

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e.V.

Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Prof. Dr. Florian Jacoby
Bremen, 13. November 2018

1. Eigentümerliste



- Muss der Verwalter eine Eigentümerliste vorhalten?
- Muss diese korrekt sein?

- a) Legt der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichts eine Eigentümerliste vor, kann das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist (Fortführung von Senat, Urteil vom 14. Dezember 2012 V ZR 162/11, NJW 2013, 1003).
- b) Anders liegt der Fall aber, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt. Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten. Als Zwangsmittel steht hierbei allerdings nur die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 390 Abs. 1 Satz 2 ZPO zur Verfügung, nicht jedoch eine Haftanordnung (Fortführung von Senat, Urteil vom 14. Dezember 2012 V ZR 162/11, NJW 2013, 1003).

- Die Eigentümer beschließen im August eine Sonderumlage.
- Im Oktober wird der Beklagte als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.
- Im Dezember fordert der Verwalter den Beklagten zur Zahlung des auf seine Einheit entfallenden Anteils der Sonderumlage auf.
- Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft verlangt nunmehr als Klägerin Zahlung vom Beklagten.

- Sonderumlage ist Ergänzung des Wirtschaftsplans und teilt dessen Schicksal, so dass
 - Schuld denjenigen trifft, der bei Fälligkeit Eigentümer der Einheit ist, aus der die Schuld folgt,
 - Fälligkeit nach § 28 Abs. 2 WEG mit Abruf des Verwalters eintritt, sofern der Beschluss selbst keine abweichende (ausdrückliche) Regelung enthält.
- Bindung/Rechtsnachfolge des Erwerbers folgt aus § 10 Abs. 4 WEG.

- a) Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87, BGHZ 104, 197).
- b) Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. Sollen die Beiträge abweichend von § 28 Abs. 2 WEG sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

- Klägerin ist rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft der verwalteten Anlage.
- Beklagte war 2014 Verwalterin.
- Am 21.1.2015 endete das Amt der Beklagten durch Abberufung, gleichzeitig wurde sie gekündigt.
- Die neue Verwalterin forderte sie im Juli 2015 im Namen der Gemeinschaft unter Fristsetzung zur Abrechnung 2014 auf.
- Die Beklagte ließ die Frist verstreichen.
- Die neue Verwalterin berechnete für die Abrechnung rund 800 Euro.
- Diese verlangt Klägerin von Beklagter, mit Recht?

- Die Verurteilung des Verwalters zur Erstellung einer Abrechnung für Kalenderjahre, in denen er die Verwaltung geführt hat, ist als Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung gemäß § 888 Abs. 1 Satz 1 ZPO zu vollstrecken.
- Die Verurteilung des Verwalters zur Erstellung eines Wirtschaftsplans für ein Kalenderjahr nach § 28 Abs. 1 WEG ist nicht zu vollstrecken, wenn dieses Kalenderjahr zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung abgelaufen ist.

- Streit, ob die Abrechnungspflicht denjenigen Verwalter trifft,
 - der bei Fälligkeit der Abrechnungspflicht (drei bis sechs Monate nach Ablauf des abzurechnenden Wirtschaftsjahres),
 - der bei Entstehen der Abrechnungspflicht (nach § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Wirtschaftsjahres [1.1.]) oder
 - der bei Beendigung des Wirtschaftsjahres (31.12.) amtiert.
- BGH entscheidet gegen Fälligkeitslösung
 - Fälligkeit sei ungeeignete Anknüpfung zur Bestimmung des Schuldners,
 - Ende von Amt und Vertrag hindere Vertragspflicht nicht.
- BGH lässt im Übrigen offen:
 - „Beendigung Wirtschaftsjahr“ entspreche Rechnungslegung,
 - Entstehen sei typischer Anknüpfungspunkt.

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung - die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.

- § 6 Instandhaltung und Versicherung
 - a) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. ...
 - b) Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia) sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.
- In der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2014 beschlossen die Wohnungseigentümer zu dem Tagesordnungspunkt (TOP) 2 die Sanierung der Terrasse des Sondereigentümers S gemäß dem Angebot einer Fachfirma und
- TOP 3: Die Kosten der Terrassensanierung gehen zu Lasten des Sondereigentümers S.
- Der Sondereigentümer S ficht den Beschluss zu TOP 3 mit der Begründung an, dass die Terrasse nicht allein zu seinem Gebrauch bestimmt sei.

Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia), auf dessen Kosten instandzuhalten und instandzusetzen sind, ist nächstliegend dahin auszulegen, dass sie auch einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen im Dach der Anlage erfasst und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen betrifft (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12, NJW 2013, 681).

- Eine WEG-Anlage besteht aus einem Hotelbetrieb und über 400 Wohnungen.
- Auf die zum Hotel gehörenden Einheiten entfällt knapp die Hälfte der MEA.
- Teilungserklärung regelt Kostenverteilung.
- Eine Öffnungsklausel enthält die Teilungserklärung nicht.
- Auf Grundlage jeweils bestandskräftiger Beschlüsse schloss die rechtsfähige Gemeinschaft mit dem Hotelbetreiber Verträge zum einen über Pfortnerdienstleistungen im Jahre 1996 und zum anderen über die technische Betreuung im Jahre 2009.
- In diesen Verträgen war jeweils geregelt, dass von dem ausgewiesenen Gesamtpreis ein Anteil von deutlich unter 50 % wegen des Anteils der Hotelbetreiberin nicht zu entrichten sei. Den anderen Teil müssten die übrigen Eigentümer untereinander nach MEA aufbringen.
- In der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 werden die jeweiligen Kosten aus den Verträgen nach den darin festgelegten Schlüsseln umgelegt.
- Dagegen wenden sich Eigentümer mit der Anfechtungsklage.

Ist die jeweilige Kostenverteilung rechtmäßig?

- Teilungserklärung sieht andere Kostenverteilung vor.
- Wurde Kostenverteilung unter den Eigentümern geändert?
 - Nicht durch Vertrag mit Hotelbetreiber,
 - Aber vielleicht konkludent mit Beschluss über Vertrag?
 - Beschlusskompetenz
 - § 21 Abs. 7 WEG?
 - § 16 Abs. 3 WEG
 - Transparente Änderung?

Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen (Bestätigung von Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 65/11, NJW 2012, 603 Rn. 12; Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 16).

6. Teilungserklärung zu Mehrhaus



- Die Sondereigentümer der Gebäude A, B, C, bilden verwaltungs- und abrechnungsmäßig jeweils selbständige Untergemeinschaften, die - soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich - im Ergebnis so behandelt werden sollen, als wenn sie drei juristisch voneinander unabhängige Eigentümergemeinschaften wären, ohne dass damit jedoch dinglich verselbständigte Untergemeinschaften begründet werden.
- Die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaften sind berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Gebäude bzw. die Garagen betreffen, allein unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu treffen.
- Sie sind weiter befugt, zu eigenen Eigentümerversammlungen zu laden und Beschlüsse mit Wirkung für die Untergemeinschaft zu fassen.
- Sämtliche Lasten und Kosten sind soweit möglich für die drei Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen.
- Jede Untergemeinschaft soll so selbständig verwaltet werden, wie es gesetzlich zulässig und tatsächlich möglich ist.
- Diese Regelungen können nur einstimmig abgeändert werden.

- In der Versammlung der Untergemeinschaft A wurde unter TOP 5 beschlossen, ein Unternehmen u.a. mit der teilweisen Erneuerung des Putzes an einem zu dieser Untergemeinschaft gehörenden Gebäude zu beauftragen. Der Kostenrahmen sollte 4.300 € betragen und die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen.
- Auf der Versammlung der Untergemeinschaft B wurde unter TOP 2 beschlossen, dasselbe Unternehmen mit der Beseitigung der Ursache für Feuchtigkeit zu beauftragen, die in einer zu dieser Untergemeinschaft gehörenden Wohnung aufgetreten war. Der Kostenrahmen sollte 2.000 € betragen und die Finanzierung „über die laufenden Kosten“ erfolgen.

Durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage kann den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

- In der Gemeinschaftsordnung fand sich auch die Regelung, wonach die Wohnungseigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet sind.
- Dies ist nach Ansicht des BGH nicht so zu verstehen, dass eine einheitliche Instandhaltungsrückstellung zu bilden sei. Vielmehr müsse diese Regelung dahin ausgelegt werden, dass die jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer der Untergemeinschaften zur Ansammlung von getrennten Instandhaltungsrückstellungen seien. Nur die Bildung buchungstechnisch getrennter Instandhaltungsrückstellungen ermögliche vorgesehene getrennte Ermittlung und Abrechnung der in den 3 Untergemeinschaften jeweils anfallenden Lasten und Kosten.

BGH v. 10.11.2017 – V ZR 184/16 Rn. 27

- Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht eine Instandsetzung nur, wenn auch die Kostenfrage geregelt ist.
- Die Erteilung von Aufträgen zur Instandsetzung entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert ist.

- Die Parteien sind Eigentümer in der 1990 errichteten Anlage.
- 2012 renovierte der Beklagte sein Bad, indem er den Estrich entfernte, eine Fußbodenheizung installierte, ferner wurden Fliesenbelag sowie die Sanitärobjekte vollständig erneuert und eine Steigleitung unter Putz verlegt.
- Nunmehr streiten die Parteien über den vom Beklagten herzustellenden 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.

Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage (insoweit Aufgabe des Senatsurteils vom 1. Juni 2012, V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 14).

Anspruch auf Beseitigung der Schallbeeinträchtigung aus § 1004 BGB iVm § 14 Nr. 1, § 22 Abs. 1 WEG

- Ob Estrich immer gemeinschaftliche Eigentum ist oder nur dann, wenn es der Dämmung oder Isolierung dient, kann BGH wegen Beeinträchtigung der Dämmung dahinstehen lassen. Eingriff in gemeinschaftliches Eigentum durch Baumaßnahme liegt so vor.
- Schallschutzanforderungen richten sich an DIN aus:
 - Grundsätzlich gilt Schallschutz nach DIN bei Gebäudeerrichtung (typische Sanierungsmaßnahmen).
 - Ausnahmsweise kann bei erheblichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz (grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau das bei Bau geltende Niveau maßgeblich sein.

Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden (Fortführung der Senatsurteile vom 1. Juni 2012 V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 11, und vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 7).

- Dachgeschosseigentümer verändert
 - Bodenaufbau (dazu BGH v. 16.3.2018 - V ZR 276/16, Nr. 11),
 - Dachgauben (Größe, Anzahl, teilweiser Ersatz durch Loggia und Dachflächenfenster).
- Zur Dachgaube hatte Verwalter entsprechenden Beschlussvorschlag zur Beschlussfassung im Umlaufverfahren versendet.
- Ein Eigentümer hatte zunächst mit „Nein“ gestimmt, dann in „Ja“ korrigiert.
- Verwalter teilte mit, Beschluss sei eigentlich abgelehnt, er behandle den Beschluss aber als zustande gekommen, wenn bis zu bestimmten Termin niemand widerspricht.
- Es erfolgte kein Widerspruch.
- Bau wurde durchgeführt.
- Ein Eigentümer verlangt vom Dacheigentümer Rückbau.

Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG?

1. Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (+)

Erschwerung der Instandsetzung durch Loggia

2. Rechtfertigung

a) Durch Beschluss?

- Keine (konstitutive) Beschlussverkündung,
- Auflösende Bedingung ist unzulässig.

b) Durch Zustimmung aller beeinträchtigten Eigentümer?

- Ob formlose Zustimmung aller genügt oder formelle Beschlussfassung erforderlich ist, bleibt offen.

c) § 242 BGB (+)

- Vertrauenstatbestand wegen Zustimmung aller plus Scheinbeschluss,
- Durch Kläger mit Zustimmung mitveranlasst.

Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht; geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.

- Die Mehrheit der Wohnungseigentümer will mehrere (unbillige) Vereinbarungen ändern.
- Wohnungseigentümer K sperrt sich dagegen.
- Eigentümer beschließen mehrheitlich, Verwalter zu ermächtigen, außergerichtlich und nötigenfalls gerichtlich, von K „im Namen der rechtsfähigen Gemeinschaft“ die Zustimmung einzuholen.
- **BGH v. 13.10.2017 – V ZR 305/16** erklärt Beschluss für nichtig: Für den Individualanspruch des Wohnungseigentümers aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann eine Ausübungsbefugnis des Verbandes nicht begründet werden.

BGH v. 27.10.2017 – V ZR 189/16:

- Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG.
- Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
www.jura.uni-bielefeld.de/fir/
