler den Gesamtverbrauch bzw. die darauf fußende Verteilung nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel abzurechnen, handelt es sich um eine Maßnahme ohne Außenwirkung.

- AG Düsseldorf, Beschluss vom 14.3.2008 - 302 OWi - 90 Js 4536/07 - 241/07 -, ZMR 2008, 741

Antwort 2 (Mietrecht)

2. Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben.

3. Den von einem nicht (mehr) geeichten Messgerät abgelesenen Verbrauchswerten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen.

BGH, Urteil vom 17.11.2010, VIII ZR 112/10, ZMR 2011, 362

Antwort 3 (Verwaltungsrecht)

- Die Verwalterin ist richtige Adressatin der Ordnungsverfügung. Zutreffend wird davon ausgegangen, dass zu ihrem Aufgabenkreis nach §§ 27, 28 WEG die Erstellung einer Jahresrechnung gehört, bei der die gesetzwidrige Verwendung von Messwerten ungeeichter Messgeräte zu verhindern war.
- Um eine zulässige Innenverwendung geht es auch aus der Perspektive eines Verwalters nicht.
- OVG Münster (NRW), Beschluss vom 25. 07. 2016, 4 A 1150/15

Antwort 3a

Das gesetzliche Verbot der Verwendung ungeeichter Messgeräte im geschäftlichen Verkehr soll angesichts zunehmenden Umfangs des Güter- und Energieaustauschs, der über geeichte Messgeräte abgewickelt wird, verlässliche Abrechnungen ermöglichen, und damit gerade möglichst verhindern, dass in zivilrechtlichen Streitigkeiten aufwendig die Richtigkeit der abgelesenen Werte anhand anderer Kriterien als verlässlicher Messung nachgewiesen werden muss. Gerade in Fällen, in denen WEG-Verwalter nicht mehr geeichte Zähler verwenden und unzulässigerweise auf dieser Grundlage Jahresabrechnungen erstellen wollen, besteht aller Anlass zu ordnungsbehördlichem Einschreiten.

- OVG Münster (NRW), Beschluss vom 25. 07. 2016, 4 A 1150/15

Fragen

- Nach einer Vereinbarung sollen die (werdenden) Wohnungseigentümer in der ersten Versammlung bestimmen, wer für sie das gemeinschaftliche Eigentum abnehmen soll. Sie bestimmen durch Beschluss den Sachverständigen S.
- Ein (werdender) Wohnungseigentümer, der nach diesem Beschluss sein Wohnungseigentum erwirbt (sog. Nachzügler), bestreitet, dass ihn die Vereinbarung bzw. der Beschluss binden.
- Hat er Recht?
- Wenn JA: Welche Konsequenz hat dies für den Verwalter?

Antwort

- **Fassen die Wohnungseigentümer einen Beschluss in Umsetzung einer Vereinbarung, dass die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch ein Ingenieurbüro auf Kosten des Bauträgers in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer durchgeführt werden soll, und erklärt das dementsprechend beauftragte Ingenieurbüro die Abnahme auch im Namen von Nachzügler-Erwerbern, die zu diesem Zeitpunkt weder Wohnungseigentümer noch werdende Wohnungseigentümer waren, so entfaltet diese Abnahme eine Abnahmewirkung zu Lasten der Nachzügler-Erwerber weder aufgrund der Vereinbarung noch aufgrund des Beschlusses. BGH, Urteil v. 12.05.2016, VII ZR 171/15, ZMR 2016, 711**

- **Konsequenz:**
- **Zur Zeit sollten die Wohnungseigentümer nicht beschließen, die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger zu vergemeinschaften.**
- **Ein Verwalter sollte zögern, ob er einen entsprechenden Beschluss feststellt und verkündet.**

Frage

- **Nach einem Erwerbsvertrag soll nicht der Erwerber, sondern für ihn der Verwalter (= der Bauträger, der zugleich Verwalter ist) das gemeinschaftliche Eigentum abnehmen.**
- **Binden die Erklärungen dieses Verwalters den Erwerber?**

Antwort

- Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrags verwendete Klausel, die die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Bauträger selbst als Erstverwalter ermöglicht, ist unwirksam.
- BGH, Urteil v. 30.06.2016, VII ZR 188/13, ZMR 2016, 790
- Anmerkung:
- Ein Verwalter sollte von einer Rechtsmacht, im Namen der Erwerber das gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen, keinen Gebrauch machen.

Frage

- **Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft Beschlusskompetenz für den Erwerb eines Grundstücks durch den Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“?**
- **Wenn JA: Wann entspricht der Immobilienerwerb auch ordnungsmäßiger Verwaltung?**

Antwort

Die Wohnungseigentümer haben **Beschlusskompetenz** für den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teils)rechtsfähigen Verband.

Der Erwerb des Nachbargrundstücks durch den Verband entspricht auch **ordnungsmäßiger Verwaltung**, wenn dieses Grundstück für die WEG-Anlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.

Die benachbarte Fläche diene seit Errichtung der WEG-Anlage als Parkplatz und – über die Baulast – zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises.

- BGH, Urteil vom 18.3.2016, V ZR 75/15, ZMR 2016, 476 mit Anm. Schneider

Antwort

Allerdings gewährte die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtete sie die Grundstückseigentümerin, die Nutzung zu dulden.

Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entschieden, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung.

Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, ist nicht zu beanstanden.

- BGH, Urteil vom 18.3.2016, V ZR 75/15, ZMR 2016, 476 mit Anm. Schneider

Frage

- Bei Bestehen einer sog. qualifizierte Protokollierungsklausel (in der GO), ist in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend.
- Genügt es, wenn er allein das Protokoll unterzeichnet?

Antwort

- **JA.**
- **Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümer von der Protokollierung und der Unterzeichnung durch den Verwalter und zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern abhängig, ist in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend, der zugleich Mehrheitseigentümer ist, genügt es, wenn er das Protokoll unterzeichnet**
- **BGH, Urteil vom 25. 9. 2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245**

Fragen

- **Ob und wann entspricht die Aufnahme eines sehr zinsgünstigen Großkredits bei Landesbürgerschaft ordnungsmäßiger Verwaltung?**
- **Worüber muss ggf. der WEG-Verwalter vor der Abstimmung informieren/aufklären?**

Antworten

1. Auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
2. Voraussetzung ist allerdings, dass das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung erörtert wurde; dies muss aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung hervorgehen.
3. Ob ein Beschluss über eine Kreditaufnahme sich im Übrigen in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsermessens hält, kann nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen bestimmt werden.

BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 244/14, ZMR 2016, 49

Frage

- Darf ein Verwalter nur gegenüber einem - nörgelnden - Wohnungseigentümer die mit ihm vereinbarte Lastschriftabrede kündigen?

Antwort

Ein Hausverwalter kann eine mit einem Wohnungseigentümer vereinbarte Lastschriftabrede kündigen, wenn dieser an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung gegen eine Beitragsforderung der Wohnungseigentümergeinschaft aufrechnen zu können, und daraus weitere Konflikte drohen.

Denn: Gegen Beitragsforderungen der WEG als Verband kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind (Fortführung des Urteils des Senats vom 1. Juni 2012, V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 15).

BGH, Urteil vom 29.01.2016, V ZR 97/15, ZMR 2016, 472

Frage

- Ein Wohnungseigentümer hatte bereits zuvor Einsicht in die Verwaltungsunterlagen genommen und begehrte nunmehr erneut Einsicht in Unterlagen aus dem Wirtschaftsjahr 2003.
- Außerdem wollte er diesmal die Einsicht im Beisein eines weiteren Wohnungseigentümers und eines Anwalts durchführen.
- Der Verwalter berief sich u. a. auf Erfüllung.
- Zu Recht?

Antwort

1. Jeder einzelne Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen, insbesondere in die Aufzeichnungen und Belege der Abrechnung sowie in die Einzelabrechnungen der übrigen Wohnungseigentümer.
2. Ein Wohnungseigentümer darf auch wiederholt in die Verwaltungsunterlagen einsehen. Dazu kann er einen weiteren Miteigentümer und einen Rechtsanwalt hinzuzuziehen.
3. Auf eine Verjährung möglicher Ansprüche kommt es für die Frage der Berechtigung der Einsichtnahme nicht an. **Die Grenze für das Einsichtsrecht bilden allein das Schikaneverbot sowie Treu und Glauben.**
 - LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.06.2016, 2-13 S 13/14

Tschüß

§