

# Zur Formulierung von Beschlüssen

Helge Schulz  
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,  
Tel. 0511 – 3609665 [www.kanzleiwedler.de](http://www.kanzleiwedler.de)

# Was ist davon zu halten?

„Beschluss: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass der Verwaltungsbeirat und die Hausverwaltung grundsätzlich beauftragt werden, alle notwendigen Aufträge für die Sanierung der Balkonverkleidungen, namens und im Auftrag der WEG, an eine noch zu bestimmende Fachfirma zu erteilen.

Die Bevollmächtigung gilt jeweils auch für den genauen Sanierungsumfang und die endgültige technische und optische Ausführung.

Die Hausverwaltung soll Angebote einholen und diese mit dem Verwaltungsbeirat abstimmen. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.“

# Warum eigentlich - Beschluss?

## § 23 Wohnungseigentümersversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

- Angelegenheiten
  - über die nach diesem Gesetz
  - oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer
  - diese
  - durch Beschluss entscheiden können
- werden durch Beschlussfassung.... geordnet.

# Was ist ein Beschluss?

Vertrag: Ich will, willst du auch? Ja ich will!

- gleichgerichtete Willenserklärung

Beschluss: ich will; ich auch; ich nicht; ich auch,; und ich auch, und ich, und ich... usw.

- Beschluss ist ein mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art, bestehend aus mehreren gleichgerichteten Willenserklärungen
- festgestellt und verkündet vom Verwalter
- Merksatz: Die Eigentümer beschließen, die Gemeinschaft setzt um

# Wie kommt der Beschluss zustande?

Die Eigentümer streiten im Beschlussanfechtungsverfahren über ein Abstimmungsergebnis. Auf der Versammlung wurde mit Stimmzetteln abgestimmt. Die Stimmzettel selbst öffnete der Beiratsvorsitzende.

Der Verwalter trug die Stimmen in eine Excel-Tabelle ein. Während der Auszählung änderten 2 Eigentümer, die auf den Stimmzetteln "Nein" angekreuzt hatten, unter Rückforderung ihres Stimmzettels in ein "Ja" bzw. eine Enthaltung.

Damit war die erforderliche Mehrheit für das Zustandekommen des Beschlusses erreicht.

E ficht den Beschluss an.

# Wie kommt der Beschluss zustande?

Bei Abstimmungen durch Stimmzettel ist maßgeblich, wann der Stimmzettel durch Übergabe in den Herrschaftsbereich des Versammlungsleiters gelangt ist. Dies geschieht mit der Übergabe an den Einsammelnden.

Ein Widerruf kann daher nur noch bis zum Zugang beim Versammlungsleiter erfolgen (BGH V ZR 254/11).

Fazit: zum Beschluss gehören:

- Antrag (Beschlusstext)
- Willenserklärung (Stimmabgabe)
- Verkündung

# Beschlüsse im Allgemeinen

## § 23 Wohnungseigentümerversammlung

(1) ...

(2) ...

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

➤ der sogenannte „Umlaufbeschluss“

- alle Eigentümer
- erklären
- ihre Zustimmung
- schriftlich

# Beschlüsse im Allgemeinen

## § 23 Wohnungseigentümersversammlung

(1) ...

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

- Beschlussgegenstand muss
- bei der Einberufung bezeichnet sein
- Fehler führen in der Regel zur Anfechtbarkeit



# Beschlüsse im Allgemeinen

## § 23 Wohnungseigentümersversammlung

- (1) ...
- (2) ...
- (3) ...
- (4) Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt

# Unwirksamkeit von Beschlüssen

## **Nichtigkeit - absolute Unwirksamkeit**

Nichtigkeit führt dazu, dass der Beschluss seine nach dem Inhalt bezweckten Rechtswirkungen von Anfang an nicht hervorbringen kann. Sie wirkt automatisch, bedarf keiner Geltendmachung und ist von Amts wegen zu berücksichtigen. (Besonderheit aber § 48 Abs. 4 WEG)

### ➤ **§ 46 WEG Anfechtungsklage**

(1) ...

(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

# Unwirksamkeit von Beschlüssen

## Nichtigkeit

Nichtigkeit führt dazu, dass der Beschluss seine nach dem Inhalt bezweckten Rechtswirkungen von Anfang an nicht hervorbringen kann. Sie wirkt automatisch, bedarf keiner Geltendmachung und ist von Amts wegen zu berücksichtigen. (Besonderheit aber § 48 Abs. 4 WEG)

### ➤ § 48 WEG Beiladung, Wirkung des Urteils

(1-3)....

(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.

# Unwirksamkeit von Beschlüssen

## Anfechtbarkeit

Der Beschluss ist rechtswidrig (verstößt gegen die ordnungsgemäße Verwaltung) - er ist aber solange wirksam, bis er für ungültig erklärt wird.

- Anfechtung nur durch Klage (§ 46 Abs. 1 WEG)
- Anfechtungsfrist: 1 Monat
- Solange der Beschluss nicht aufgehoben wird, ist der Verwalter zur Durchführung verpflichtet.

# Nichtigkeitsgründe

- Verstoß gegen die guten Sitten (§ 138 BGB)
- Verstoß gegen zwingendes Recht
  - gesetzliches Verbot (§ 134)
  - andere gesetzliche Regelung
  - zwingendes Regelung des WEG
- Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums
- fehlende Beschlusskompetenz
- inhaltliche Unbestimmtheit  
(häufiger Fehler – Beschluss ist
  - unverständlich
  - nimmt auf Unterlagen Bezug, die nicht eindeutig definiert sind
  - auslegbar
  - oder delegierend gefasst

# Bleiben Sie in den Kompetenzen!

Wiederholung:

- Angelegenheiten
- über die nach diesem Gesetz
- oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer
- diese
- durch Beschluss entscheiden können
- werden durch Beschlussfassung.... geordnet.

# Beschlusskompetenzen, z.B.

- Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung: Diese Regelungen gehen in der Regel als „kompetenzverdrängende Vereinbarungen“ vor
- § 15 – Gebrauchsregelungen
- § 16 Abs. 3 WEG – Kostenverteilung Betriebskosten
- § 16 Abs. 4 WEG – Kostenverteilung „bauliches“
- § 18 Abs. 3 Entziehung des Eigentums
- § 21 Abs. 1, 3, 5, 7 WEG ordnungsgemäße Verwaltung
- § 22 WEG – Veränderung, Modernisierung, Instandhaltung
- § 24 Abs. 5 WEG – Vorsitz der Versammlung
- § 26 WEG Verwalterbestellung und – abberufung
- § 28 WEG Rechnungslegung
- § 29 Beirat
- etc.

# Vorsicht bei Handlungsverpflichtungen

Die Eigentümer hatten beschlossen, das Schneeräumen im Wechsel selbst zu erledigt.

Eigentümer E beantragt nun, dies zu ändern. Er verlangt die Fremdvergabe an ein Unternehmen.

Die Eigentümer lehnen seinen Beschlussantrag ab und verweisen darauf, auch weiterhin im Wechsel das Schneeräumen durchzuführen.

E klagt.



# Vorsicht bei Handlungsverpflichtungen

nach BGH, V ZR 161/11 (sowie BGH, V ZR 82/10):

Die Eigentümer dürfen zwar eine Hausordnung beschließen. Dies umfasst aber nicht die Befugnis, einzelne Eigentümer zu bestimmten Handlungen zu verpflichten.

Zu beachten insbesondere auch bei:

- Rückbau
- Unterlassung

Nicht: E wird verpflichtet, das Gartenhaus... zurückzubauen

Sondern: Die Gemeinschaft fordert E auf, das Gartenhaus ... zurückzubauen.

# Nichtigkeit

Zusammenfassung:

Zu beachten sind:

1. Beschlusskompetenz? – dürfen die Eigentümer beschließen?
  1. Gesetz
  2. Teilungserklärung
  
2. Verstoß gegen gesetzliche Regelung
  - Sittenwidrigkeit
  - gesetzliche Norm
  
3. Inhaltliche Bestimmtheit

(Maßstab: was ich selbst nicht verstehe, ist im Zweifel unwirksam!)

# Formulieren Sie eindeutig!

## Inhaltliche Bestimmtheit:

- ein Dritter muss anhand des Beschlusstextes zweifelsfrei erkennen können, was beschlossen wurde
- eine nachträgliche Änderung des Inhaltes darf nicht möglich sein – kein „in Absprache mit...“
- Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur dann herangezogen werden, wenn sie auch für Dritte ohne weiteres erkennbar sind
- eine Maßnahme muss klar beschrieben sein

# Zeigen Sie Struktur!

- Der Verwalter muss vor der Versammlung die wesentlichen Punkte des Beschlusses klären.
- Er informiert die Eigentümer vor der Beschlussfassung – ggf. auch in der Einladung oder auf einer gesonderten Veranstaltung
- Den Beschluss fassen die Eigentümer.

# Vorüberlegungen I

Vor der Versammlung:

- welche Maßnahme
- welche Mehrheitsverhältnisse
- welche Schritte zur Umsetzung erforderlich
- Planungsleistungen
- Sonderfachleute/ Angebotseinholung/ Ausschreibung/
- zu erwartende Beeinträchtigung
- Finanzierungen
- welche Information der Eigentümer
- Beschluss vorformulieren.

# Vorüberlegungen II

Vor der Versammlung:

- welche Maßnahme
- Zuweisungen/ Kompetenzen in der Gemeinschaftsordnung
  - Insbesondere Öffnungsklauseln
- Abstimmungsregelungen in der Gemeinschaftsordnung
  - Abweichende Stimmkraft?
  - gesetzliche Regelung sind „Köpfe“, falls nicht eine Sonderregelung (im Gesetz) anwendbar, z.B. § 22 Abs. 1 WEG
- Zwingende gesetzliche Regelung?
  - z.B. § 16 Abs. 5 WEG

# Bezugnahme auf Unterlagen

In einem Beschluss der Wohnungseigentümer kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.

Das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt sein. Nur dann ist sichergestellt, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers dem Beschluss dessen Inhalt entnehmen kann (BGH, V ZR 104/15).

# Bezugnahme auf Unterlagen

- Die Eigentümer beschließen, das vorliegende und mit der Einladung übermittelte Angebot der Firma „Schulz und Kinder“ vom 21.01.2019, AN 00003/19 anzunehmen und die „Schulz und Kinder“ auf dieser Basis mit der Treppenhausreinigung für das Jahr 2019 zum Preis von 789,90 € monatlich zu beauftragen.
- Die Eigentümer beschließen, das vorliegende Gutachten des Sachverständigen Technikus vom 20.12.2018, SG 30465/18, zur Grundlage der Balkoninstandsetzung zu machen. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den Architekten A auf Basis seines Angebotes vom 15.01.2019 mit der Überwachung der Arbeiten...  
usw.



# Aus dem Alltag...

1. Die Verwalterbestellung läuft zum 30.06.2014 aus. Die Eigentümer beschließen, den Verwalter ab dem 01.07.2014 bis zum 31.12.2019 neu zu bestellen. (AG Biedenkopf, Urteil v. 21.2.2011, 50 C 332/10)
2. Die Eigentümer beschließen, dass auf dem (öffentlichen) Gehweg nicht geparkt werden darf.
3. Die Eigentümer beschließen, einen Teil des Nachbargrundstückes als WEG zu kaufen, um dort Parkplätze einzurichten (nach BGH, V ZR 75/15)

# Aus dem Alltag...

4. Die Eigentümer beschließen:

„Beauftragt wird der Dachdecker D, gemäß Angebot, also nur mit Materialkosten von 2.500,00 € und den Werklohn als Freundschaftsdienst“.

7. Beschluss: „Die Vermietung des Sondereigentums als Ferienwohnung ist untersagt“ ( AG Düsseldorf, 291a C 8319/12)

8. Beschluss: „Das Abstellen von Rollstühlen im Treppenhaus ist untersagt“ – Ein Eigentümer ist schwerbehindert. Es besteht keine weitere Abstellmöglichkeiten. (OLG Düsseldorf, ZMR 1984, S. 161)

# Nichtig oder nicht?

9. Beschluss: „Der Verwalter wird ermächtigt, bei Nichtausführung der Gewährleistungsarbeiten gegen den Bauträger rechtliche Schritte einzuleiten“

10. Beschluss: Während der Ruhezeiten sind unnötige und störende Geräusche zu unterlassen.

11. Die Eigentümer sind heillos zerstritten und beschließen mit Stimmenmehrheit die Einschaltung eines Mediators.

# Nichtig oder nicht?

12. Die Teilungserklärung regelt: Fenster sind Sondereigentum.  
Die Eigentümer beschließen, diese Regelung als  
Kostentragungsregelung anzusehen (BGH, V ZR 33/09)

13. Die Eigentümergeinschaft beschließt eine Hausordnung.  
Dort ist geregelt, dass Tiere nicht in Personenaufzügen befördert  
werden dürfen (LG Karlsruhe, 5 S 43/13).

# Nichtig oder nicht?

14. „Beschluss: Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass der Verwaltungsbeirat und die Hausverwaltung grundsätzlich beauftragt werden, alle notwendigen Aufträge für die Sanierung der Balkonverkleidungen, namens und im Auftrag der WEG, an eine noch zu bestimmende Fachfirma zu erteilen.

Die Bevollmächtigung gilt jeweils auch für den genauen Sanierungsumfang und die endgültige technische und optische Ausführung.

Die Hausverwaltung soll Angebote einholen und diese mit dem Verwaltungsbeirat abstimmen. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.“

# Das Grauen des Verwalters - § 49 Abs. 2 WEG

## § 49 Kostenentscheidung

(1) ...

(2) Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits

# Der Streit um die Angebote I

- LG Hamburg, 318 S 164/11 – Ein Beschluss über die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum entspricht dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter mehrere schriftliche Alternativ- und Konkurrenzangebote einholt.
- LG Frankfurt, 2-13 S 2/17 – müssen vor der Beschlussfassung Angebote eingeholt werden, bedeutet dies, dass mindestens 3 Angebote einzuholen sind (ansonsten: Beschluss geht von unzureichenden Tatsachen aus)
- zumindest bei größeren Maßnahmen: mindestens 3 Angebote

# Der Streit um die Angebote II

Auf einer Versammlung vom 16.10.2014 beschließen die Eigentümer die Vergabe von „Sanierungsarbeiten“ an der Dachterrasse und angrenzenden Teilen.

Es lag nur ein Angebot vor.

Besonderheit:

- V hatte bei mehreren ihm bekannten Unternehmen angefragt,
- das Haus war eingerüstet,
- der Winter nahte!



# Der Streit um die Angebote II

LG Berlin, Urt. v. 02.02.2018 – 85 S 09/16 :

„ die Beklagte hat ihre Pflichten .... verletzt“.

„... hätte die Beklagte – ggf. unter Verschiebung der Eigentümersversammlung – auch größere Bemühungen um Angebote entfalten müssen und nicht nur bei den ihr bekannten Firmen nachfragen dürfen“

„... der bevorstehende Winter macht die Maßnahme nicht zum Eilfall“

# zur Anfechtbarkeit

## § 25 Mehrheitsbeschluss

- (1) ...
- (2) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. ... Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- (3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die Erschienen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile vertreten.

# zur Anfechtbarkeit

Die TE regelt: die Eigentümer entscheiden durch Beschluss nach Mehrheit der Miteigentumsanteile.

Verwalter V übernimmt die Verwaltung im Jahr 2005. Das Beiratsmitglied B weist hierbei darauf hin, dass die Eigentümer aufgrund eines Beschlusses aus 2003 immer nach Köpfen abstimmen – weil das „Gezähle“ sonst so kompliziert ist.

Lediglich bei knappen Entscheidungen soll es auf die MEA ankommen.

Im Jahr 2013 beschließen die Eigentümer über eine Balkonsanierung mit 19 Ja-Stimmen 40 Enthaltungen und 5 Nein-Stimmen.

B ficht an – und rügt die Auszählung der Stimmen, es sei nach MEA abzustimmen.

# ausgewählte Beschlüsse

- Verwalterbestellung
- Beiratswahlen
- zu den Untergemeinschaften
- Bauliches:
  - Bauliche Veränderung
  - Modernisierung
  - Instandhaltung und modernisierende Instandhaltung
- Kostentragungsregelungen
  - laufende Kosten
  - § 16 Abs. 4 WEG
- Sonstiges

# Verwalterbestellung

## **§ 26 WEG: Bestellung und Abberufung des Verwalters**

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre.

# Verwalterbestellung

1. Nach der Teilungserklärung gilt für die Abstimmung das Objektprinzip. Der Verwalter meint, dies könne bei der Bestellung nicht bindend sein (§ 26 Abs. 1 WEG) und lässt nach Köpfen abstimmen. (BGH, V ZR 253/10)
2. Die Bestellung der Verwaltung ist abgelaufen. Nun beschließen die Eigentümer die Wiederbestellung – ohne Alternativangebote einzuholen. A ficht an. Dies sei nicht ordnungsgemäß (BGH, V ZR 96/10).

# Verwalterbestellung

Zu 1. : Das gesetzlich vorgesehene Kopfprinzip kann für die Abstimmung in der Eigentümerversammlung der WEG durch Vereinbarung zugunsten des Objekt- oder des Wertprinzips abbedungen werden.

Zu 2. Vor der Wiederbestellung des WEG-Verwalters müssen keine Vergleichsangebote anderer Verwalter eingeholt werden. Die Eigentümer können am bewährten Verwalter festhalten. Dies gilt auch dann, wenn seine Vergütung höher ausfällt als die anderer Verwalter.

# Verwalterbestellung

Die Gemeinschaftsordnung sieht vor:

- zwei Versammlungen im Jahr vor, eine im ersten Halbjahr, eine im zweiten.
- über Reparaturen, die mehr als 500,00 € kosten, beschließen die Eigentümer
- die Jahresabrechnung muss bis 31.05. eines Jahres vorliegen.

Im Verwaltervertrag steht

- der Verwalter hält eine Versammlung pro Jahr ab
- über Reparaturen bis 2.500,00 € entscheidet der Verwalter mit dem Beirat
- die Jahresabrechnung wird der Verwalter bis zum 30.09. erstellen
- gehört ein Objekt mehreren Eigentümern, so genügt es, die Einladung an die Anschrift eines der Eigentümer zu senden.



# Verwalterbestellung

Der Inhalt des Verwaltervertrages steht im Widerspruch zur Gemeinschaftsordnung!

Die kann ein Anfechtungsrecht begründen – wenn die Annahme des Verwaltervertrag in dieser Weise beschlossen wurde.

# Verwalterbestellung

Die Eigentümergeinschaft will eine neue Verwaltung beauftragen. Der Beirat informiert über 3 Kandidaten. Die Eigentümer beauftragen und bevollmächtigen den Beirat mit dem Aushandeln eines Verwaltervertrages und mit der Unterzeichnung.

A ficht an

Die Klage ist erfolgreich. Vor der Versammlung hätten die Konkurrenzangebote den einzelnen Wohnungseigentümern zugänglich gemacht werden müssen. Auch die Ermächtigung des Verwaltungsbeirates, einen Verwaltervertrag abzuschließen, ist zu weitgehend, weil die wesentlichen Vertragsbestandteile wie Laufzeit und Vergütung nicht im Beschluss erfasst waren

(LG Köln, 29 S 135/12).

# Verwalterbestellung - Beschlussinhalt

Im Bestellungsbeschluss sind die wesentlichen Elemente des Verwaltervertrages zu regeln. (BGH, V ZR 114/14). Hierzu gehören

- Laufzeit
- Vergütung

Über die Annahme des Verwaltervertrages kann separat beschlossen werden – solange die Beschlussfassung in derselben Versammlung erfolgt.

# Verwalterbestellung - Beschlussinhalt

Die Eigentümer bestellen V für den Zeitraum 01.01.2018 bis zum 31.12.2020 zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von .... / € (Bruttowert) je Sondereigentumseinheit.

Die Eigentümer beauftragen und ermächtigen den Verwaltungsbeirat, dieser vertreten durch den Vorsitzenden .... , im Namen und in Vollmacht der Eigentümergeinschaft den Verwaltervertrag (Version, Datum), zu den Konditionen aus dem Angebot vom ....., welches des Eigentümern zur Einsicht vorliegt und als Anlage zur Niederschrift beigefügt wird, mit V abzuschließen und en Vertrag für die WEG zu unterzeichnen.

# Verwalterentlastung

„Die Eigentümer erteilen dem Verwalter für dessen Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2017 Entlastung“.

- Zurückliegende Tätigkeit wird gebilligt
  - Ausdruck von Vertrauen für die Zukunft
  - i.d.R. Anerkenntnis, dass keine Ansprüche mehr gegen den Verwalter bestehen (negatives Schuldanerkenntnis - Umfang ist streitig)
- 
- kein Anspruch des Verwalters auf Entlastung
  - bestehen noch Ansprüche, kann Entlastungsbeschluss anfechtbar sein

# Beiratswahl

## § 29 Verwaltungsbeirat

- (1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben
- (3) ...
- (4) ...

# Beiratswahl

„ Die Eigentümer bestellen einen Verwaltungsbeirat (...für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2020...). Zum Vorsitzenden wird Frau .... bestellt und als Beisitzer Herr ... und Frau ....“

1. Eine WEG besteht aus 8 Eigentümern. Seit Jahren finden sich immer nur 2 Personen für die Beiratswahl. Im Jahr 2013 werden A + B zum Beirat bestellt. C ficht an.

2. Dieselbe WEG. Diesmal werden es 3 Beiräte – weil sich der Ehemann E „breitschlagen“ lässt. E ist aber kein Eigentümer.

# Delegieren

„Die Eigentümer beauftragen und ermächtigen den Verwalter, den Malermeister M auf Basis seines Angebotes vom 21.01.2018 die Außenfassade des Hauses mit einem neuen Putz zu versehen. Die Auftragssumme beträgt laut Angebot 35.000,00 € brutto. Die genaue Farbgestaltung ist mit dem Beirat abzustimmen.“

„Rechtsanwalt R wird beauftragt, ein selbständiges Beweisverfahren über die Mängel in Abstimmung mit dem Beirat einzuleiten.“

„Der Verwalter wird beauftragt, die Angebote mit den Handwerkern nachzuverhandeln und dann das günstigste in Abstimmung mit dem Beirat auszuwählen. „



# Delegieren

Sämtlich unwirksam:

Die Wohnungseigentümer sind in Einzelfällen befugt, durch Beschluss die Entscheidung über Detailfragen auf einen Dritten, einen Miteigentümer oder den Verwalter zu übertragen.

Generell besteht eine solche Befugnis indes nicht.

Wenn die Eigentümer also einen Handlungsspielraum delegieren wollen, dann müssen Sie ihn zuvor mit klar formulierten Handlungsalternativen definieren.

# Delegieren

- wenn alle Angebote inhaltlich dieselbe Leistung und dieselben rechtlichen Konditionen enthalten, ist der Beschluss denkbar, dass nachverhandelt wird und dann der Auftrag an das „Handwerksunternehmen mit dem niedrigsten Preis“ vergeben werden
- Die Eigentümer bestimmen bei der Farbe eines Anstriches zwei ähnliche Farben und überlassen die Entscheidung dem Verwalter oder Beirat (kritisch)
  - Art und Weise der Durchführung, die Kosten der Arbeiten und die sich für den einzelnen Eigentümer ergebenden finanziellen Belastungen müssen durch den Beschluss festgelegt werden und zudem dürfen sich die Belastungen nur in engen Grenzen halten (vgl. LG Hamburg, 318 S 74/14)

# Beschlüsse für Bauvorhaben - Vorüberlegungen

## Bauvorhaben

- welche Maßnahme
- welche Mehrheitsverhältnisse
- welche Schritte erforderlich
- Planungsleistungen (insb. Baugenehmigung)
- Sonderfachleute/ Angebotseinholung/ Ausschreibung/ Vergabe
- zu erwartende Beeinträchtigung
- Finanzierung
- Regelungen zur Abnahme
- Besondere Regelungen (VOB/B?)
- Bauüberwachung
- Überwachung der Gewährleistungsfristen
- Information der Eigentümer
- etc. ....

# Vorüberlegungen

## Informationen für die Eigentümer

Was gehört in die Einladung?

- Abriss der Maßnahme?
  - Kosten?
  - Dauer?
  - Beeinträchtigungen?
  - Finanzierung?
- „Bei schwerwiegenden Beschlüssen erfordert das Informationsbedürfnis, dass die Wohnungseigentümer auch die rechtlichen und tatsächlichen Folgen der Beschlussfassung erkennen können, falls sie noch nicht darüber informiert sind.“
- Also ggf. außerordentliche Versammlung, Info-Veranstaltung, etc.

# Vorüberlegungen Beschlussfassung

Was gehört in den Beschluss?

- konkrete Maßnahme mit konkreter Ausführung
  - konkreter Auftrag
  - konkrete Kosten
  - konkrete Beteiligung von Sonderfachleuten
  - konkrete Finanzierung
  - konkrete Regelungen zur Abnahme
  - konkrete Regelung für Zustandsfeststellung
- häufig sind Beschlüsse für Baumaßnahmen inhaltlich nicht ausreichend bestimmt!

# Vorüberlegungen Beschlussfassung

Wenn es gut läuft:

Die Eigentümer beschließen, die Balkone sanieren zu lassen.

Als Ausführungsart wird die vom Architekten A vorgeschlagene Variante A (Zeichnung vom 10.10.2017 wurde eingesehen und wird als Anlage zur Beschlussammlung genommen) gewählt. Die vorhandenen Balkone werden abgebrochen und neu erstellt.

Mit der Durchführung der Arbeiten wird Bauunternehmer B auf Basis seines Angebotes vom 25.10.2017 über den Betrag von 119.000,00 € brutto beauftragt. Die Arbeiten sollen hiernach am 01.02.2018 beginnen und am 10.11.2018 abgeschlossen sein.

Der Architekt A wird mit der Überwachung der Arbeiten und der Nachverfolgung der Gewährleistungsansprüche (LP 8 und 9 HOAI) beauftragt. Außerdem soll A eine Empfehlung zur Abnahme aussprechen. Die Kosten hierfür werden sich unter Berücksichtigung der Bausumme auf 4.882,00 € belaufen.

Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, die Arbeiten gemeinsam mit A förmlich abzunehmen. Der Empfehlung von A ist zu folgen. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme werden aus der Rücklage genommen.

# Zur Finanzierung

Die Eigentümer können mit einfacher Mehrheit beschließen, zur Finanzierung von Maßnahmen ein Darlehen aufzunehmen. Hierzu ist aber erforderlich dass:

1. die Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht
2. eine Finanzierung aus der Rückstellung möglich ist
3. die Möglichkeit einer Sonderumlage geprüft ist

# Zur Finanzierung

- Der Beschluss muss Angaben über die zu finanzierende Maßnahme enthalten sowie zur Höhe des Darlehens, dessen Laufzeit, der Höhe des Zinssatzes oder des nicht zu überschreitenden Zinssatzes. Schließlich müssen die Tilgungsraten so angelegt sein, dass der Kredit am Ende der Laufzeit getilgt ist.
- Sollte in der Zukunft eine Eigentümer zahlungsunfähig werden, besteht eine Nachschusspflicht der übrigen Eigentümer. Diese Nachschusspflicht ist vor der Beschlussfassung zu erörtern. (BGH V ZR 244/14)
- Alles hierzu ist in der Niederschrift zur Versammlung zu dokumentieren. Den Vertrag erst bei Bestandskraft des Beschlusses unterzeichnen!



# Beispielfälle

1. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Wohnanlage für insgesamt 550.000,00 € zu sanieren. Die Finanzierung soll u.a. mit Zuschüssen und einem KfW-Darlehen vorgenommen werden. Dies beschließen die Eigentümer mehrheitlich (BGH V ZR 251/11).
2. Die Wohnungseigentümer beschließen, auf dem Dach ihres Hauses eine Mobilfunksendeanlage errichten zu lassen.

Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit. A ficht an.

# Beispielfälle

Es handelt sich um eine bauliche Veränderung. Die übrigen Eigentümer sind nach § 14 Nr. 1 WEG nachteilig beeinträchtigt. Dies folgt schon aus der resultierenden Befürchtung in weiten Teilen der Bevölkerung, dass von Mobilfunksendeanlagen Gefahren ausgehen.

Dies führt zu einer ernsthaften Möglichkeit, einer Minderung des Miet- oder Kaufwertes einer Eigentumswohnung. Konkrete Grenzwerte sind hierfür nicht erheblich (BGH, V ZR 84/13).

# Beispielfälle

3. Ein Eigentümer hat ein Sondernutzungsrecht an einem gemeinschaftlichen Dachboden. Er will diesen umbauen.

Die Eigentümer beschließen mehrheitlich "insbesondere den Einbau von Dachflächenfenstern sowie in Erweiterung des Treppenlochs von Der Wohnung zu den darüber liegenden Speicherräumen" zu genehmigen.

Dies wird angefochten.

# Beispielfälle

Auch wenn der Eigentümer bereits ein Sondernutzungsrecht an der Speicherfläche hatte, so ist der Umbau immer noch eine bauliche Veränderung.

Diese bedarf der Zustimmung aller Eigentümer  
(LG München, 36 S 20429/12).

# Beispielfälle

4. Mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschließen die Wohnungseigentümer die Errichtung von Außenbalkonen. Die Beteiligung an der Maßnahme wird jedem Eigentümer freigestellt. Eine Wohnung kann an die geplante Balkonanlage nicht angeschlossen werden. (LG Lüneburg, 9 S 75/10).

# Kostenverteilung generell

## **§ 16 Abs. 2 WEG Nutzungen, Lasten, Kosten**

Jeder Eigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, ...nach dem Verhältnis seinen Anteils... zu tragen.

# Kostenverteilung Betriebskosten

## **§ 16 Abs. 3 WEG Nutzungen, Lasten und Kosten:**

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten ... im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

# Kostenverteilung Betriebskosten

Gemäß TE darf der Eigentümer eines Dachgeschossraumes diesen zu Wohnzwecken ausbauen darf. Am Hausgeld soll er ab Fertigstellung beteiligt werden. Der Bau kommt nicht voran.

Am 16.07.2007 beschließt die Eigentümergemeinschaft, den jeweiligen Eigentümer der Dachgeschosseinheiten künftig an den gebrauchsunabhängigen Kosten zu beteiligen. Der Eigentümer weigert sich zu zahlen. Der Beschluss wird bestandskräftig.

Später verkauft der Eigentümer die Wohnung. Die neue Eigentümerin klagt am 18.02.2008 auf Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse.



# Kostenverteilung Betriebskosten

Die Beschlüsse sind nichtig.

Die Eigentümergemeinschaft hat nicht das Recht, die Kostenverteilung abweichend von der Teilungserklärung dergestalt zu regeln, dass ursprünglich von der Kostentragung ausgenommene Eigentümer nun doch an den Kosten beteiligt werden sollen.

Dies ist kein Fall des § 16 Abs. 3 WEG hilft hier nicht weiter.

Dieser erlaubt lediglich eine dem Grunde nach bestehende Kostentragungspflicht inhaltlich zu konkretisieren (BGH V ZR 225/11).

# Kostenverteilung Bauliches

## Kostenverteilung Instandsetzung Gemeinschaftseigentum

- MEA (gesetzliche Regelung)
- anderer Schlüssel nach Vereinbarung z.B.
  - Wohnfläche
  - Einheiten
  - Gebrauch

## Prüfungsreihenfolge:

1. Regelung in der Teilungserklärung, falls nein
2. gesetzliche Regelung

# Kostenverteilung Bauliches § 16 Abs. 4 WEG

## § 16 Abs. 4 WEG

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG.... durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Abs. 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt.

Mehrheitserfordernis (S.2)

$\frac{3}{4}$  der stimmberechtigten Eigentümer sowie  
mehr als Hälfte der Miteigentumsanteile

# Kostenverteilung Bauliches § 16 Abs. 4 WEG

§ 16 Abs. 4 WEG - der „Villafall“ des BGH

WEG- Anlage besteht aus drei Häusern. Ein Dach (Villa) muss saniert werden. TE erlaubt vom Gesetz abweichende Kostenregelung bei einstimmigem Beschluss

Mehrheits-Beschluss ergeht:

„Die WE beschließen, dass nur die Eigentümer der Einheiten in Haus 4a (Villa) zu den entstehenden Gesamtkosten beizutragen haben.“

A ficht den Beschluss an.

# Kostenverteilung Bauliches § 16 Abs. 4 WEG

## § 16 Abs. 4 WEG - der „Villafall“ des BGH

- Quorum nach TE ist nicht erreicht
- § 16 Abs. 4 WEG greift nicht
  - Einzelfallmaßnahme (+)
  - Kostenregelung Gebrauch geschuldet? Eher nein – das Dach nutzen „alle“ gleich
  - Beschluss verstößt gegen ordnungsgemäße Verwaltung
    - Gebrauchsmaßstab allein genügt nicht
    - würde Beschluss bestand haben, dann müssten die „Villa“-Eigentümer die Kosten allein tragen
    - gleichzeitig könnten sie aber an (späteren) Reparaturen der anderen Dächer beteiligt werden.
    - dieses Ergebnis ist nicht tragbar,
    - der Beschluss entspricht nur der ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn er für alle und auch für die Zukunft die gleiche Kostenfolge sicherstellt.
  - Damit ist es aber kein „Einzelfallmaßnahme“, sondern eine generelle Kostenregelung, welche nicht mehr von § 16 Abs. 4 WEG gedeckt ist.

# Kostenverteilung Bauliches § 16 Abs. 4 WEG

der „Villafall“ des BGH, V ZR 164/09

Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG muss den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Daran fehlt es, wenn die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssel einen Anspruch auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst und so den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft.

Ein solcher Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, nicht zu Nichtigkeit des Beschlusses.

# Vergemeinschaftung

Die Eigentümergeinschaft vergemeinschaftet die „Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger“.

E ficht an.

# Vergemeinschaftung

Will eine Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche einzelner Eigentümer auf Fertigstellung von Arbeiten (hier an einem sanierten Dreifamilienhaus) gegenüber dem Verkäufer oder einem Bauunternehmer an sich ziehen, muss der entsprechende Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung hinreichend bestimmt sein.

es muss nach dem Beschluss klar sein wer gegen wen welche Ansprüche geltend machen soll.

(AG Dortmund, 512 C 13/14)



## Vergemeinschaftung, z.B.

„Die Eigentümer beschließen, dass die Eigentümergemeinschaft die Ansprüche auf Herstellung eines ordnungsgemäßen Gemeinschaftseigentums (Wärmedämmverbundsystem weist Risse und Feuchteerscheinungen auf) der jeweiligen Eigentümer gegen die Veräußerer, die A und C GmbH & Co. KG an sich zieht und als vergemeinschafteten Anspruch geltend macht.

Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, diese Gewährleistungsansprüche im Namen und in Vollmacht der Eigentümergemeinschaft gegenüber der A und C GmbH & Co. KG geltend zu machen und diese zunächst unter Fristsetzung von 3 Monaten zur Nachbesserung aufzufordern. Über weitere Schritte werden die Eigentümer nach Ablauf der Frist entscheiden“