

Wohnungseigentum
~ ohne §§ 16, 28, 43 ff. WEG ~
Wohnungserbbaurecht
Dauerwohnrecht



Übersicht

- **Einleitung**
 - Geschichte
 - Grundbegriffe
- **Begründung von Wohnungseigentum**
- **Das WEG-Sachenrecht**
 - Raum, gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum
- **Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
 - Begriff
 - eigene Rechte und Pflichten
 - Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
 - Verwaltungsvermögen



Übersicht

- **Der Gebrauch**
 - § 13 Abs. 1 und Abs. 2 WEG
 - § 14 Nr. 1 WEG
 - Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG
- **Kosten und Lasten, Früchte und Umlageschlüssel**
 - die gesetzlichen Schlüssel
 - Betriebs- und Verwaltungskosten
 - Erhaltungskosten
- **Wirtschaftsplan und Abrechnung**

Übersicht

- Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer
 - Grundsatz und Ausnahme
 - Instrumente
 - Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung
 - Beispiele ordnungsmäßiger Verwaltung

Übersicht

- **Der Verwalter**
 - Bestellung und Anstellung
 - Organ und Vertreter
 - Geschäftsführung und Vertretungsmacht
 - Pflichten
- **Der Verwaltungsbeirat**
- **Der WEG-Prozess**

Geschichte



Eigentum auf der Etage

römisches Recht

kennt **kein** Eigentum an einem Gebäudeteil (str.)

deutsches Recht bis 1951

- bis 31.12.1899:
 - Stockwerkseigentum: Sondereigentum an Stockwerken, Wohnungen, einzelnen Räumen und Gebäudeteilen verbunden mit Miteigentum am Grundstück.
- Ab 01.01.1900
 - § **93 BGB**: Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können **nicht** Gegenstand besonderer Rechte sein.
 - **Art. 182 EGBGB**. Das zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Stockwerkseigentum bleibt bestehen. Das Rechtsverhältnis der Beteiligten untereinander bestimmt sich nach den bisherigen Gesetzen.
 - **Art. 189 Abs. 1 S. 3 EGBGB**. Ein nach den Vorschriften des BGB unzulässiges Recht kann nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht mehr begründet werden.

WEG 1951

BR-Drucksache 75/51

„Klassische“ Rechtsformen reichen nicht aus, um (neuen) Anforderungen gerecht zu werden, die sich bei der rechtlichen Vorbereitung und Durchführung der Bauvorhaben ergeben.

Personen, die bei den **früheren** wirtschaftlichen Verhältnissen nur als Mieter in Betracht gekommen wären, leisten Finanzierungsbeiträge für den Auf- oder Ausbau von Gebäuden.

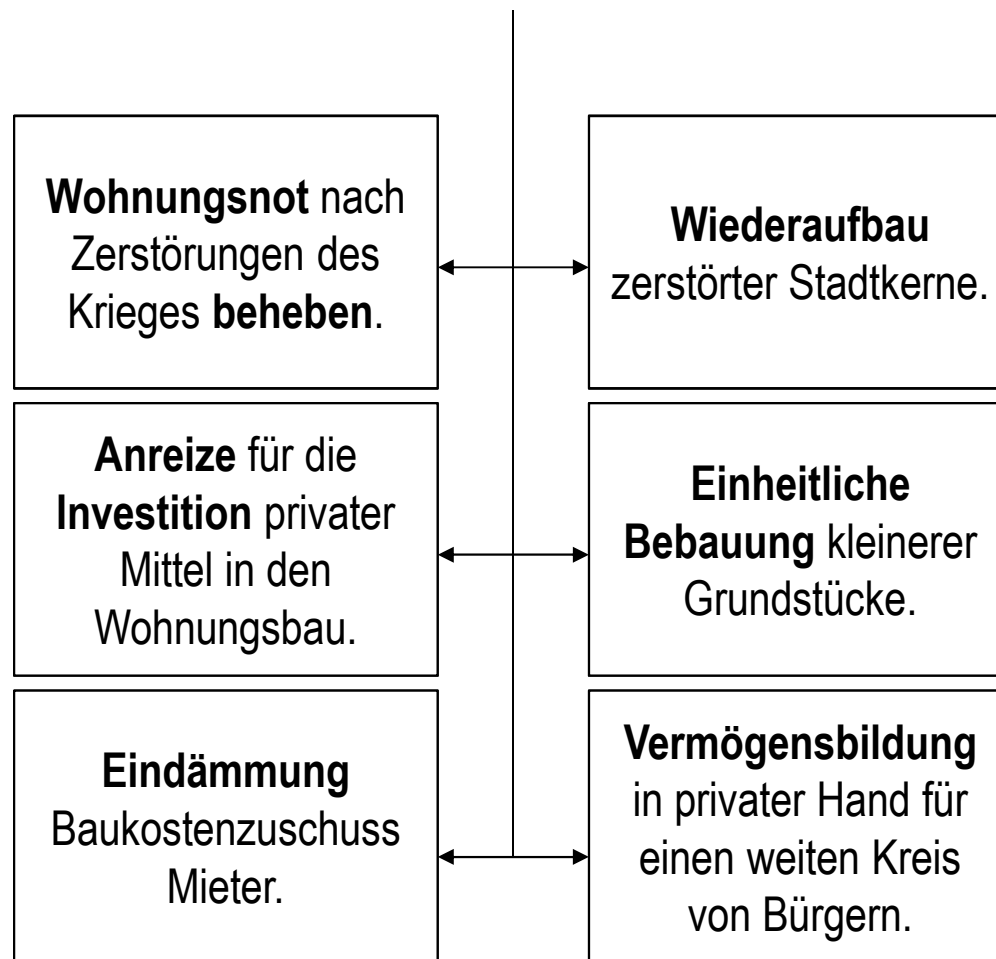
Mit Hilfe des Mietvertrages hat sich eine angemessene Sicherung für derartige Kapitalbeteiligungen nicht erreichen lassen.

Personenkreis, dessen Mittel zum Bau eines Eigenheims nicht ausreichen, der Wunsch nach dem Erwerb wenigstens eines eigenheimähnlichen Teils eines größeren Hauses.

geltendes Recht **unzu-
reichend**

Ziele WEG 1951

BR-Drucksache 75/51



wesentliche Änderungen

```
graph TD; A[wesentliche Änderungen] --> B[WEG 1973]; A --> C[WEG 2007];
```

WEG 1973

- ein Grundstück (§ 1 Abs. 4 WEG)
- Stellplätze als Raum (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG)
- Einberufung durch den Verwaltungsbeirat (§ 24 Abs. 3 WEG)
- Verwalter (§ 26 WEG)

WEG 2007

- BGH v. 20.9.2000, V ZB 58/99 (Beschlusskompetenzen)
 - § 12 Abs. 4 WEG
 - § 16 Abs. 3 und Abs. 4 WEG
- § 21 Abs. 7 WEG
 - § 22 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG
- BGH v. 2.6.2005, V ZB 32/05
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - § 10 Abs. 6 bis Abs. 8 WEG
 - § 27 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG
- § 5 Abs. 4 WEG
- ZPO-Verfahren
 - § 21 Abs. 8 WEG
 - § 26 WEG
 - §§ 43 ff. WEG
- Änderungen des ZVG

Literatur



Kommentare: *Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Aufl. 2013; Beck'scher Online-Kommentar WEG, 24. Edition 2015; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, 1. Aufl. 2015, *Jennißen*, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl. 2015; *Riecke/Schmid*, Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2015; *Staudinger*, Wohnungseigentumsgesetz, 2005; *Weitnauer*, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl. 2004.

Sonstiges: *Köhler*, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2013; *Bärmann/Seuß*, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Aufl. 2013; *Drasdo*, Die Eigentümerversammlung nach WEG, 5. Aufl. 2014; *Elzer/Fritsch/Meier*, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2014; *Gottschalg*, Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft, 3. Aufl. 2009; *Harz/Riecke/Schmid*, Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2015; *Hügel/Scheel*, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 3. Aufl. 2011; *Hogenschurz*, Das Sondernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 2008; *Jennißen*, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2014; *Müller*, Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2011.

Zeitschriften u.a.



AnwaltZertifikatOnline

Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Seit der WEG-Novelle vom 01.07.07 sind das Miet- und das Wohnungseigentumsrecht noch stärker aufeinander bezogen. Üblicherweise haben Juristen aber entweder Mietrecht oder Wohnungseigentumsrecht als Schwerpunkt ihrer Tätigkeit. Da die Rechtsgebiete nun noch stärker als in der Vergangenheit verzahnt sind, besteht in beiden Richtungen erhöhter Fortbildungsbedarf, dem mit diesem Zertifikat Rechnung getragen wird.

Herausgeber: Dr. Oliver Elzer und Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Inhalt: 2 Aufsätze und 3 Entscheidungsanmerkungen inklusive Online-Archiv und Prüfungsgebühr

Erscheinungsweise: vierzehntäglich

Preis: 8,00 € im Monat für einen Nutzer (6,00 € für DAV-Mitglieder)

ISSN: 1866-1491

Beim AnwaltZertifikatOnline geht es um eine praxisorientierte schnelle Information nach einem vorgegebenen Schema, das den Lektüreaufwand für den Anwalt minimiert.

Hier ist stets ein aktueller Aufsatz und eine Entscheidungsanmerkung als Leseprobe verfügbar:

Leseprobe

Aufsatz Miet- und Wohnungseigentumsrecht

09.04.2015 | **Widerspruch des Mieters nach § 574 BGB gegen die Vermieterkündigung**

Das Schnupper-Abo

4 Wochen gratis
Testen Sie jetzt 4 Wochen gratis ... mehr

Neuigkeiten

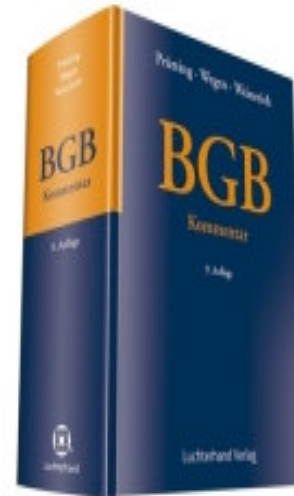
Anwältinnen und Anwälte mit nachgewiesener Qualität

Die DAV-Fortbildungsbescheinigung wurde im Jahr 2009 über 10.000 Mal ausgestellt.

Die Fortbildungsbescheinigung des Deutschen Anwaltsvereins (DAV) ist ein wichtiger Bestandteil der Qualitätsstrategie der Anwaltschaft. ... mehr

FAQ

Achtung: Werbung!



Grundbegriffe



Fall



- Bauträger B teilt ein Haus in „Wohnungseigentum“ auf. Er verkauft das Wohnungseigentum 1 im Jahre 2004 der E2. Für E2 wird im Juli 2004 eine **Vormerkung** eingetragen. Im September 2004 wird E1 neben B in das Grundbuch als (weiterer) Eigentümer **eingetragen**. Zu einem **nicht genau festgestellten** Zeitpunkt – gegebenenfalls erst 2006 – überlässt B der E2 das Wohnungseigentum.
- Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verlangt von **B** Zahlung der Abrechnungsspitzen aus den Abrechnungen der Jahre 2007 und 2008 sowie rückständiges Hausgeld aus den Jahren 2009 und 2010 (Einzelwirtschaftspläne) für das Wohnungseigentum 1.

Wohnungseigentum

untrennbar
(§ 6 Abs. 1 WEG)

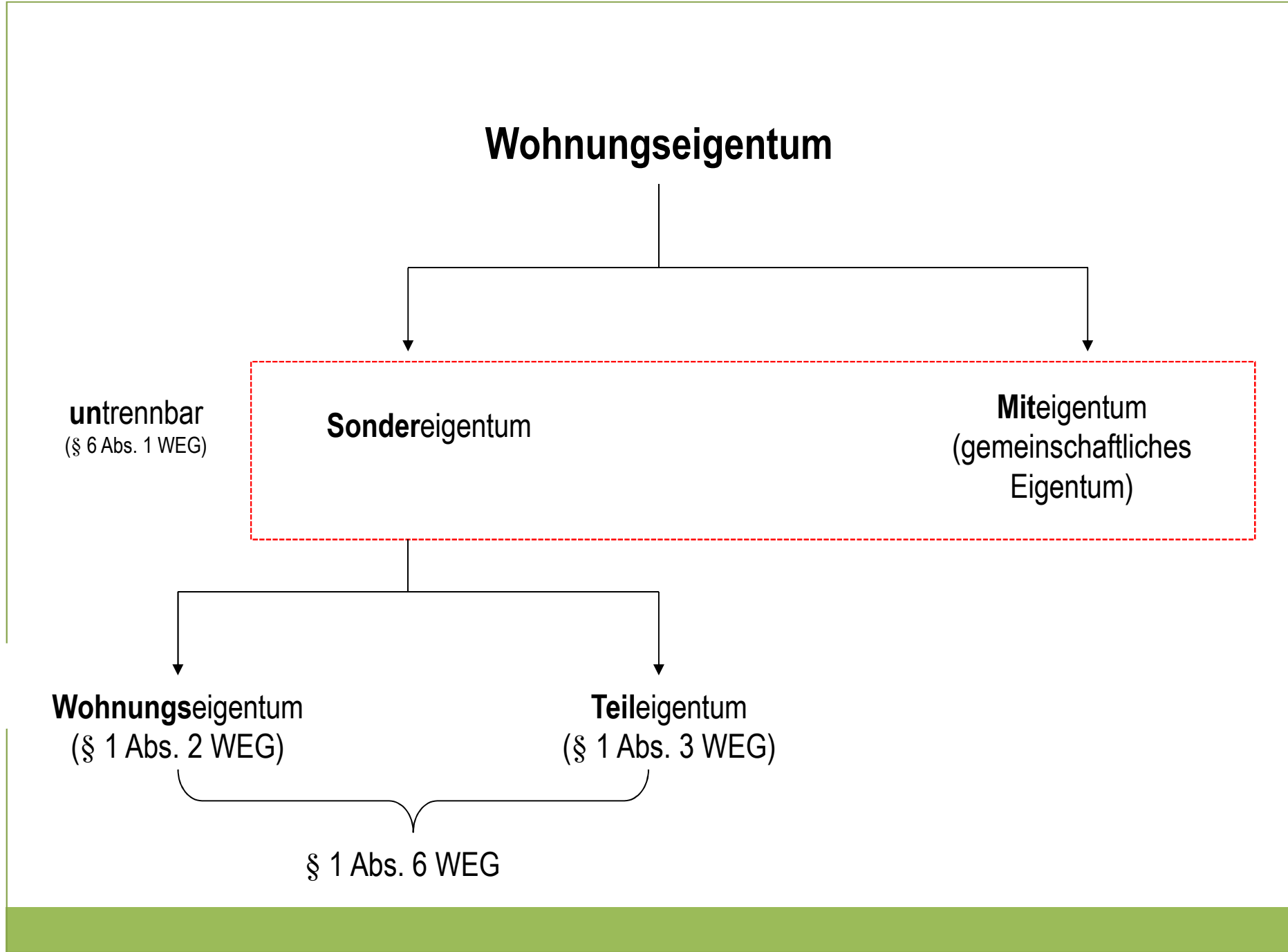
Sondereigentum

Miteigentum
(gemeinschaftliches
Eigentum)

Wohnungseigentum
(§ 1 Abs. 2 WEG)

Teileigentum
(§ 1 Abs. 3 WEG)

§ 1 Abs. 6 WEG



Gemeinschaft nach
Bruchteilen
(§§ 741 f. BGB)

Wohnungseigentümer-
gemeinschaft
(§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG)

Wohnungseigentümer
Gemeinschaftsordnung
(§ 10 Abs. 2 S. 2 WEG)

Wohnungseigentümer

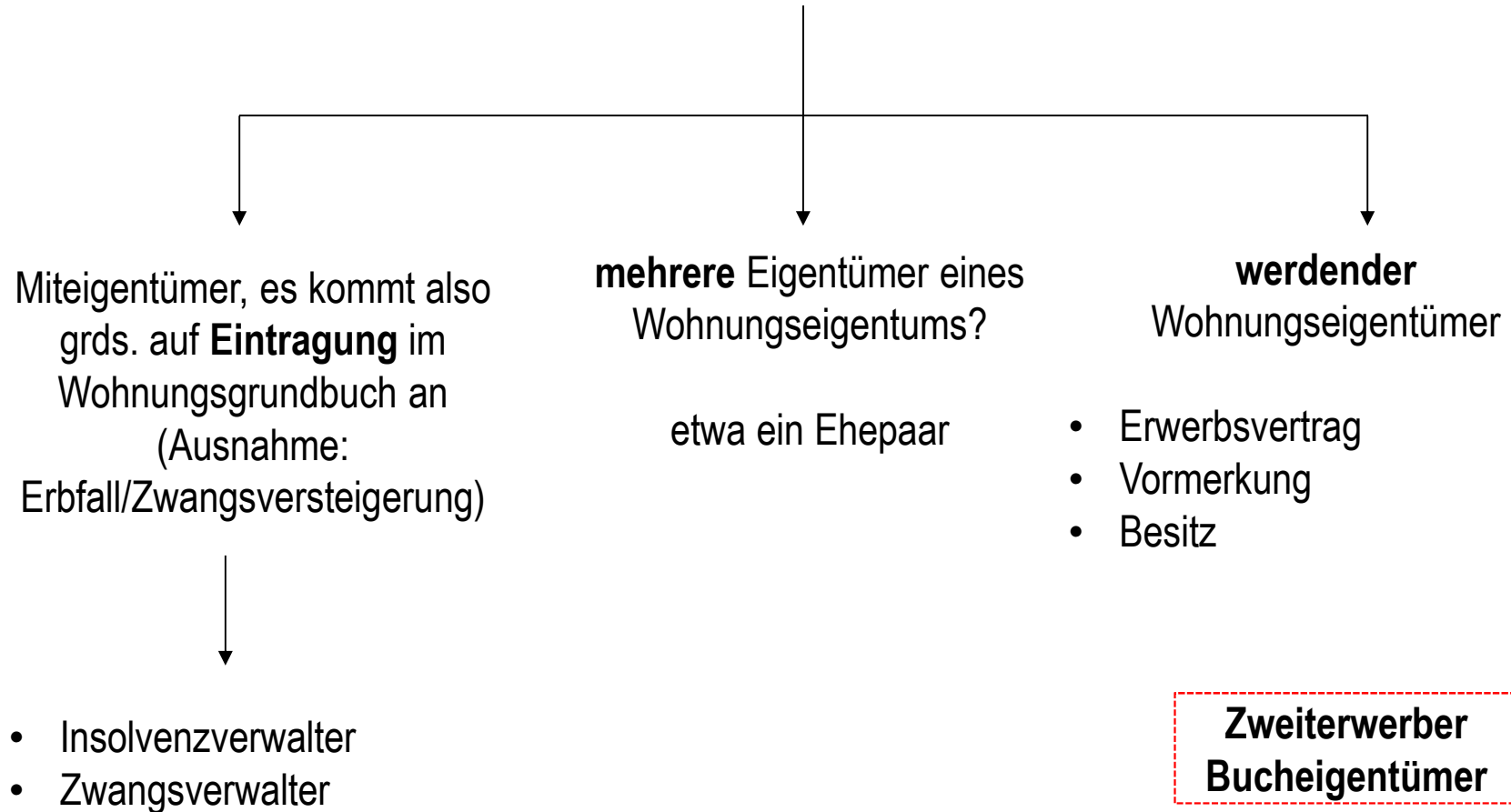
Zwangsmitglieder

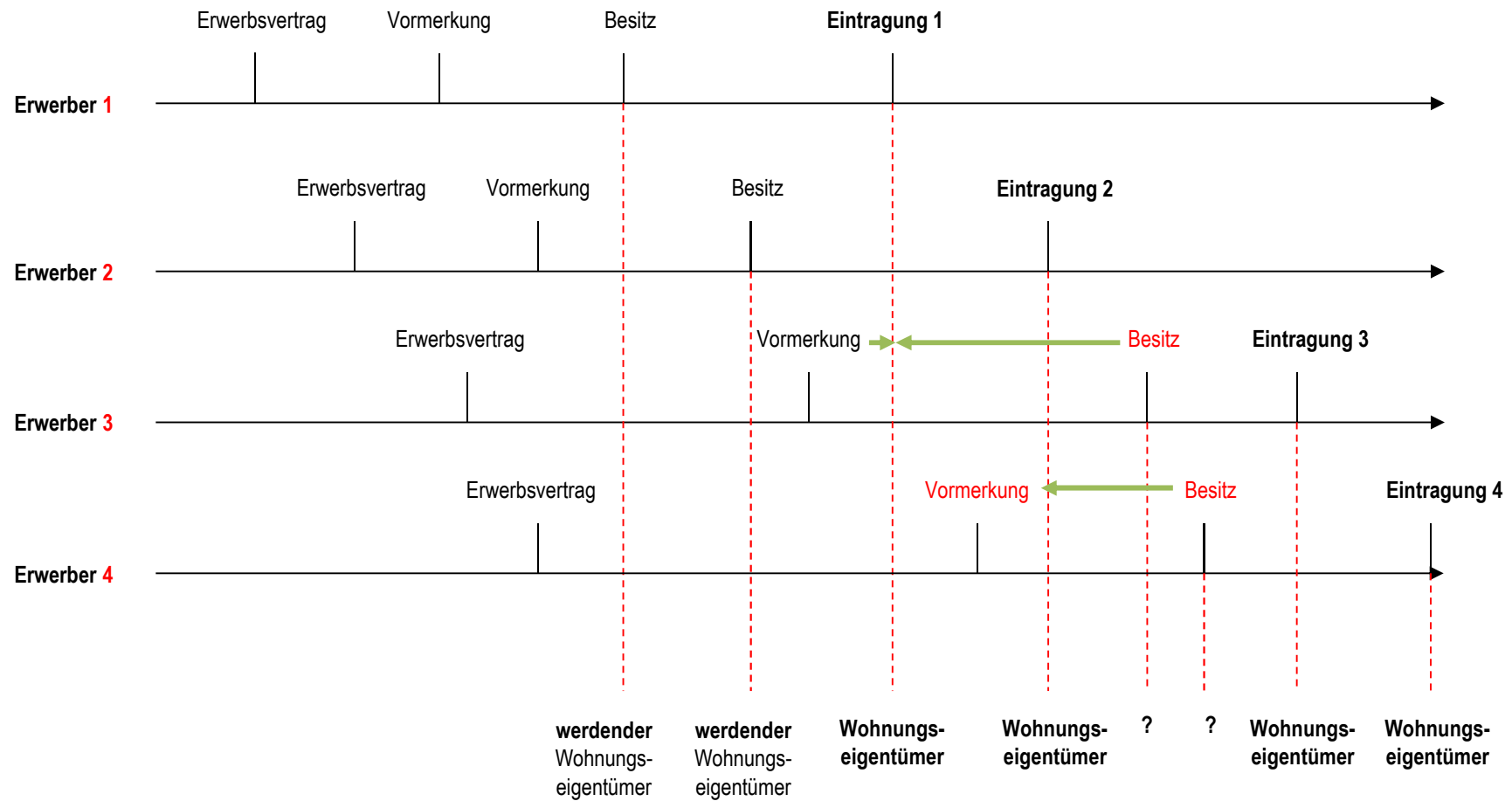
Miteigentum
• Grundstück
• Gebäude
(Räume + wesentliche
Gebäudebestandteile +
Flächen)

Verwaltungs-
Vermögen
(§ 10 Abs. 7 WEG)

Verwalter

Wohnungseigentümer





Lösung: BGH v. 11.5.2012, V ZR 196/11



I. Anspruch aus Gesetz?

II. Anspruch aus § 28 Abs. 5 WEG?

1. Beschluss [+]

2. Wohnungseigentümer?

a. Bauträger B +

a. E2

Wohnungseigentümer [-]

werdender Wohnungseigentümer?

✦ Vertrag [+],

✦ Vormerkung [+]

✦ Besitz [+], aber erst nach Entstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft

✦ **BGH.** Ein Erwerber von Wohnungseigentum, der den Erwerbsvertrag **vor** Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft abschließt und zu dessen Gunsten eine Vormerkung eingetragen wird, ist auch dann als werdender Wohnungseigentümer anzusehen, wenn er den Besitz an der Wohnung erst **nach** dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft erlangt.

TEST

- Gibt es eine „Eigentumswohnung“? Was ist mit dem Begriff wohl gemeint?
- Was gilt, wenn ein werdender Wohnungseigentümer seine Auflassungsvormerkung abtritt?

Begründung von Wohnungseigentum



Fall



- Der spätere Beschwerdeführer B **teilt** nach § 8 WEG ein ihm gehörendes, mit Grundpfandrechten belastetes Grundstück in Wohnungseigentum und beantragt – erfolglos – die **Eintragung der Aufteilung**.
- Das Grundbuchamt verlangt für den Vollzug nämlich die Zustimmung der Grundpfandgläubiger, die aber fehlt. Die dagegen gerichtete Beschwerde bleibt erfolglos. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt der Beschwerdeführer seinen Antrag weiter.

Teilungserklärung/Teilungsvertrag

§ 3 WEG

Grundstück: Miteigentum an einem Grundstück und auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude

Begründungsakt: Vertrag der Miteigentümer + Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt

- Miteigentumsanteile und ihre Höhe
- Eigentumsgrenzen
- Teil- und Wohnungseigentum

dem Vertrag sind beizufügen:

- Aufteilungsplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung

§ 8 WEG

Grundstück: Alleineigentum an Grundstück und einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude

Begründungsakt: Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt

- Miteigentumsanteile und ihre Höhe
- Eigentumsgrenzen
- Teil- und Wohnungseigentum

der Erklärung sind beizufügen:

- Aufteilungsplan
- Abgeschlossenheitsbescheinigung

Teilungserklärung (§ 8 WEG)

(drei Inhalte)

Anzahl der Miteigentumsanteile
(je Wohnungs- oder
Teileigentum 1 Anteil)
und **Höhe** der gebildeten
Miteigentumsanteile

Bedeutung vor allem für:

- Haftung (§ 10 Abs. 8 S. 1 und S. 4 WEG)
- Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG)
- Lasten (§ 16 Abs. 2 WEG)
- Nutzungen (§ 16 Abs. 1 WEG)
- Stimmrecht (§§ 16 Abs. 4, 18 Abs. 3, 22 Abs. 2 WEG)
- Beschlussfähigkeit (§ 25 Abs. 3 WEG)

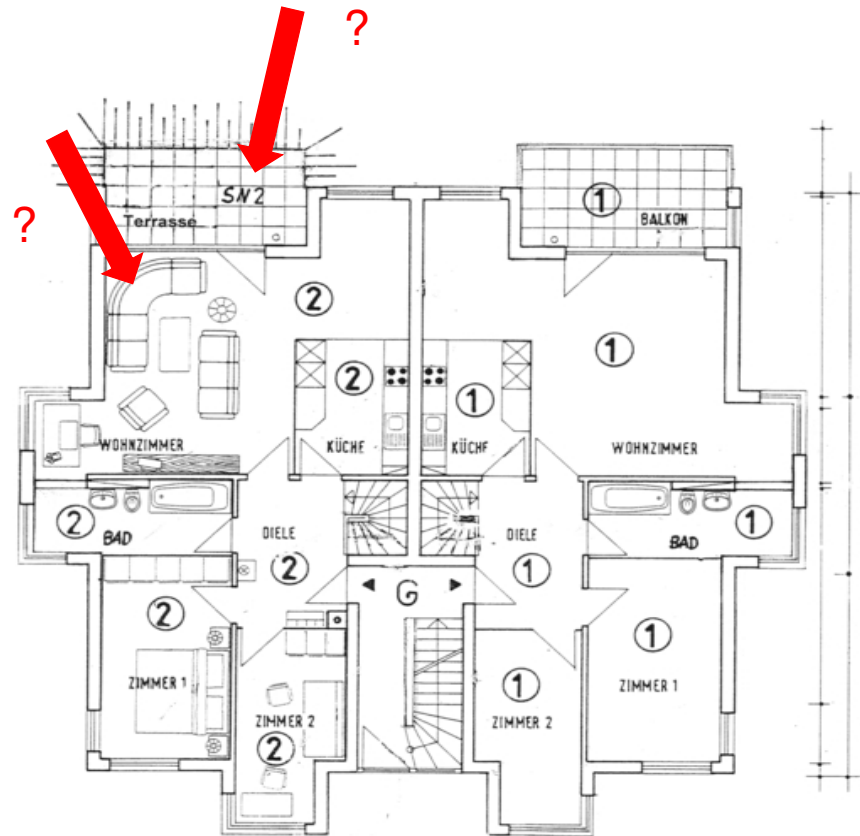
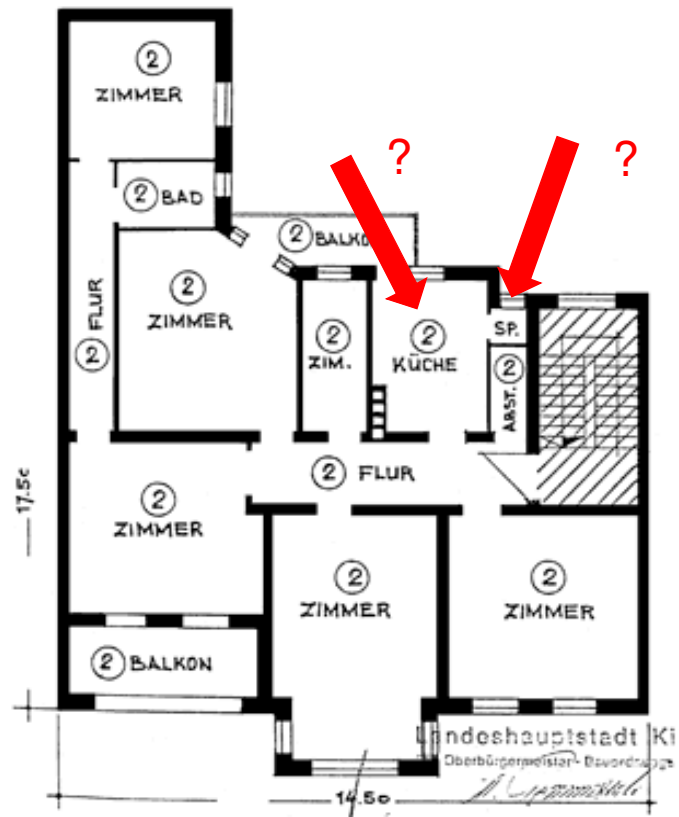
Eigentumsgrenzen von
Sonder- und
gemeinschaftlichen Eigentum

wörtliche Beschreibung +
Aufteilungsplan
(§ 7 Abs. 4 WEG)

Anordnung von „Qualität“: **Teil-**
und **Wohnungseigentum**

+ Abgeschlossenheits-
Bescheinigung
(§ 7 Abs. 4 WEG)

Aufteilungsplan



Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
mit Nummer bis bezeichneten Wohnungen
mit Nummer bis bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume
in dem bestehenden/zur errichtenden Gebäude auf dem Grundstück

in.....

(Ort) (Straße, Nr.)

(Katastermäßige Bezeichnung).....

Grundbuch

von

Band: Blatt:

.....

sind/gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 des
Wohnungseigentumsgesetzes

....., den

..... (Ort)

..... (Siegel oder Stempel)(Unterschrift
der Behörde)

Lösung: BGH v. 9.2.2012, V ZB 95/11



I. Teilungserklärung gegenüber Grundbuchamt [+]

II. Zustimmung Dritter?

1. Notwendig: grundsätzlich [-]

2. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG : (1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge: ... bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 WEG geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;

3. Auch nach Einführung des Rangklassenprivilegs für Hausgeldansprüche (§ 10 Abs. 1 Nummer 2 ZVG) bedarf die Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG nicht der Zustimmung der Gläubiger, deren Grundpfandrechte auf dem **ganzen** Grundstück lasten.

TEST



- S und T erben von V ein Mietshaus zu je $\frac{1}{2}$. Was müssen sie tun, wenn die Mietwohnungen zu Wohnungseigentum werden sollen.
- Was müssen S und T beachten, wenn sie die Wohnungseigentumsrechte veräußern wollen? Kann man das umgehen?

Verzicht?

§ 928 BGB?

Alternativen

Veräußerung

Einigung der
Wohnungseigentümer

WEG-Sachenrecht

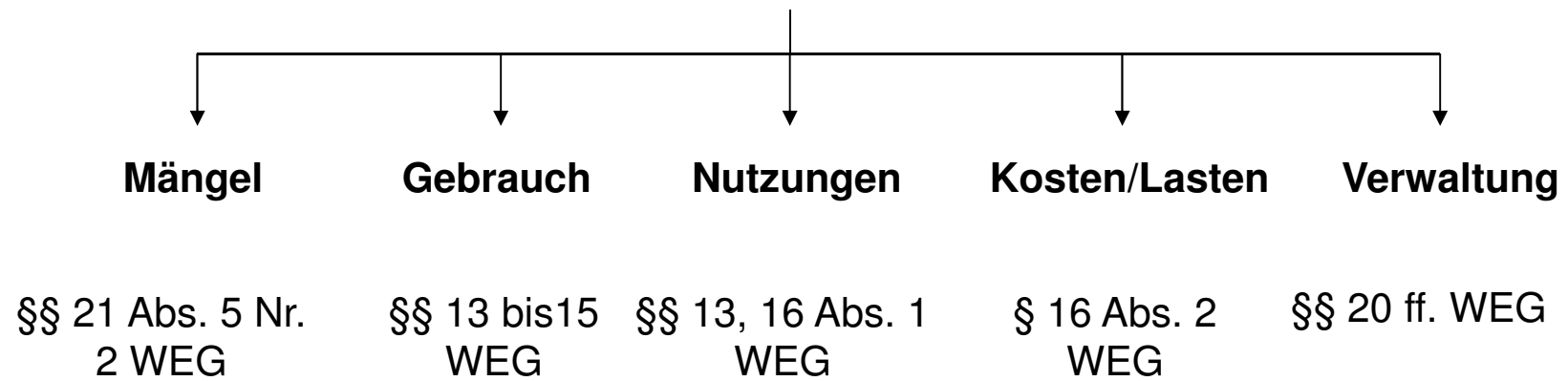


Fall



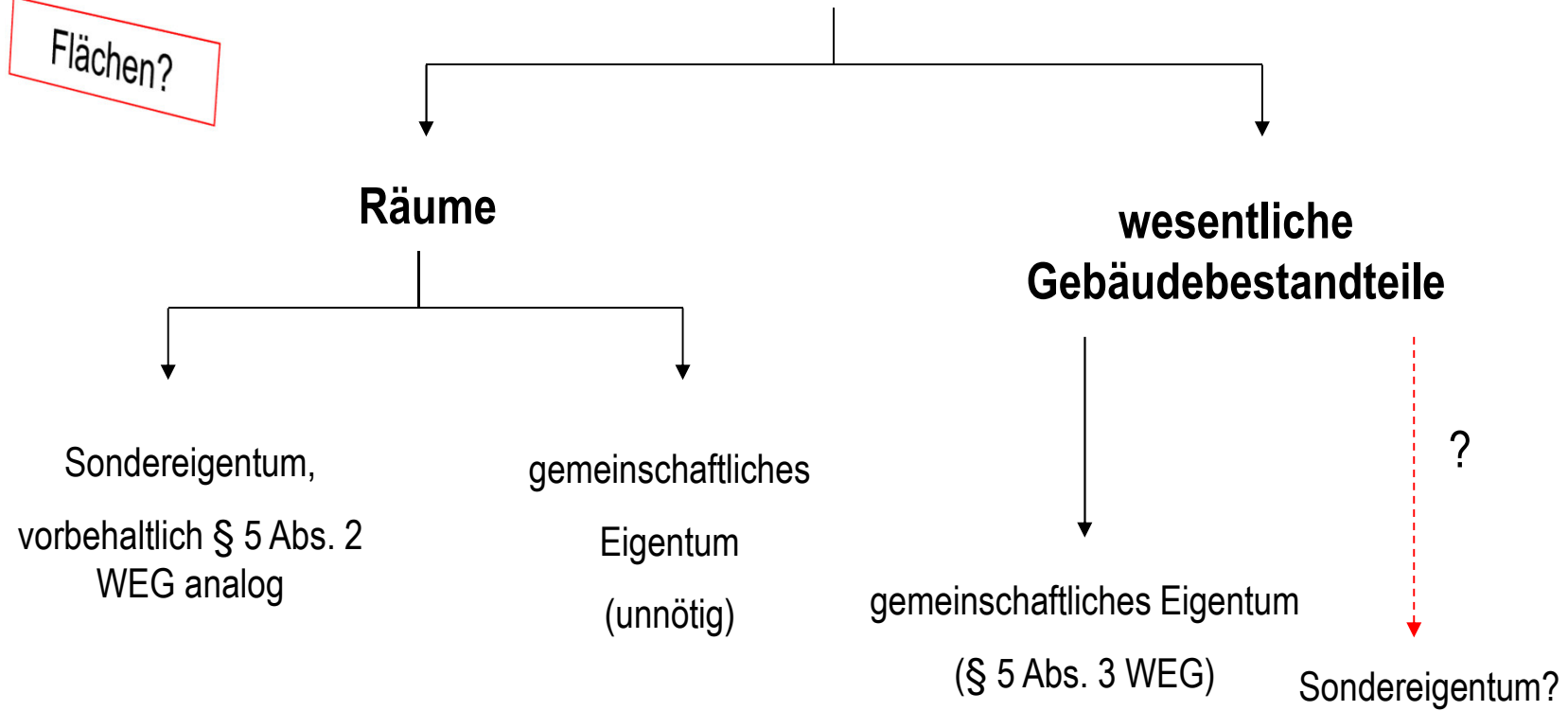
- Ein im Dachgeschoss gelegenes Wohnungseigentums wird durch eine Wasserleitung versorgt, welche vor ihrem Eintritt in den Bereich des Sondereigentums in einer Dachabseite verläuft. Die Dachabseite gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum.
 - In der Teilungserklärung heißt es: „Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 3 ... bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungserbbauberechtigten über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Mithin gehören zum Sondereigentum: ...e) die **Wasserleitungen** ...“
- Die Wohnungseigentümer streiten, in wessen Eigentum die Wasserleitung steht.

Bedeutung für



mögliche Bestimmungen

Flächen?



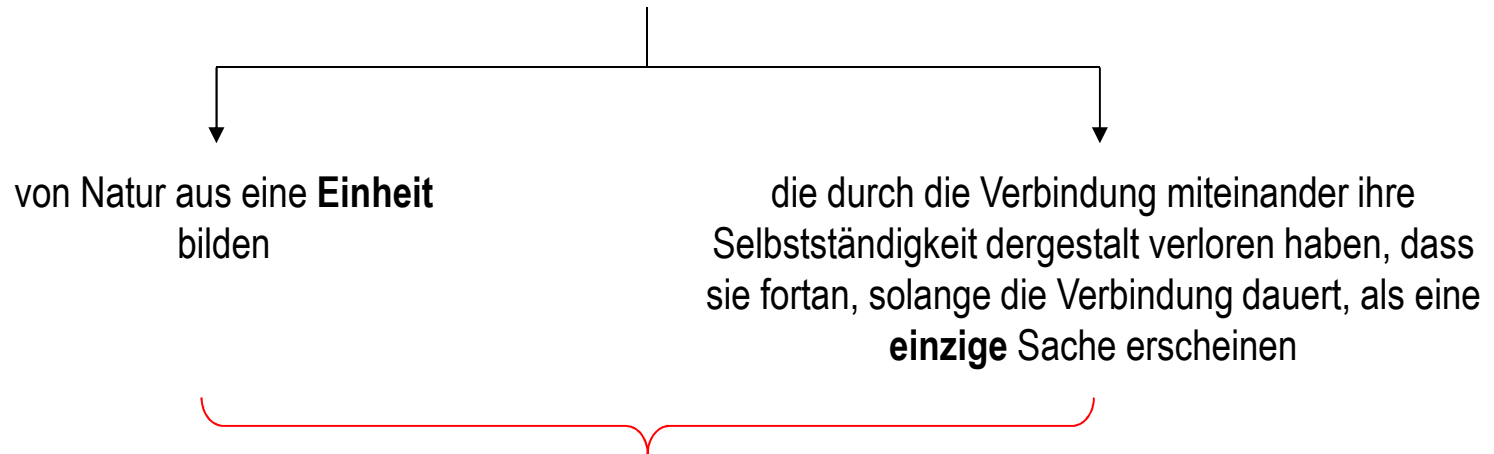
Was ist ein Raum?



- Ein von Boden, Decke und vier oder mehr Wänden umschlossener Bauteil.
 - Zimmer, Garage, Lagerhalle, Kugel, Schuppen sind also Raum.
 - Fehlt eine Wand, soll das unschädlich sein, sofern eine Abgrenzung (= der Raum als solcher) erkennbar ist.
 - Ein **Balkon** soll ein Raum sein (str).
 - Eine **Dachterrasse** soll Raum sein, eine Terrasse nicht.
 - Ein Carport ist kein Raum.
 - Ein Mehrfachparker ist „Raum“; streitig ist, was für die **einzelnen** Stellplätze gilt.
 - Für **Garagenstellplätze** fingiert § 3 Abs. 2 Satz 2 die Raumeigenschaft.

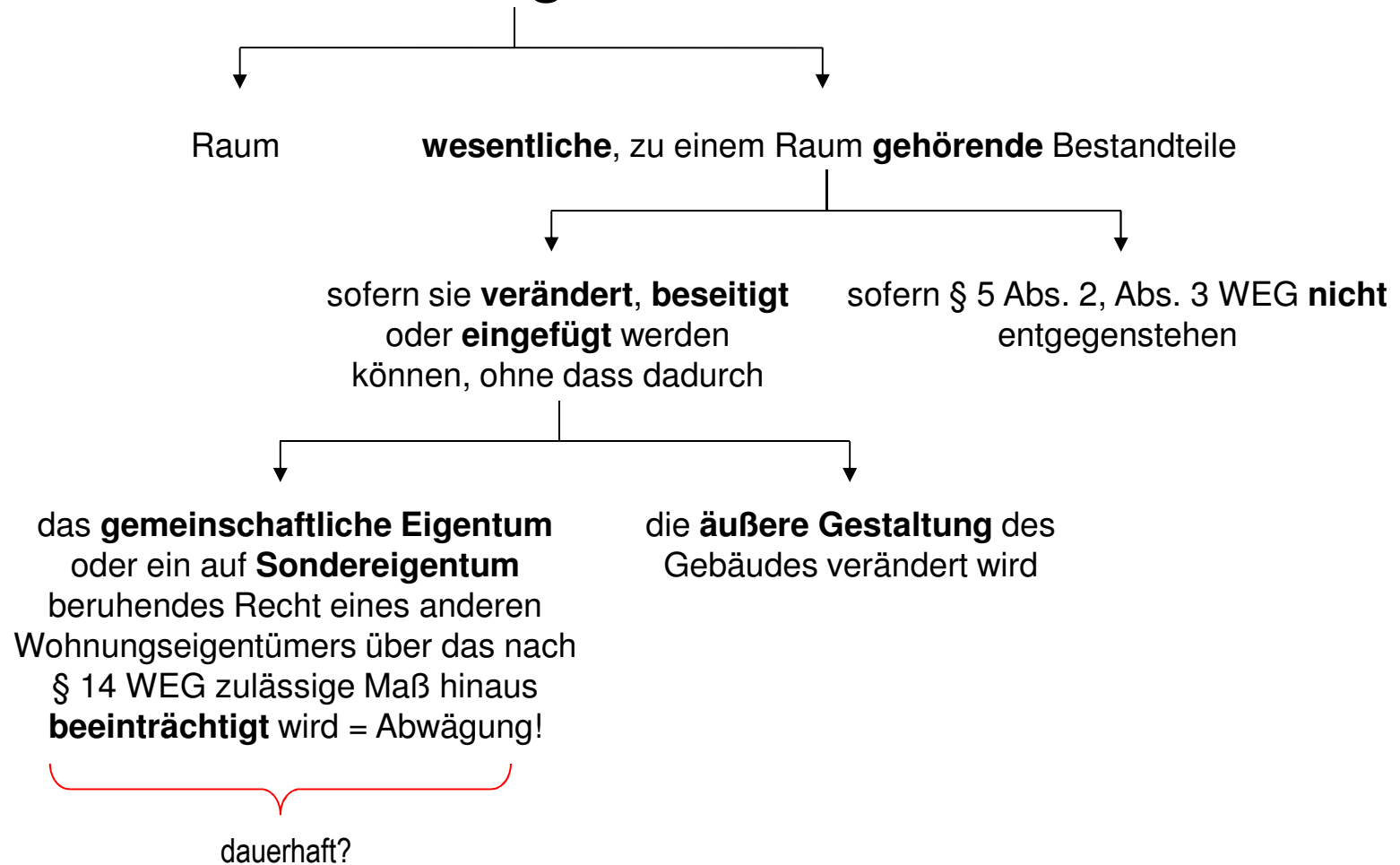
wesentlicher Gebäudebestandteil, § 93 BGB

körperliche Gegenstände, die ...



- Warmwasserspeicher
- Waschbecken und Badewannen
- Einbaumöbel, wenn sie so mit den umschließenden Teilen des Gebäudes vereinigt sind, dass diese ihre Seiten- und Rückwände bilden, oder wenn sie – wie eine Schranktrennwand oder ein Raumteiler anstelle sonst notwendigen Mauerwerks – echte und notwendige Gebäudebestandteile ersetzen
- die an der Außenmauer eines Wohnhauses fest angebrachte Markise

Sondereigentum



„negative“ Voraussetzungen

§ 5 Abs. 2 WEG.

- **Teile des Gebäudes**,
 - die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie
- **Anlagen und Einrichtungen**,
 - die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- sind **nicht** Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

§ 5 Abs. 3 WEG.

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren,

dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

„gehören“

funktionaler Bezug?

- Heizung im Keller, die nur einer Wohnung dient?
- Absperrventil, das nur einer Wohnung dient?

räumlicher Bezug?

- in der „Nähe“ des Sondereigentumsraums?

oder: räumlich- und funktionaler Bezug

BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, Rn. 18: In Betracht kommt allerdings auch, alle wesentlichen Bestandteile des Gebäudes, die sich **außerhalb** der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen. Hierfür ließe sich anführen, dass rechtliche Grundlage des Wohnungseigentums das Miteigentum an dem Grundstück ist. Nach dem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz, wonach an wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes keine anderen Rechte als am Grundstück bestehen können (§§ BGB § 93, BGB § 94 BGB), ist daher das Gemeinschaftseigentum die Regel, während das Sondereigentum an solchen Gebäudeteilen eine Ausnahme bildet. Als Ausnahmebestimmung von den Grundsätzen des BGB ist § 5 Abs. 1 WEG im Verhältnis zu diesen eng und nicht ausdehnend auszulegen. Bei einer solchen Sichtweise, die zudem zu einer klaren Grenzziehung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum führte, beschränkte sich der normative Regelungsgehalt des § 5 Abs. 2 WEG auf Bestandteile, die sich innerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, und sähe nur darauf bezogen unter bestimmten Voraussetzungen die Entstehung von Gemeinschaftseigentum vor.

Räume: § 5 Abs. 2 WEG analog

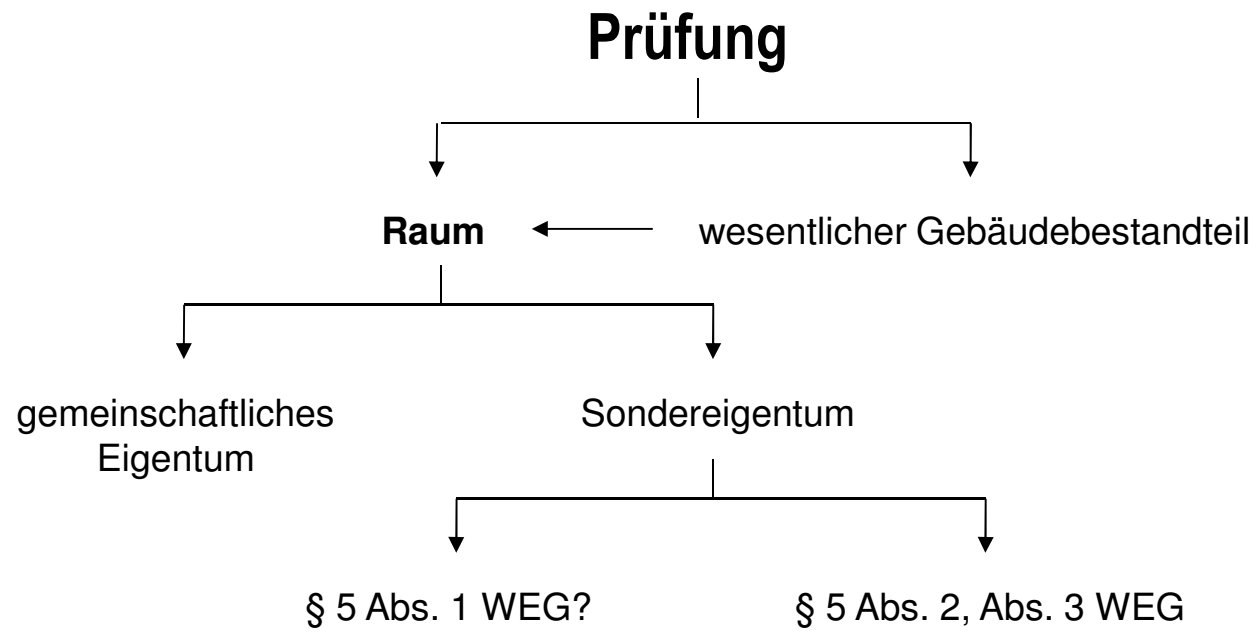
```
graph TD; Title[Räume: § 5 Abs. 2 WEG analog] --> Left[die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen]; Title --> Right[wenn der Raumzweck darauf gerichtet ist,];
```

die dem gemeinschaftlichen
Gebrauch der
Wohnungseigentümer dienen

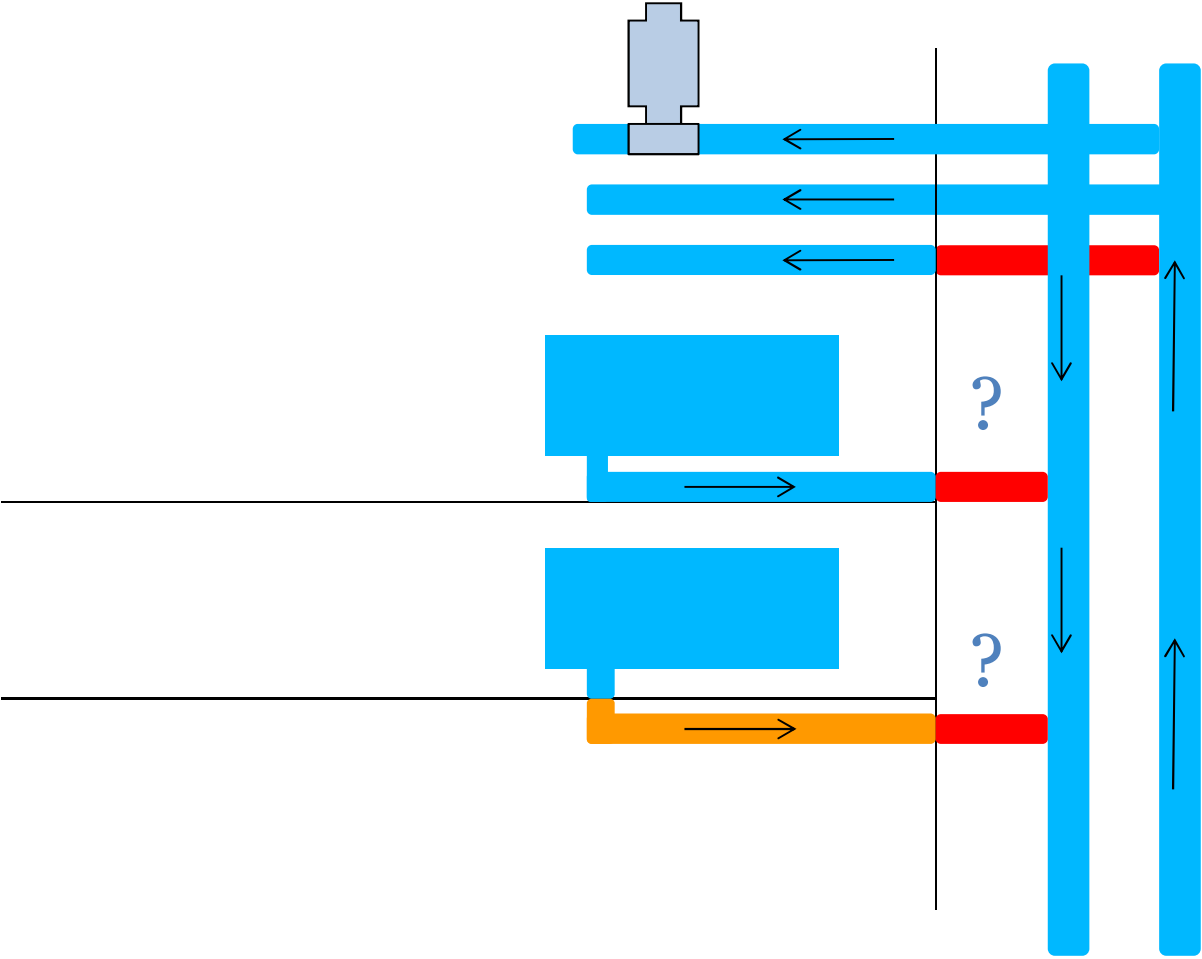
- ein Verbindungsflur, der den einzigen Zugang zur Heizanlage darstellt,
- ein Kellerraum, der den einzigen Zugang zum gemeinschaftlichen Geräteraum bildet,
- Durchgang zum Hinterhaus
- Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden

wenn der Raumzweck darauf
gerichtet ist,

der Gesamtheit der
Wohnungseigentümer einen
ungestörten Gebrauch ihrer
Wohnungen und/oder der
Gemeinschaftsräume zu
ermöglichen und zu erhalten



Beispiel: Anschlussleitungen



Lösung: BGH v. 26.10.2012, V ZR 57/12



I. Teilungserklärung [-]

II. § 5 Abs. 1 WEG [-]

III. § 5 Abs. 2 WEG [+]

- Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.
- Die Versorgungsleitungen stehen bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit im gemeinschaftlichen Eigentum.

Unterteilung

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG

```
graph TD; A["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"] -- "Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG" --> B["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"]; A -- "Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG" --> C["Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)"];
```

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

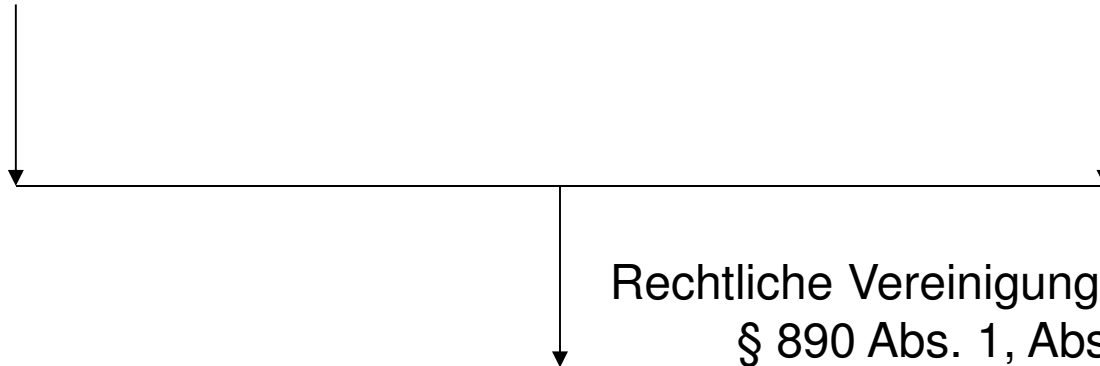
Vereinigung

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

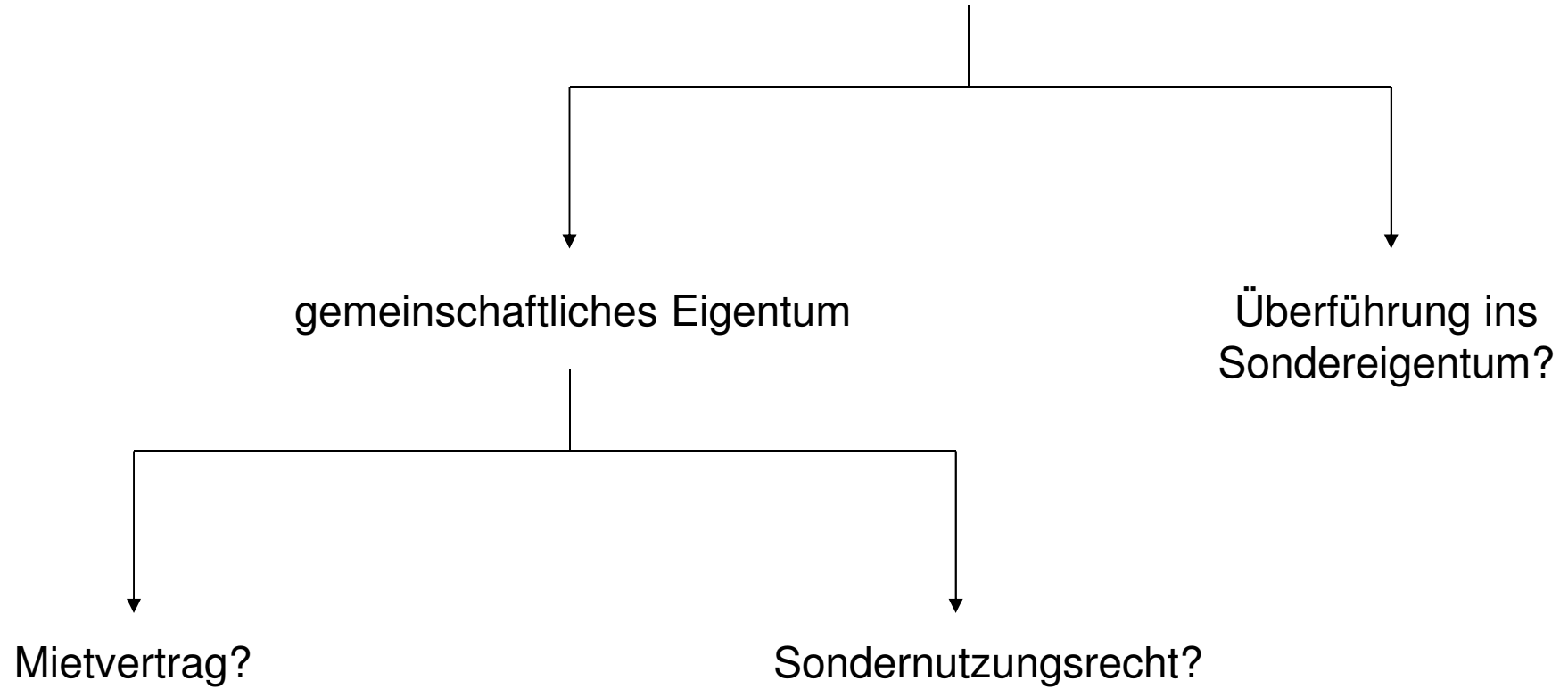


Rechtliche Vereinigung entsprechend
§ 890 Abs. 1, Abs. 2 BGB

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Anbauten



TEST



- Wie prüfe ich im **Einzeln**, in wessen Eigentum die Hebebühne eines Mehrfachparkers steht?



Wichtige Urteile



- BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13 (Türen und Fenster)
- BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12 (Türen)
- BGH, Urteil vom 16.5.2013, VII ZB 61/12 (Außentreppe, Flachdachanschluss, Decke)
- BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12 (Versorgungsleitungen)
- BGH, Urteil vom 21.10. 2011, V ZR 75/11 (Doppelparker)
- BGH, Urteil vom 8.7.2011, V ZR 176/10 (Heizkörper)

Gemeinschaftsverhältnis



Wohnungseigentümer 1

Wohnungseigentümer 2

↓
Alleineigentümer

↓
Miteigentümer: Wohnungseigentümer stehen als Miteigentümer nicht individualistisch nebeneinander, sondern sind in einer **rechtlichen Gemeinschaft** eng miteinander verbunden

↓
Alleineigentümer

- **Rücksichtnahme:** Nichtinanspruchnahme von Rechten
- **Duldung:** Betreten eines Sondernutzungsrechts

- **Erzwingung sachenrechtlicher Veränderungen:**
 - Größe der Miteigentumsanteile
 - Grenzen des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums



- Grundstücksnachbar G einer Wohnungseigentumsanlage baut **versehentlich** auf dem gemeinschaftlichen Eigentum eine Mauer und trennt dadurch eine Teilfläche von ca. 7 qm ab.
 - 2003 beschließen die Wohnungseigentümer, dem Nachbarn diese Fläche für 5.000 Euro zu verkaufen.
 - 2005 schließen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Nachbar einen **entsprechenden Kaufvertrag**. Mit Ausnahme eines Wohnungseigentümers – der Angst hat, seine Wohnung könnte Nachteile haben – **genehmigen** alle Wohnungseigentümer später diesen Vertrag.
 - 2009 wird dann beschlossen, den Verkauf auch zu „vollziehen“ und – wenn ein Beschluss nicht ausreicht – den sich weigernden Wohnungseigentümer auf **Zustimmung zu verklagen**.
- Nachdem das Grundbuchamt die Beschlüsse tatsächlich nicht für ausreichend hält, erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage auf Zustimmung.

Lösung: BGH v. 12.4.2013, V ZR 103/12



- I. Anspruch aus dem Beschluss 2003 oder 2009 [-]
- II. Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 2 [-], da Sachenrecht
- III. Anspruch auf Vereinbarung aus § 10 Abs. 2 Satz 3 [-]
- IV. Anspruch aus § 745 Abs. 2 BGB [-]
- V. Anspruch aus dem Gemeinschaftsverhältnis (Treuepflicht)
 - Ein Wohnungseigentümer kann weder durch einen Beschluss noch durch eine Vereinbarung i.S.v. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG gezwungen werden, einer Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks zuzustimmen. Ein Mitwirkungsanspruch kann nicht auf § 745 Abs. 2 BGB gestützt werden, weil diese Vorschrift durch das Wohnungseigentumsgesetz verdrängt wird.
 - Ein Mitwirkungsanspruch kann sich in besonders gelagerten Ausnahmefällen allerdings aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer ergeben.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Fall



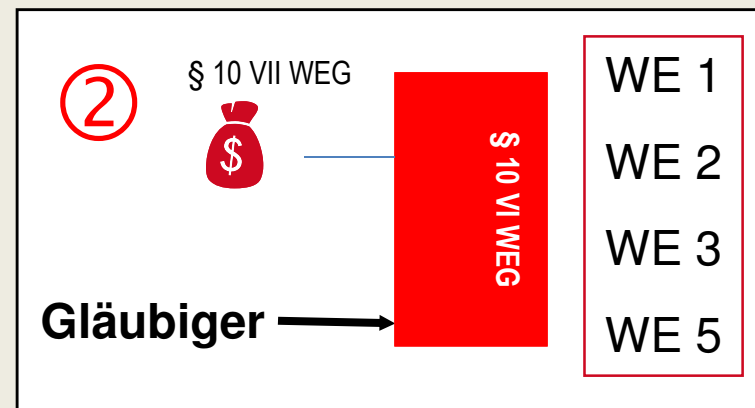
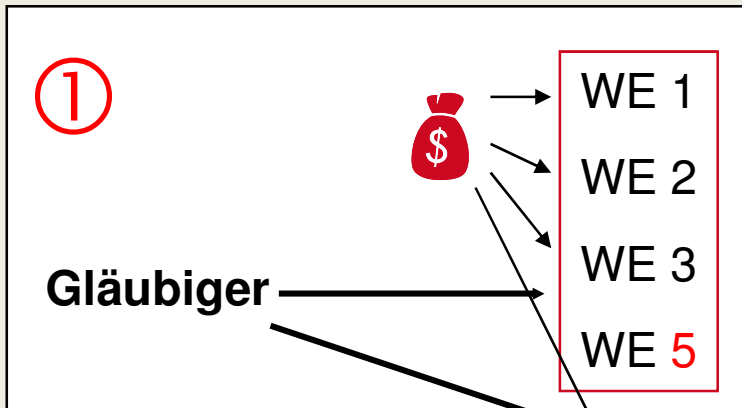
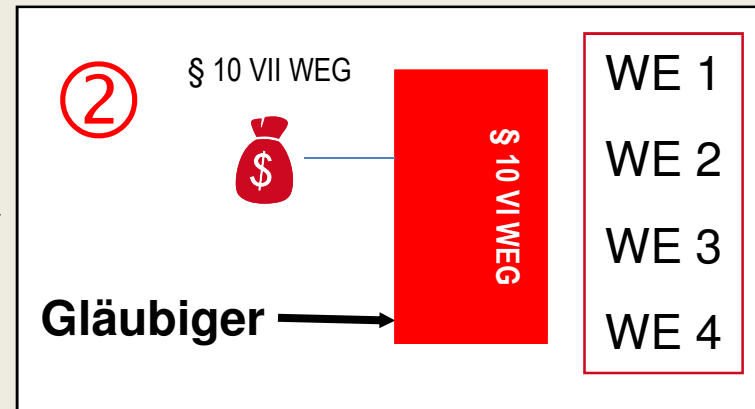
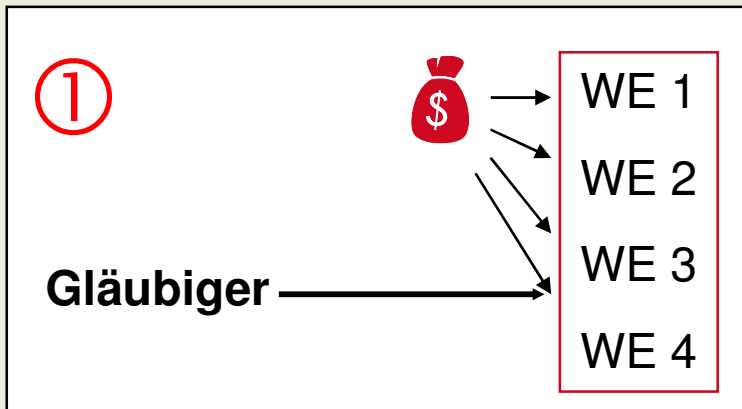
- B vermietet sein Wohnungseigentum an eine Prostituierte. Die anderen Wohnungseigentümer fühlen sich **gestört** und weisen daher im Mai 2011 die Ansprüche wegen der Abwehr der Störung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Ausführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Es passiert nichts.
- In 2012 erhebt daher allein Wohnungseigentümer K (im eigenen Namen) gegen B Klage mit dem Antrag, es zu unterlassen, seine Wohnung zum Betrieb eines Bordells oder zur sonstigen Ausübung der Prostitution zu nutzen oder die Räumlichkeiten Dritten zum Zwecke des Betriebs eines Bordells oder zur Ausübung der Prostitution zu überlassen.

BGH v. 2.6.2005, V ZB 32/05



- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.
 - § 10 Abs. 6 Satz 1 und Satz 2 WEG
- [Neben der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht, wenn diese sich neben dem Verband auch klar und eindeutig persönlich verpflichtet haben.]
 - § 10 Abs. 8 WEG
- Gläubiger der Gemeinschaft können auf deren Verwaltungsvermögen zugreifen, das auch die Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Wohnungseigentümer und gegen Dritte umfasst.
 - § 10 Abs. 7 WEG
- Zu den pfändbaren Ansprüchen der Gemeinschaft gehören der Anspruch, ihr die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen durch Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Deckungsumlage) oder die Jahresabrechnung zu verschaffen, sowie Ansprüche aus Verletzung dieser Verpflichtung.
 - § 10 Abs. 7 WEG

BGH v. 2.6.2005, V ZB 32/05



?

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer („Namenschaos“)

§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG

in manchen Bereichen
vollrechtsfähig

Eigentümerin des
Verwaltungsvermögens

Standschafter der
Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 7 WEG

§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG

Grundsatz: Die Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer schließt **sämtliche**
Verträge mit Bezug auf das
gemeinschaftliche Eigentum!

- **„Firma“:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen.
- **Prozess:** Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

eigene Rechte und Pflichten

§ 10 Abs. 6 S. 1 und S. 2 WEG

gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 1 WEG

Vergemeinschaftung der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 2 WEG

- **Rechte**

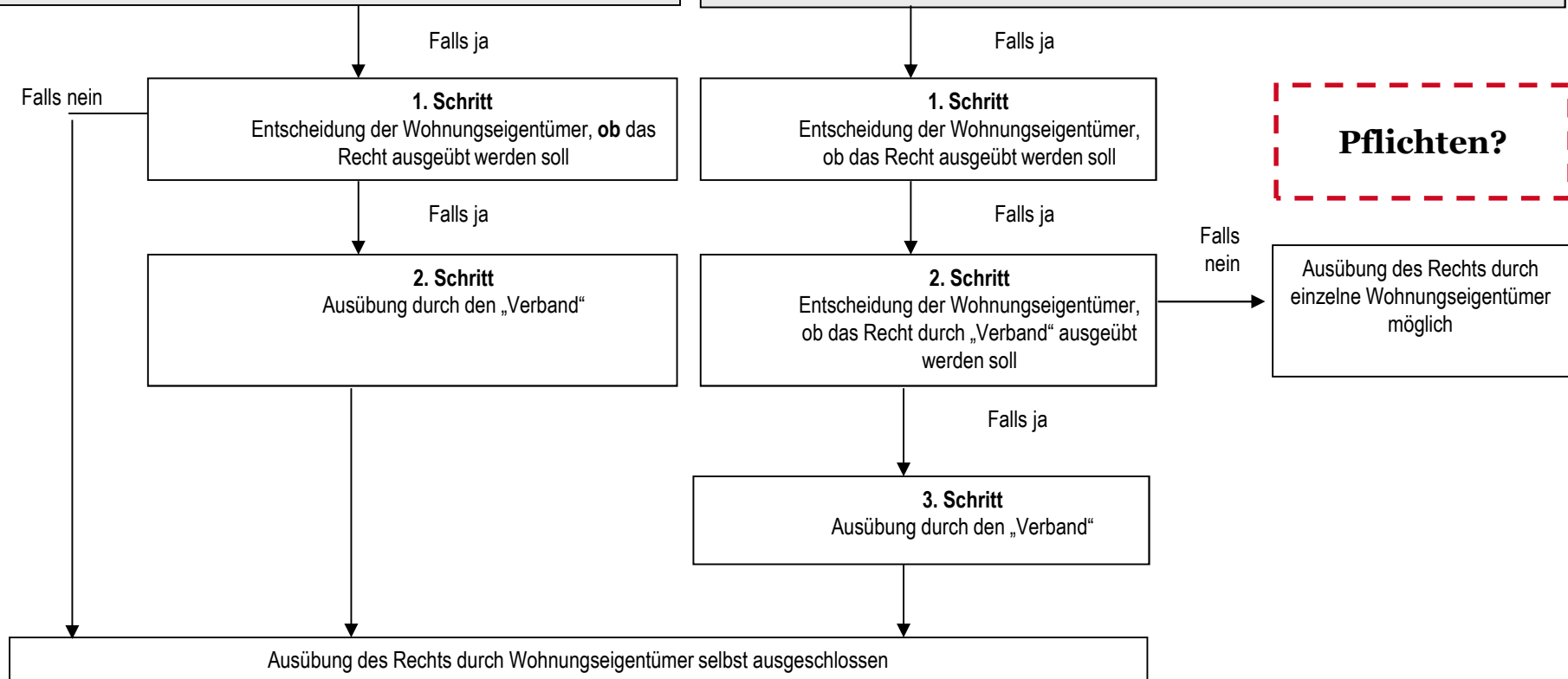
- Ausübung und Durchsetzung des Entziehungsrechts (§§ 18 I 2, 19 I 2).
- Durchsetzung von Rechten nach § 14 Nr. 4 WEG.
- Durchsetzung eines Notwegs
- Durchsetzung von Abwehrrechten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum gegenüber Dritten
- Einforderung eines Schadenersatzanspruch wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums; dies gilt auch für einen auf §§ 823, 249 BGB gestützten Wiederherstellungsanspruch
- Wahrnehmung von Rechten gegen Nachbarn der WEG-Anlage.
- Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Wahrnehmung von Mängelansprüchen wegen Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums – Minderung und kleiner Schadenersatz –

- **Pflichten**

- Aufwendungsersatzansprüche
- Schadenersatzansprüche aus § 14 Nr. 4 Hs. 2.
- Erfüllung von Abgaben,
- Wahrnehmung von Verkehrspflichten
- Ansprüche eines Nachbarn
- Abwehr der vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehenden Gefahren
- Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum, z.B. Brandschutz

Geborene Ausübungsbefugnis

Gekorene Ausübungsbefugnis



Verwaltungsvermögen

§ 10 Abs. 7 WEG

Inhaberin

§ 10 Abs. 7 S. 1 WEG

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Gegenstand

§ 10 Abs. 7 S. 2 und S. 3 WEG

- es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
 - gesetzlich begründeten und
 - rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten
 - sowie den entstandenen Verbindlichkeiten
- insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit
 - Dritten und
 - mit Wohnungseigentümern
 - sowie die eingenommenen Gelder.

Übergang

§ 10 Abs. 7 S. 4 WEG

Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über

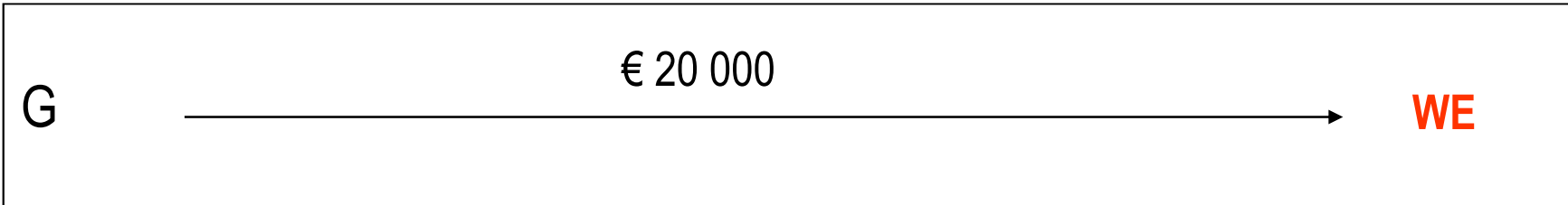
Haftung der Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 8 WEG

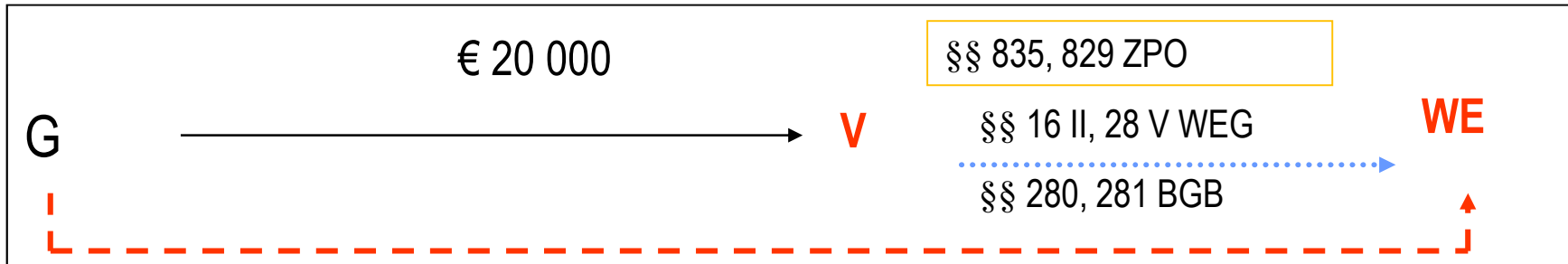
Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: eigene (Vertrag und Gesetz; solche der Wohnungseigentümer [§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG]?)

- entstanden oder fällig
- entsprechend § 160 HGB
- Wohnungseigentümer kann gegenüber einem Gläubiger
 - neben den in seiner Person begründeten auch
 - die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen,
 - nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft
 - für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 BGB entsprechend anzuwenden.

1

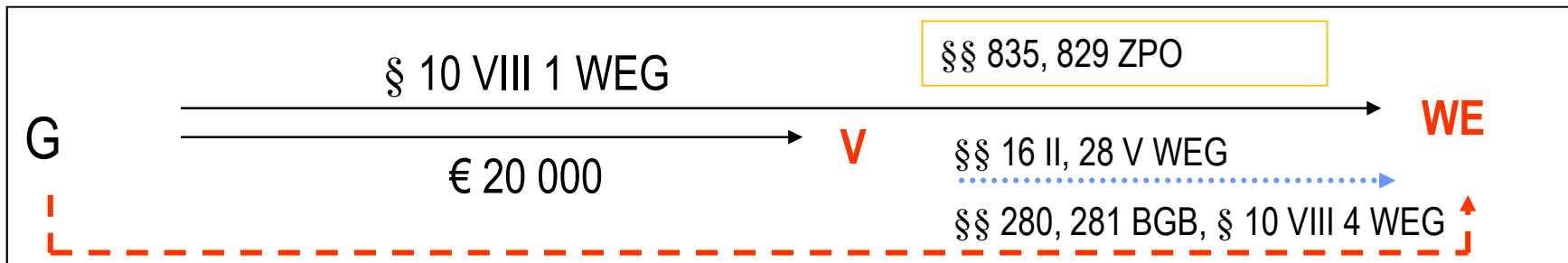


2



Vertragspartei oder gesetzliche Gesamtschuld

3



BGH v. 2.6.2005, V ZB 32/05



- Soweit der Verwalter als Organ der Gemeinschaft nicht kraft Gesetzes zur Vertretung berechtigt ist, werden seine Kompetenzen durch solche der Wohnungseigentümer ergänzt, denen die entsprechende Bevollmächtigung des Verwalters oder die Fassung des von ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführenden Beschlusses obliegt.
 - § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 7 WEG

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Willensbildung und Vertretung

Willensbildung

Vertretung

- das Gesetz kennt keine **gesonderte** Mitgliederversammlung
- **daher**: Wohnungseigentümer in der Versammlung der Miteigentümer
- **Verwalter?**

- § 27 Abs. 3 S. 1 WEG: Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie ...
- Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. 3Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

Vertretung: § 27 Abs. 3 WEG



(3) ¹Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

² **Fehlt** ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. ³Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen **oder mehrere Wohnungseigentümer** zur Vertretung ermächtigen.

Lösung: BGH v. 5.12.2014, V ZR 5/14



- I. **Anspruchsgrundlage:** § 1004 BGB und/oder § 15 Abs. 3 WEG
- II. **Anspruchsinhaber:** Wohnungseigentümer
- III. **Anspruchsgegner:** Wohnungseigentümer
- IV. Welches Eigentum ist gestört?
 1. Sondereigentum
 2. Gemeinschaftliches Eigentum
 3. hier: **gemeinschaftliches** Eigentum
- V. Ist K für **gemeinschaftliches** Eigentum prozessführungsbefugt?
 1. Grundsätzlich innerhalb der Wohnungseigentümer [+]
 2. Wirkung der Vergemeinschaftung?
 - ✦ Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre **alleinige** Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

TEST



- Wer schließt mit der Gemeinde wegen der Müllabfuhr einen Vertrag? Kann die Gemeinde von den Wohnungseigentümern Zahlung verlangen?
- Ändert sich etwas, wenn die Gemeinde für die Abfuhr des Mülls eine Abgabe verlangt?
- Kann Wohnungseigentümer K bei einem Beschluss, ob sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen eine vom ihr erhobene Klage verteidigen soll, mitstimmen?

Beginn der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Vertrag nach **§ 3 WEG**

Teilung nach **§ 8 WEG**

Notar?

Vollzug des Teilungsvertrages im Grundbuch

Entstehen einer

- **echten** oder
- **werdenden** Wohnungseigentümergemeinschaft

Beginn des rechtsfähigen (Vor-)Verbandes

Ende der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand

Aufhebung nach §§ 9 I Nr. 1, 4 WEG

Sondervermögen?

Ende des rechtsfähigen Verbands

„Bauträgerrecht“

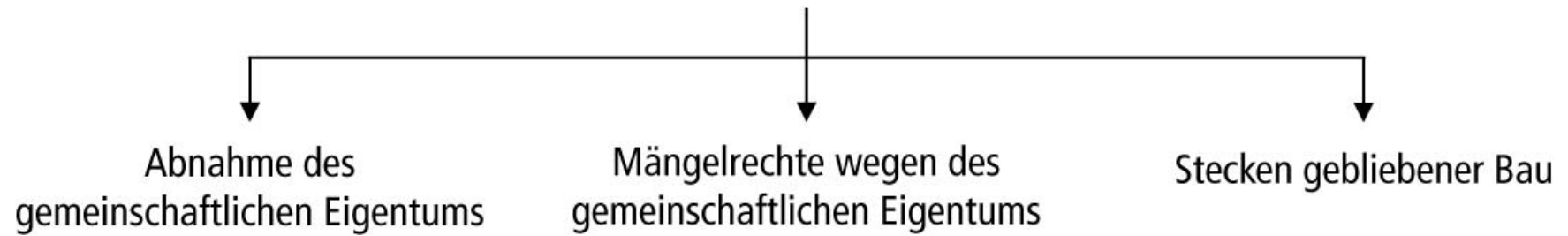


Fall

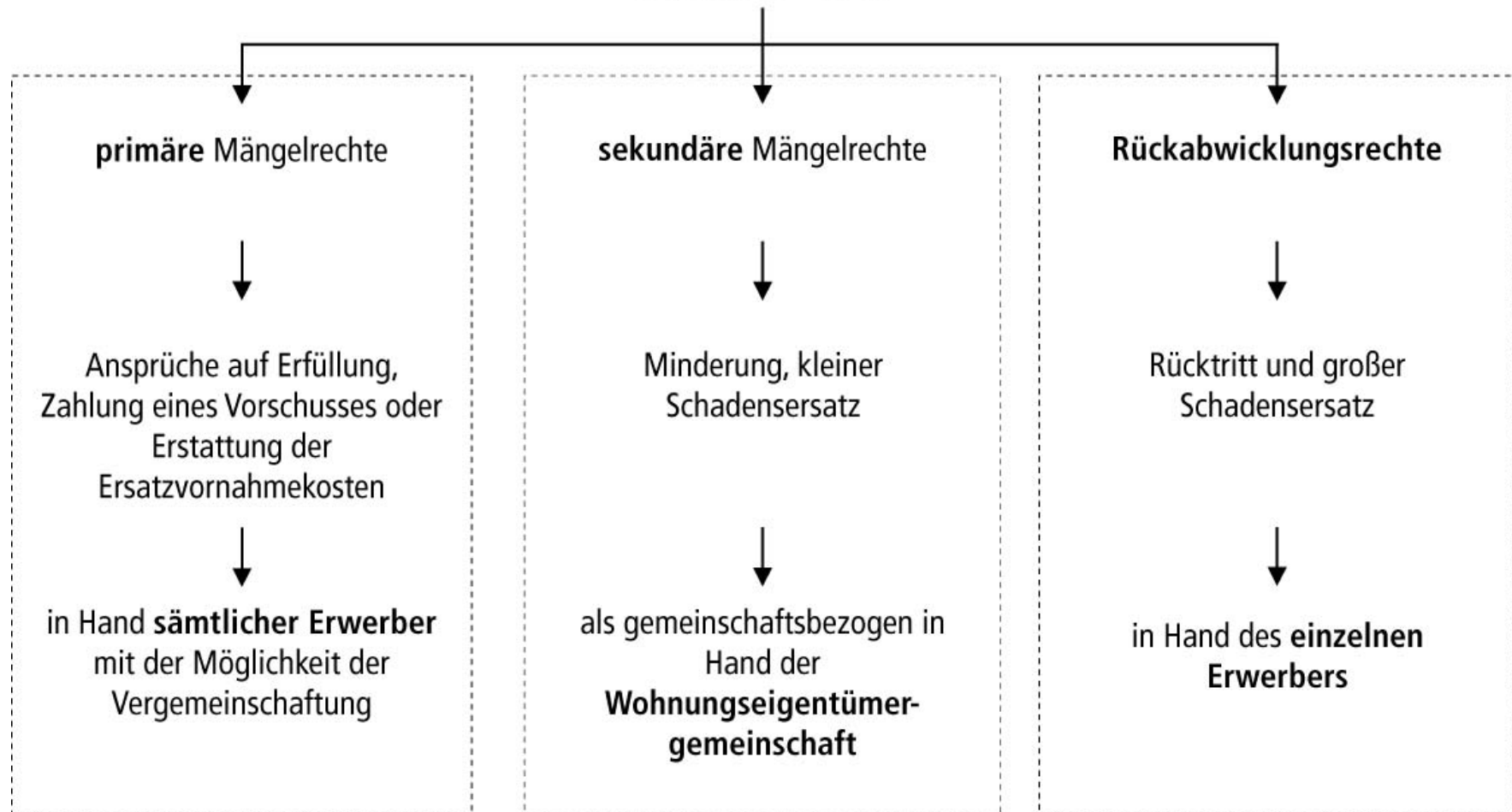


- Ein 1890 in Tempelhof/Kreuzberg (Berlin) erbautes Mehrfamilienhaus wird in Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Aufteiler veräußert alle Einheiten bis auf vier. Die meisten Einheiten werden als „gebrauchte Immobilie“ verkauft. Zum Teil geht der Aufteiler aber auch werkvertragliche Verpflichtungen ein. In einigen Verträgen übernimmt er die Verpflichtung, das Treppenhaus zu renovieren. In zwei Verträgen verpflichtet er sich zur Beseitigung der Schäden und Ursachen eines Wasserschadens. Sieben der vom Aufteiler an Ersterwerber veräußerten Einheiten sind mittlerweile an von diesen erwerbenden Zweiterwerbern veräußert. Im Haus kommt es durch Wassereinbrüche zu Schäden am Gemeinschaftseigentum. Die Wohnungseigentümer beschließen:
 - Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft F. str. 27 beschließen zur Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Sachmängelgewährleistungsrechte der Miteigentümer, insbesondere der Miteigentümer E. Miteigentumseinheit Nr. 1 + 11 an sich zieht.
 - Die Gemeinschaft soll die alleinige Zuständigkeit haben, die Sachmängelgewährleistungsrechte bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen.

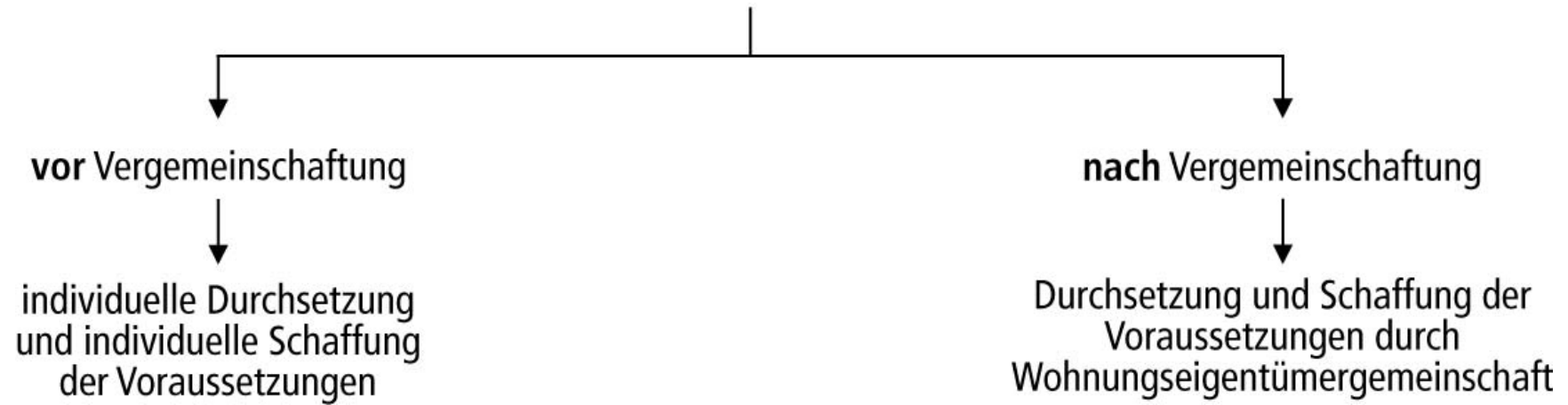
Berührungspunkte zum Bauträgervertrag



Mängelrechte



primäre Mängelrechte



BGH v. 15.1.2010, V ZR 80/09



- In Fällen, in denen nur ein einziger Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Herrichtung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hat, besteht nicht das Bedürfnis, unterschiedliche Ansprüche gleichgerichtet zu bündeln. Das stellt die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft indessen nicht in Frage. Die gemeinschaftliche Verantwortung der Wohnungseigentümer, das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand zu überführen und es in diesem zu erhalten, besteht unabhängig davon, wie vielen Wohnungseigentümern Ansprüche auf Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes zustehen.
- Es ist Sache der Wohnungseigentümer darüber zu befinden, auf welche Weise Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen sind. Grundsätzlich entspricht es auch einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn auf das Gemeinschaftseigentum bezogene Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung übertragen werden. Die ordnungsgemäße Verwaltung erfordert es in aller Regel, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu bewerkstelligen ist. Daher darf von einer Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft nur abgesehen werden, wenn dies durch besondere Gründe gerechtfertigt ist.

Veräußerungsbeschränkung



Wohnungseigentumsrecht

Grundsatz: frei veräußerbar

Ausnahme: Veräußerungsbeschränkung durch das **vereinbarte** Erfordernis einer Zustimmung (§ 12 WEG)

Verwalter ← Weisung? → Wohnungseigentümer: **wie?**

- darf nur aus einem **wichtigen** Grunde versagt werden
- Veräußerung + Vertrag unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist
- gilt auch für Zwangsvollstreckung und InsO
- Veräußerungsbeschränkung kann wegbeschlossen werden

wichtiger Grund

Person des **Erwerbers**

wirtschaftliche Verhältnisse
des **Erwerbers**

- Erwerbsvertrag?
- Selbstauskunft?
- Erkundigungen bei Dritten?

Der Gebrauch



Fall



- Wohnungseigentümer B raucht auf seinem Balkon, der unter dem Balkon von Wohnungseigentümer K liegt. Wohnungseigentümer K „stinkt“ das.
- Kann Wohnungseigentümer K mit Erfolg gegen Wohnungseigentümer B vorgehen?

Gebrauchsrechte

gemeinschaftliches Eigentum
(§ 13 Abs. 2 WEG)

Sondereigentum
(§ 13 Abs. 1 WEG)

„Sondernutzungsrechte“
(→ dazu gleich)

alles ist erlaubt, aber ...

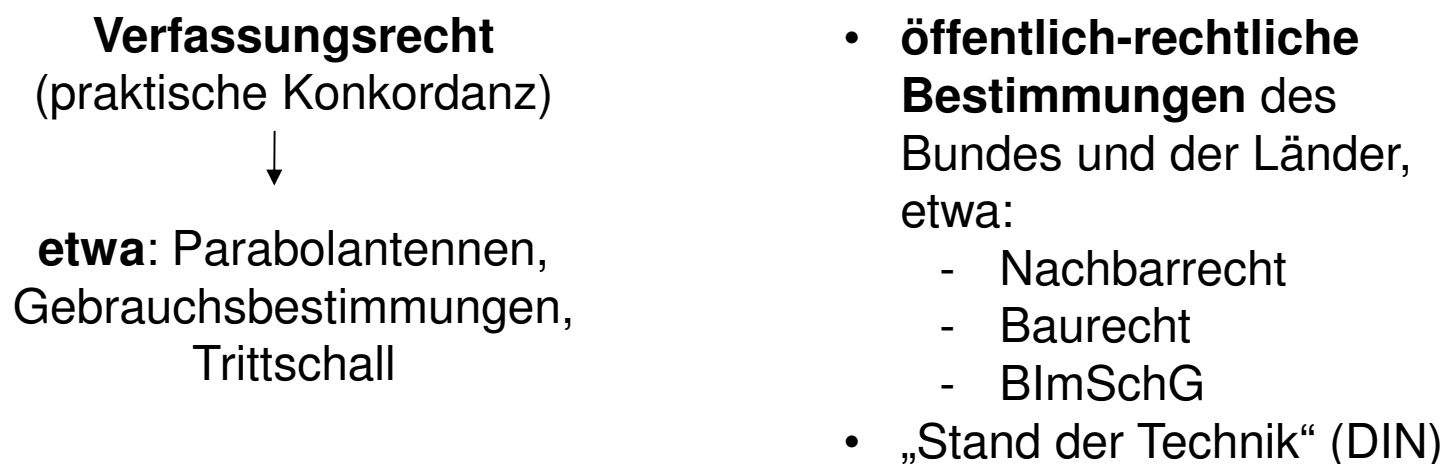
§ 14 Nr. 1 WEG

jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet von den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen 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**;

Gebrauchsbestimmungen
der Wohnungseigentümer

(§ 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG)

Konkretisierung des § 14 Nr. 1 WEG vor allem bei **Immissionen**



Gebrauchsbestimmungen

```
graph TD; A[Gebrauchsbestimmungen] --> B[Vereinbarung]; A --> C[Beschluss];
```

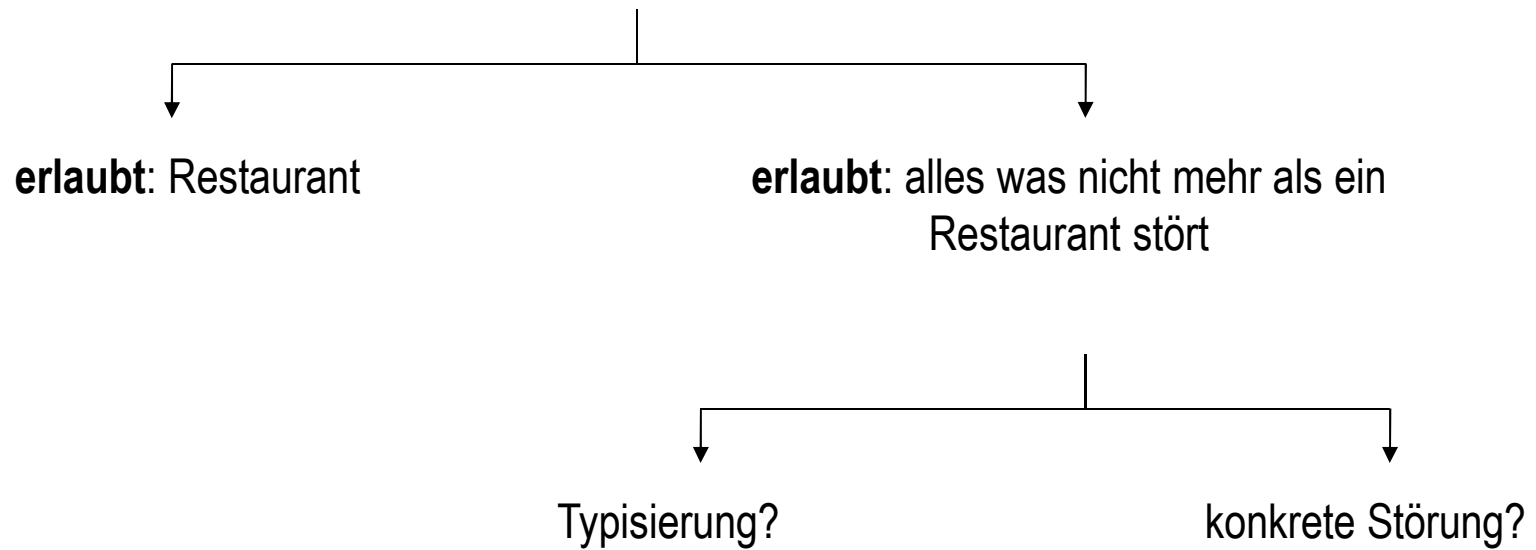
Vereinbarung

- Teil- und Wohnungseigentum
- § 15 Abs. 1 WEG (z.B. Laden)

Beschluss

§ 15 Abs. 2 WEG (→ kein **Entzug**)

**vereinbarer oder
beschlossener Gebrauch,
z.B. Restaurant**



Rechtsschutz gegen unzulässigen Gebrauch



- Grundlagen
 - Unterlassung (§§ 1004 BGB, 15 III WEG)
 - Schadenersatz (§§ 280 BGB, 14 Nr. 1 WEG; § 823 BGB)
- Anspruchsinhaber
- Anspruchsgegner
 - gegen Wohnungseigentümer
 - ✦ Störung des Sondereigentums
 - Individueller Anspruch
 - ✦ Störung des Gemeinschaftseigentums
 - Individueller Anspruch
 - Sonstiges Recht i. S. v. § 10 VI WEG
 - gegen Dritte (Mieter)

Lösung: BGH v. 16.1.2015, V ZR 110/14



Anspruchsgrundlage: § 1004 Abs. 1 BGB oder/und § 15 Abs. 3 WEG

I. Gebrauchsvereinbarung?

II. Gebrauchsbeschluss?

III. § 14 Nr. 1 WEG

1. Voraussetzungen

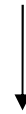
- Nachteil?
- Gesundheit [+]
- Im Übrigen: Wesentlich? Das ist anzunehmen, wenn Störung auf dem Balkon der Wohnung des sich gestört Fühlenden nach dem Empfinden eines verständigen durchschnittlichen Menschen als wesentliche Beeinträchtigung empfunden werden.

2. Rechtsfolge

- Liegt hingegen nach diesem Maßstab eine als störend empfundene – also **wesentliche** – Beeinträchtigung vor, besteht der Unterlassungsanspruch allerdings **nicht uneingeschränkt**. Es kollidieren zwei grundrechtlich geschützte Besitzrechte, die in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden müssen. Im Allgemeinen wird dies auf eine **Regelung nach Zeitabschnitten** hinauslaufen. Dem Mieter sind Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf. Die Bestimmung der konkreten Zeiträume hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

gemeinschaftliches Eigentum

(Raum/Fläche)



Vereinbarung



§ 15 Abs. 1 WEG: Restaurant

§ 13 Abs. 2 WEG:
„Sondernutzungsrecht“

- Beschluss?
- Übung?
- „Faktisches Sondernutzungsrecht“?

Rechte und Pflichten

Vereinbarung

- Gebrauch: etwa Stellplatz, Terrasse und/oder Garten
- Nutzungen
- Kosten: Umlageschlüssel
- Verwaltung

keine Vereinbarung

Umfang
Gebrauch

Nutzungen

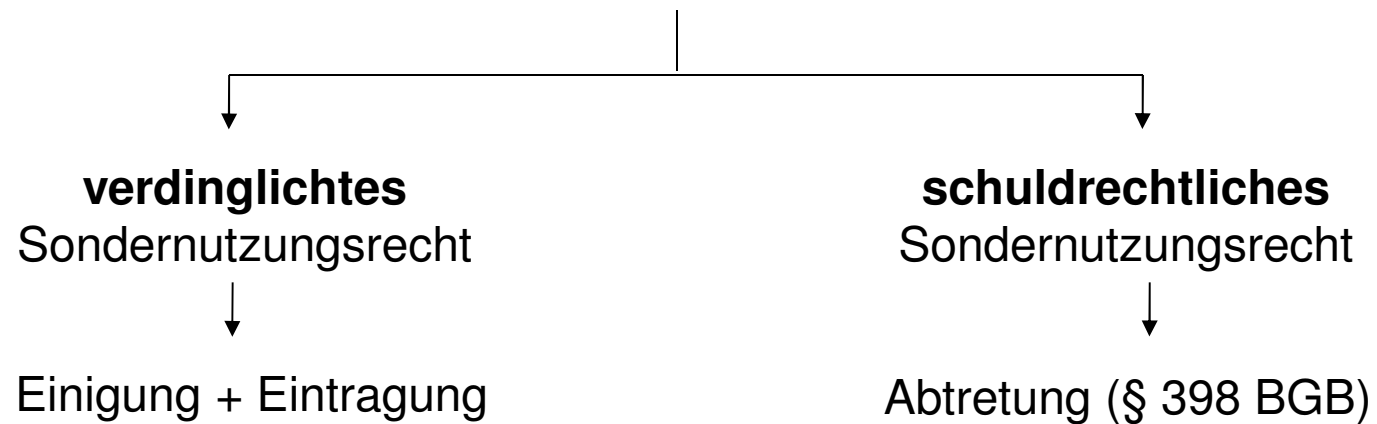
Verwaltung

Baurechte?

Abwehrrechte?

Verkehrssicherungspflichten?

Übertragung eines Sondernutzungsrechts



TEST

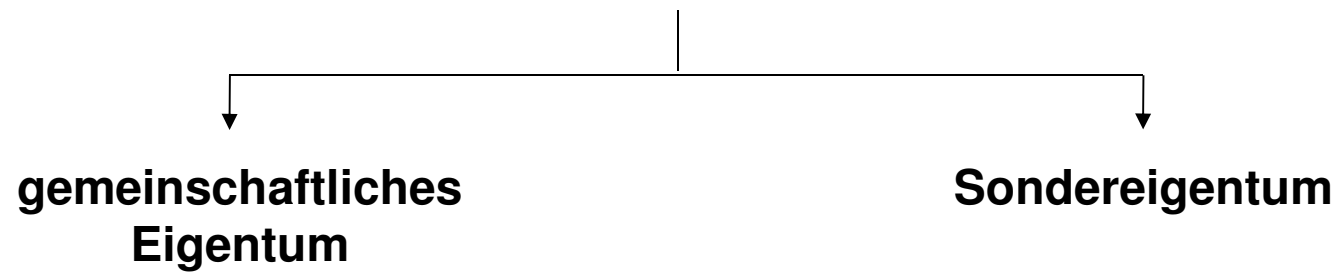
- Wovon hängt es ab, ob Wohnungseigentümer W im Bereich der Wohnungseigentumsanlage seinen Hund an der Leine führen muss?

Nutzungen: vor allem Vermietung



Nutzungen

§ 16 Abs. 1 WEG



Vermietung

gemeinschaftliches Eigentum

- **Vermieter:** Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- **Entscheidung zur Vermietung:** Beschluss der Wohnungseigentümer
- **Vertreter:** Verwalter, wenn ermächtigt

Sondereigentum

- **Vermieter:** Wohnungseigentümer
- **Gegenstand:** Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum
- **Probleme**, unter anderem:
 - „kurze“ Vermietungen
 - Umzugskostenpauschale
 - Maß des Gebrauchs (Hausordnung):
 - Vereinbarung und/oder Beschluss?
 - Unterlassung
 - Schadenersatz
 - Abrechnung, Probleme unter anderem:
 - Größe der Miteigentumsanteile
 - Zeitpunkt der Abrechnung

- **Berechtigung zur Vermietung.** Denkt ein Wohnungseigentümer darüber nach, Räume und/oder Flächen zu vermieten, sollte er sich fragen, ob er zu einer Vermietung überhaupt berechtigt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sollten daher unter anderem die folgenden Fragen geklärt sein:
 - Stehen die Räume, die vermietet werden sollen, im Sondereigentum des Wohnungseigentümers, der vermieten will, oder ist dieser Wohnungseigentümer nach einem Vertrag berechtigt, fremdes Sondereigentum zu vermieten? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.
 - Unterliegen die Räume oder/und Flächen, die vermietet werden sollen, vor allem eine Terrassen- oder Gartenfläche, aber auch ein Stellplatz, wenigstens einem Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers, der vermieten will, oder ist dieser Wohnungseigentümer aufgrund eines Vertrages berechtigt, ein fremdes Sondernutzungsrecht zu vermieten? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.
 - Wird gemeinschaftliches Eigentum (mit-)vermietet? Ist die Frage – wie eigentlich immer – zu bejahen, ist zu prüfen, ob und in welcher Weise der vermietende Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum (mit-)gebrauchen dürfte – er sollte einem Mieter nur einen Mitgebrauch erlauben, der ihm auch zustünde. Einem Mieter kann etwa kein Gebrauchsrecht an Flächen eingeräumt werden, an denen einem anderen Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht (diese Flächen dürfte auch der Vermieter nicht mitgebrauchen).
 - Stehen einer Vermietung der ins Auge gefassten Räume und/oder Flächen ein von den Wohnungseigentümern wirksam bestimmtes Vermietungsverbot entgegen? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.
 - Gibt es – wie zuletzt immer häufiger – gesetzliche oder behördliche Vermietungsverbote? Ist es nicht so, sollte kein Mietvertrag geschlossen werden.

- **Einwilligung in die Vermietung.** Haben die Wohnungseigentümer vereinbart, dass eine Vermietung einer Einwilligung bedarf, etwa des Verwalters?
 - Liegt es so, ist diese Einwilligung vor Abschluss des Mietvertrages einzuholen.
 - Vorstellbar ist auch, dass der Staat in eine Vermietung einwilligen muss.
- **Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer.** Haben sich die Wohnungseigentümer Gebrauchsregelungen gegeben? Liegt es so, sollte der vermietende Wohnungseigentümer einem Mieter keinen Gebrauch gestatten, der ihm selbst nicht erlaubt ist. Vor Abschluss eines Mietvertrags sind daher die folgenden Fragen zu klären:
 - Stehen die Räume, die vermietet werden sollen, im Wohnungs- und/oder Teileigentum? Wohnungseigentum darf nur zu Wohnzwecken, Teileigentum nur zu gewerblichen Zwecken vermietet werden.
 - Haben sich die Wohnungseigentümer Gebrauchsvereinbarungen, etwa die Bestimmung, das ein Teileigentum nur als Laden gebraucht werden darf, und/oder Gebrauchsbeschlüsse gefasst, etwa den Beschluss, dass auf dem Balkon keine nasse Wäsche aufgehängt werden darf, dass Ruhezeiten einzuhalten sind und ob und gegebenenfalls welche Tiere gehalten werden dürfen. Liegt es so, ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag von diesen Regelungen nicht abweicht.
 - Gibt es gegebenenfalls Gesetze oder Verfügungen, die dem vorgesehenen Gebrauch der Mietsache entgegenstehen? Vorstellbar ist zum Beispiel, das ein Teileigentum nicht als Spielhalle gebraucht werden darf oder eine Vermietung an Feriengäste nicht erlauben.

- **Hausordnung der Wohnungseigentümer.** Haben die Wohnungseigentümer eine Hausordnung vereinbart oder beschlossen? Ist es so, sollte mit dem Mieter keine von dieser Hausordnung abweichende Hausordnung vereinbart werden. Hier ist also vor allem vor Formularen zu warnen. Haben die Wohnungseigentümer hingegen keine Hausordnung vereinbart oder beschlossen, ist der vermietende Wohnungseigentümer „frei“ – darf aber keinen Gebrauch erlauben, der ihm nach anderen Bestimmungen verboten wäre.
- **Störungen des Mieters.** Wird der Mieter von der Mietsache gegebenenfalls einen Gebrauch machen, der den anderen Wohnungseigentümern einen vermeidbaren Nachteil zufügt? Liegt es so, sollte an diesen Mieter nicht vermietet oder im Mietvertrag klargestellt werden, was wohnungseigentumsrechtlich als nachteilige Störung angesehen wird – und daher vom Mieter, für dessen Gebrauchsverhalten der Vermieter wohnungseigentumsrechtlich einstehen muss, zu unterlassen sind.

- **Umlage der Betriebskosten auf den Mieter.** Die Mietvertragsparteien werden in der Regel vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Liegt es so, sind unter anderem folgende Fragen zu klären:
 - Nach welchen Umlageschlüsseln werden die Betriebskosten auf den vermietenden Wohnungseigentümer umlegt? Es ist darauf zu achten, dass die für die Betriebskosten mit dem Mieter vereinbarten Umlageschlüssel mit den Umlageschlüsseln, die für den Vermieter im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft gelten, harmonisieren. Gelten unter den Wohnungseigentümern die Größe der Miteigentumsanteile ganz oder teilweise für die Umlage der Betriebskosten, kann dieser Umlageschlüssel mit dem Mieter allerdings nur vereinbart werden, wenn die Größe der als Miteigentumsanteile angemessen festgesetzt worden ist.
 - Welcher Abrechnungszeitraum gilt in der Wohnungseigentumsanlage? Es ist darauf zu achten, dass der Abrechnungszeitraum der Wohnungseigentumsanlage und der mietvertraglich vorgesehene übereinstimmen.

Umlageschlüssel

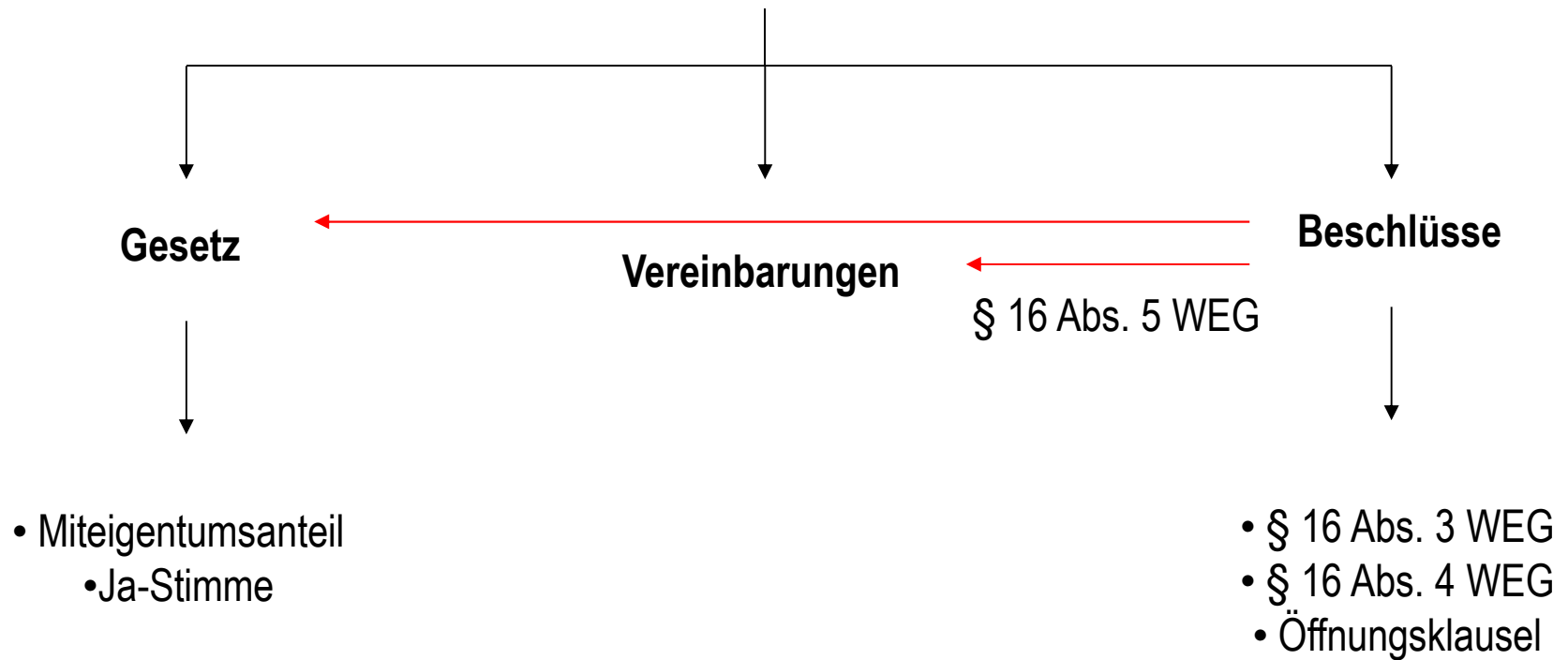


Fall



- Ein Gebäude hat einen unausgebauten Dachraum, die Teileigentumseinheit 22. Nach der Gemeinschaftsordnung ist der jeweilige Eigentümer dieser Einheit befugt, den Dachraum zu Wohnzwecken auszubauen und in Wohnungseigentum umzuwandeln, wobei er das Hausgeld und die sonstigen Kosten für die noch zu errichtenden Wohnungen **erst ab Fertigstellung** der Bauarbeiten oder nach Wohnungsbezug an den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten im Verhältnis der übrigen Wohn-/Nutzflächen beteiligt wird.
- Im Jahre 2007 beschließen die Wohnungseigentümer, dass der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit 22 künftig an den **verbrauchsunabhängigen Kosten** seinem Miteigentumsanteil entsprechend beteiligt wird.
- Im Jahre 2009 behauptet die jetzige Eigentümerin, der Beschluss sei **nichtig**.

Umlageschlüssel



§ 16 WEG



- Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die **Betriebskosten** des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 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.
- Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur **Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG** oder zu **baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und Abs. 2 WEG** durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Lösung: BGH v. 1.6.2012, V ZR 225/11



I. Vereinbarung?

II. Beschlusskompetenz?

1. Öffnungsklausel?

2. § 16 Abs. 3 WEG?

a. Wortlaut ja!

b. **Aber:** § 16 Abs. 3 WEG begründet nicht die Befugnis, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist, durch Beschluss erstmals an den Kosten zu beteiligen.

TEST



- Welcher Schlüssel gilt für Umlage der Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

Wirtschaftsplan und Abrechnung



Fall



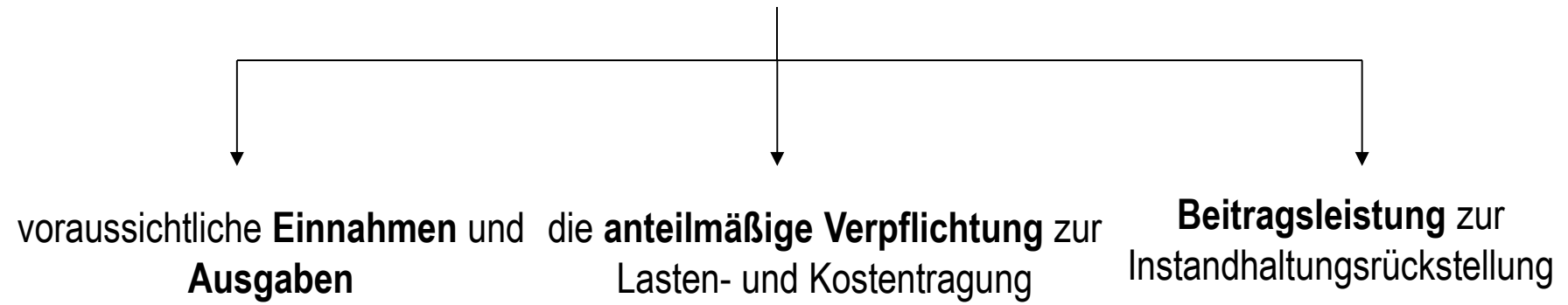
- Wohnungseigentümer B kauft 2005 das Wohnungseigentum Nummer 1. Der wirtschaftliche Übergang findet im Februar 2005 statt. Im **Juni 2005** wird B als Eigentümer **eingetragen**. Im **Oktober 2006** wird die Abrechnung für 2005 beschlossen. Die Einzelabrechnung für das Wohnungseigentum Nummer 1 für die Monate Januar und Februar 2005 ist an den **Voreigentümer V** adressiert. Für März bis Dezember 2005 ist die Einzelabrechnung hingegen an W adressiert.
- Die Gemeinschaft von Wohnungseigentümer verlangt von B die Zahlung des **gesamten** Nachzahlungsbetrages für 2005.

„Basics“



- **Finanzausstattung**
 - Anspruch **auf** Wirtschaftsplan und Abrechnung
 - ✦ § 21 Abs. 4 WEG
 - Anspruch **aus** Wirtschaftsplan und Abrechnung
 - ✦ Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG; keine „tätige“ Mithilfe
 - ✦ Anspruchsinhaber
- **Andere Wege**
 - Sonderumlage
 - Darlehen
 - Liquiditätsrückstellung
 - § 21 Abs. 7 WEG

Wirtschaftsplan



Überblick: Wirtschaftsplan



- Ersteller
- Aufstellungsfragen
- Inhalte
- Genehmigungsbeschluss
- Verhältnis zur Abrechnung

Sonderumlage

unterjährige **Liquiditätsprobleme**
(Nachtragshaushalt)

abrechnen wie Hausgeld

Finanzierung von baulichen
Maßnahmen im weiten Sinne

abrechnen wie Mittel der
Instandhaltungsrückstellung

Abrechnung

Gesamtabrechnung
= Rechnungslegung

Einzelabrechnung = Ermittlung der
Abrechnungsspitze

weitere Teile

- Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
- Bankkonten
- Heizkostenabrechnung

Überblick: Abrechnung



- Ersteller
- Aufstellungsfragen
- Inhalte
- Genehmigungsbeschluss

Lösung: BGH v. 2.12.2011, V ZR 113/11



- I. Anspruchsgrundlage aus Abrechnung: Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG
- II. Anspruchsgegner: der **aktuelle** Wohnungseigentümer
 - „aktueller“ Wohnungseigentümer ist W
 - „Adressierung“ an den Alteigentümer im Entwurf des Verwalters ist unerheblich
- III. Anspruchsinhalt: Abrechnungsspitze

TEST

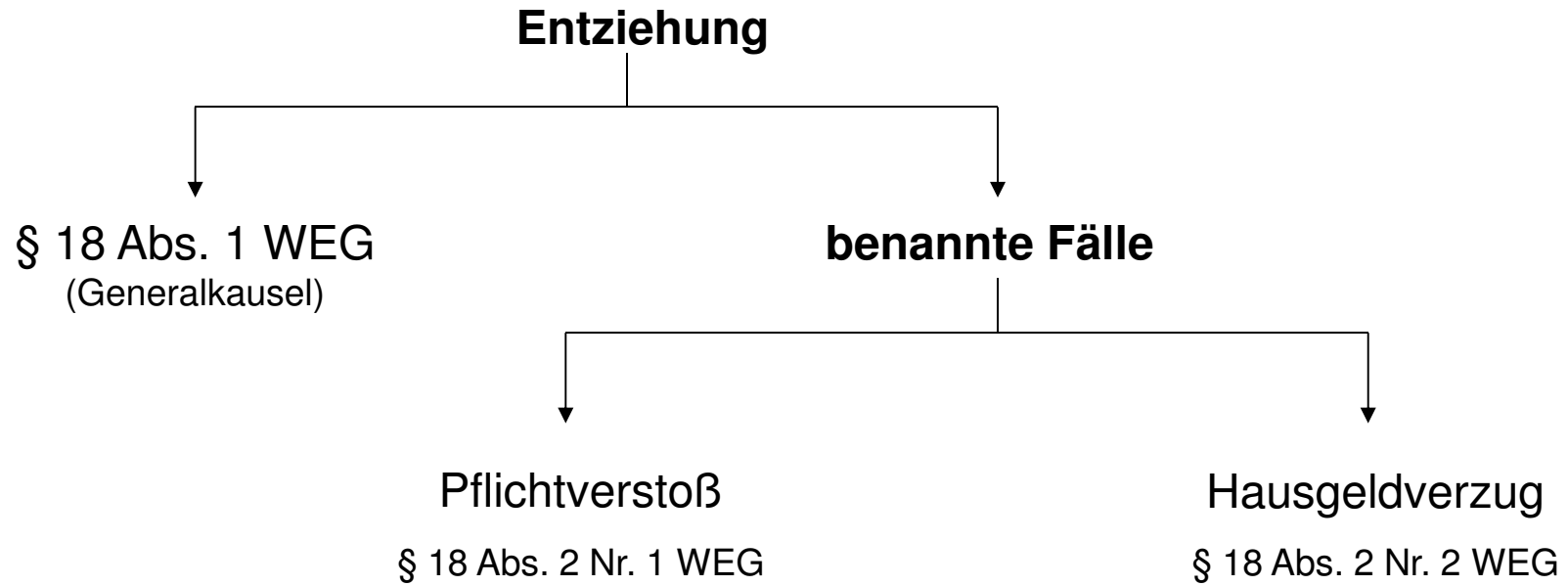


- Verwalter V lässt mit Mitteln des Verwaltungsvermögens das Parkett von Wohnungseigentümer WE reparieren. Sind die Kosten für die Reparatur in der Abrechnung darzustellen?

Entziehung



Überblick



§ 18 Abs. 3 WEG



- ¹Über das Verlangen nach Absatz 1 (Veräußerung seines Wohnungseigentums) beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.
- ²Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.
- ³Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 WEG sind in diesem Falle nicht anzuwenden.
 - Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.
 - ¹Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. ²Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

Verwaltung durch die Wohnungseigentümer



Fall



- Nach einem von einem Teileigentümer eingeholten Gutachten ist die Dach- und Deckenkonstruktion der Wohnungseigentumsanlage mit „echtem Hausschwamm“ und sonstigen holzerstörenden Pilzen befallen. Das Gutachten empfiehlt eine Sanierung nach der DIN 68800. Demgegenüber kommt ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragtes Gutachten zum Ergebnis, dass **allenfalls leichte Schäden** der Deckenkonstruktion vorliegen. Die Wohnungseigentümer beschließen vor diesem Hintergrund im Jahre 2009, eine **von der DIN 68800 abweichende Sanierung**. Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage hat beim Amts- und Landgericht Erfolg. Die dagegen gerichtete Revision ist Gegenstand des Revisionsverfahrens V ZR 182/12.
- Auf einer Versammlung der Eigentümer in 2010 wird dann der Antrag des Teileigentümers abgelehnt, eine Sanierung nach den Vorgaben der DIN 68800 durchzuführen. Die dagegen erhobene Anfechtungsklage verknüpft der Teileigentümer mit dem Antrag, die anderen Wohnungseigentümer zu einer Sanierung gemäß DIN 68800 und – hilfsweise – nach gerichtlichem Ermessen dazu zu verpflichten, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen gemäß den Anforderungen der DIN 68800 auszuführen. Die gegen die teilweise Stattgabe dieser Klage – das Amtsgericht hält Sanierungsmaßnahmen der Geschosdecke für notwendig – eingelegte Berufung bleibt erfolglos. Die Revision gegen dieses Urteil trägt das Aktenzeichen V ZR 74/12.
- Der Bundesgerichtshof hat beide Prozesse zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

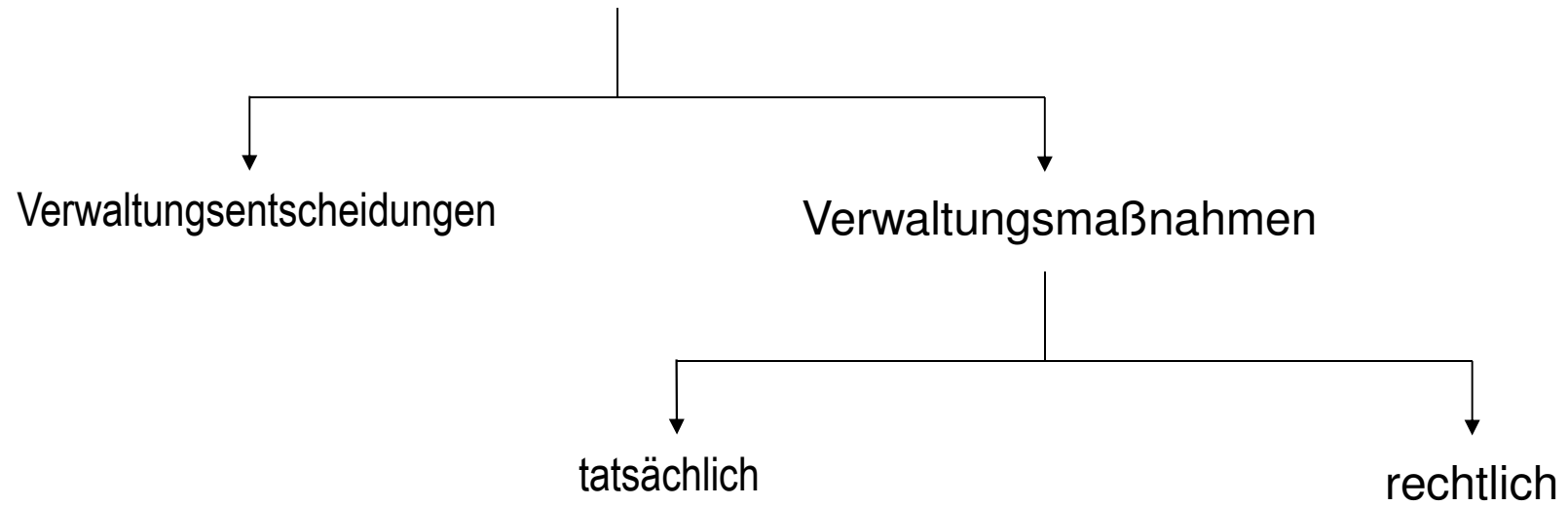
Verwaltung

was ist das?

wer darf das?

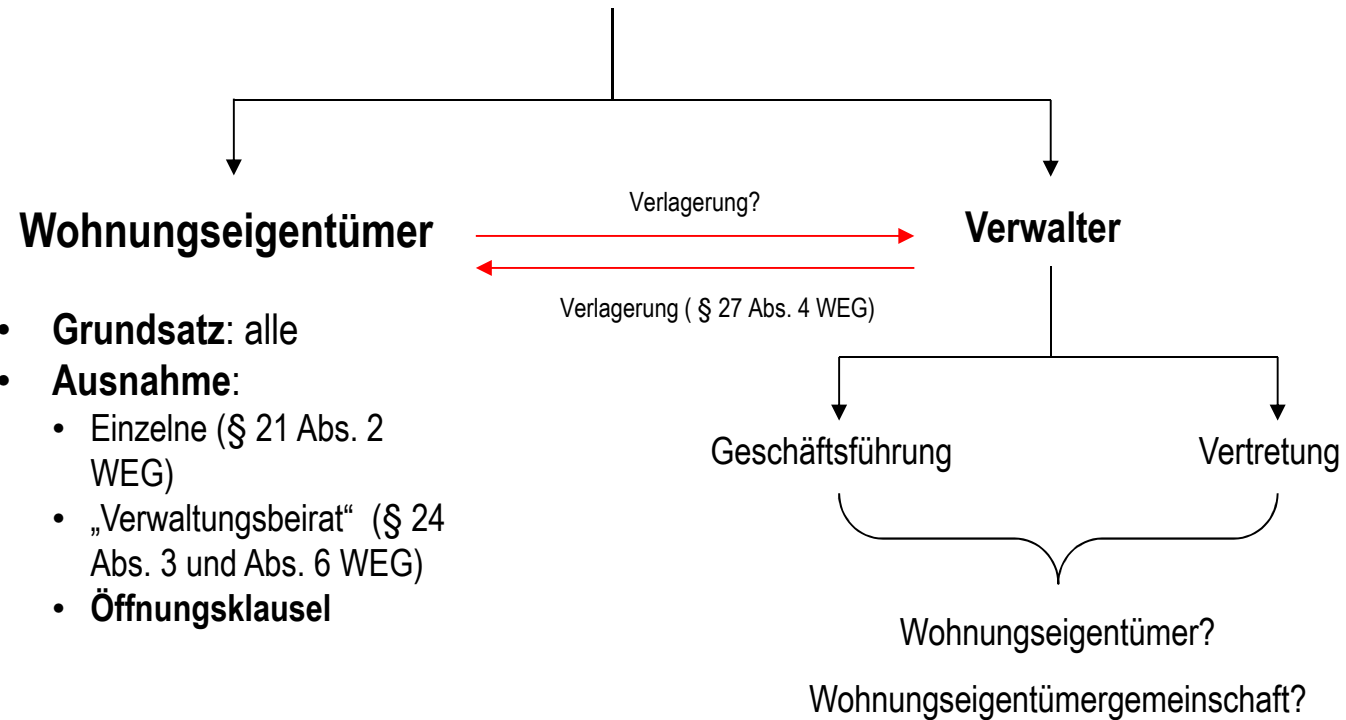
wie geht das, wenn die
Wohnungseigentümer
handeln?

Verwaltung: was ist das?

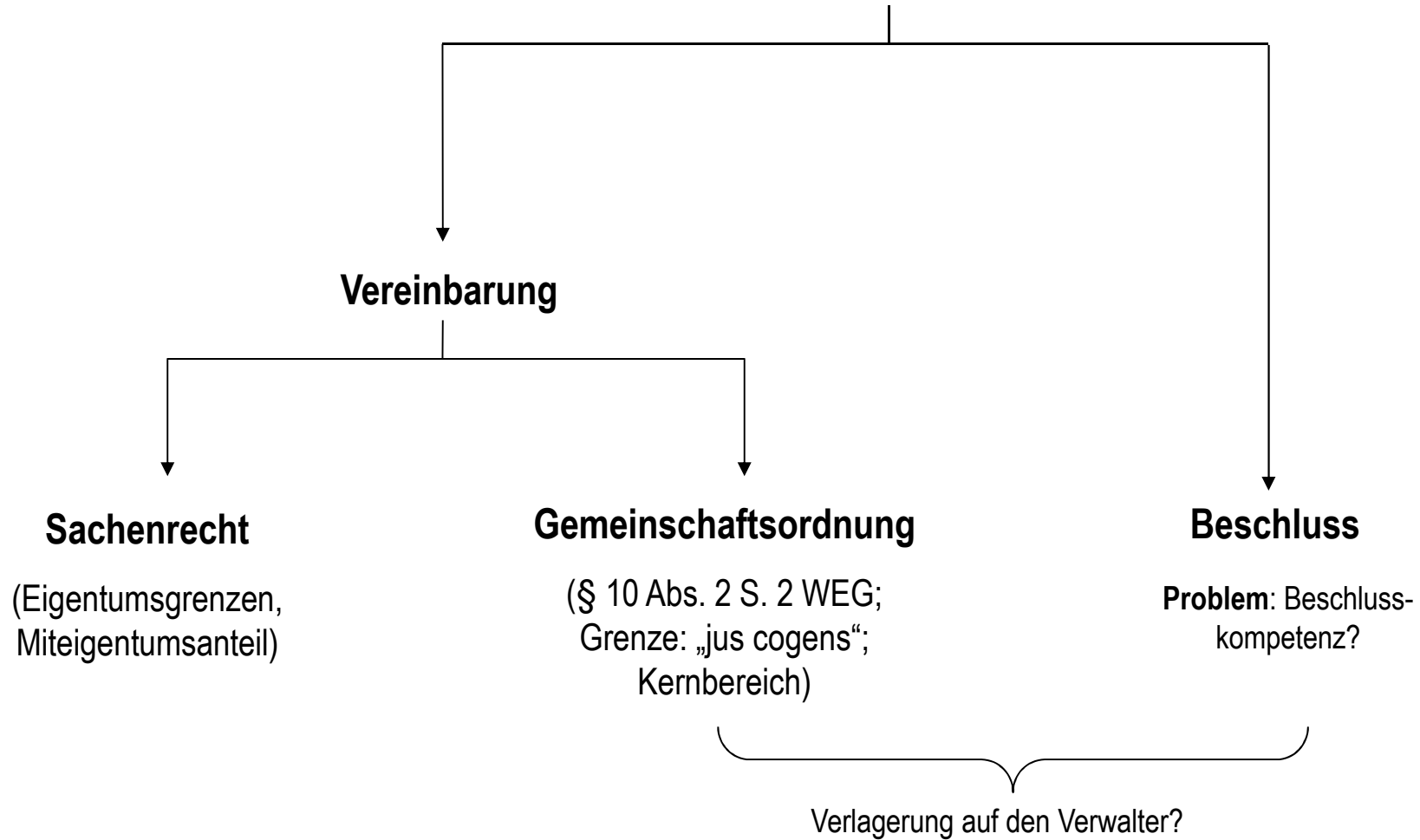


Sachenrecht?

Verwaltung: wer darf das?

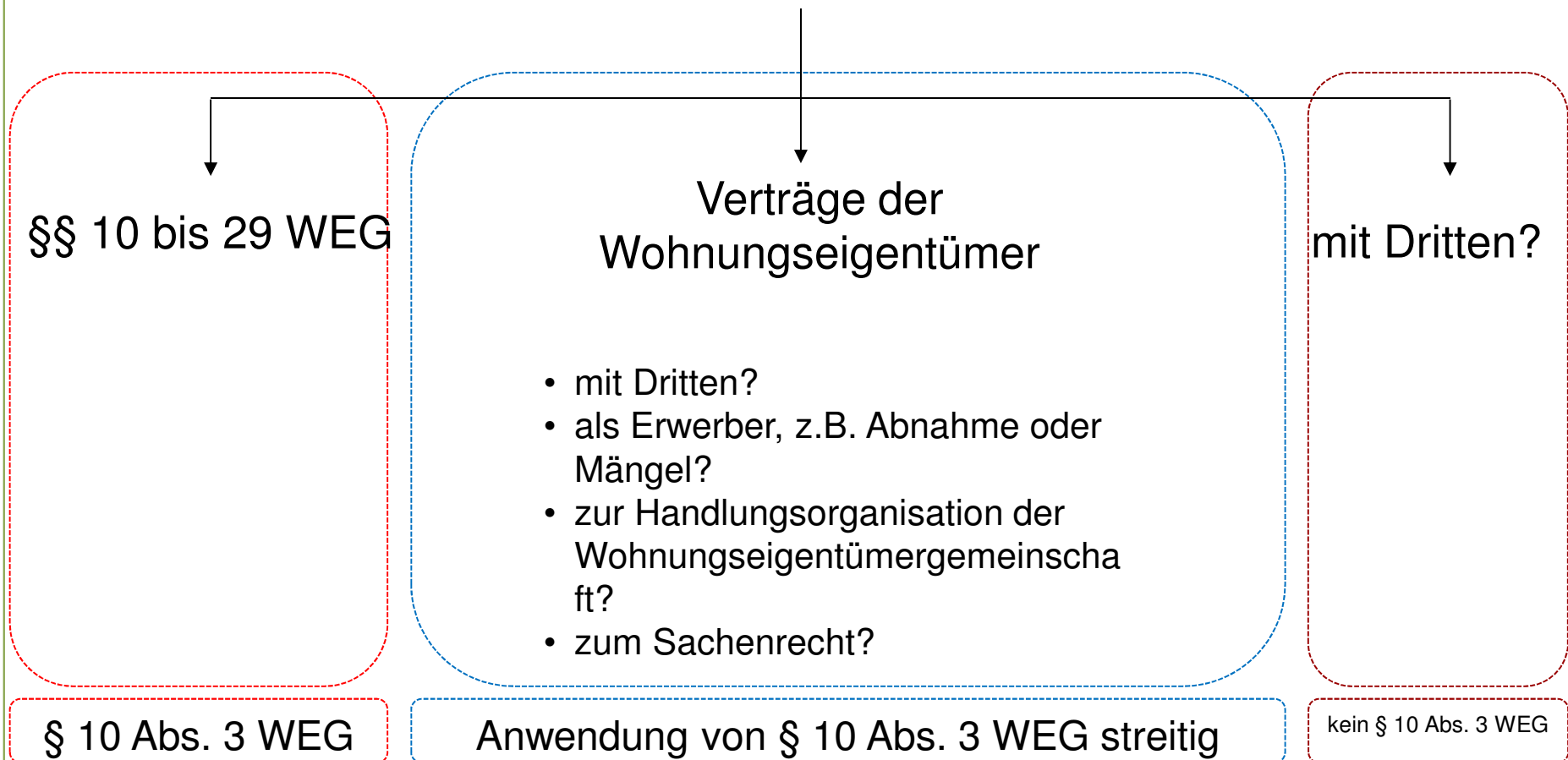


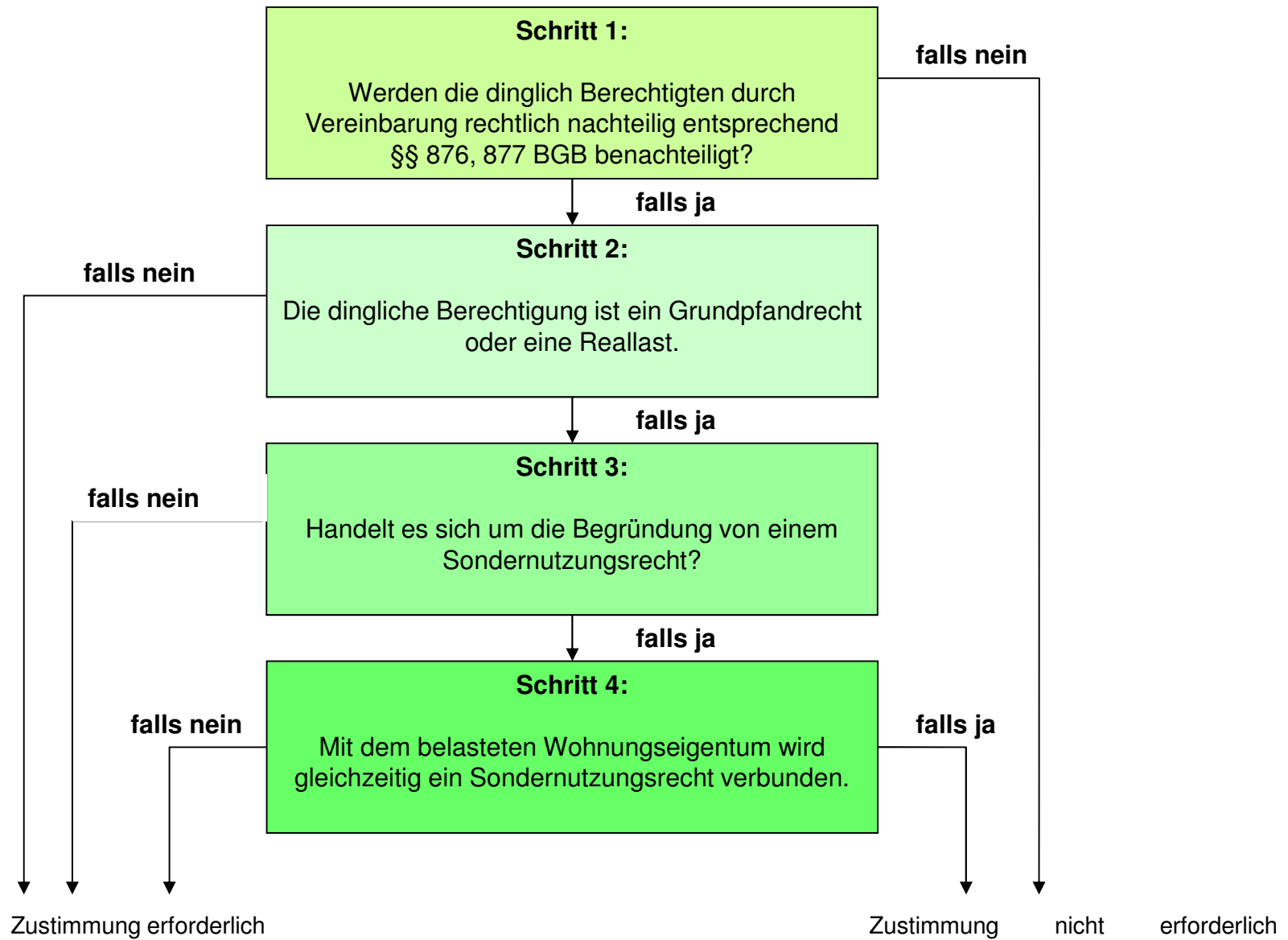
Verwaltung durch die Wohnungseigentümer: wie geht das?



§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG

Vereinbarungen für das Verhältnis als Wohnungseigentümer untereinander





Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§ 12 I, IV S. 1	Veräußerungsbeschränkungen
§ 15 II	Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sondereigentums
§ 16 III	Kostenverteilungsschlüssel
§ 16 IV S. 1	Kosten
§ 18 III S. 1	Entziehung des Wohnungseigentums
§ 21 III	ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 III bis V WEG
§ 21 VII	Verwaltungskostenbeschlüsse
§ 22 I S. 1	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 II S. 1	Modernisierungsmaßnahmen
§ 24 V	Vorsitz in der Eigentümerversammlung
§ 24 VIII S. 2	Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 I S. 1	Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 27 II Nr. 3	Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter
§ 27 III S. 1 Nr. 7	Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters
§ 27 III S. 3	Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
§ 28 IV	Rechnungslegung des Verwalters
§ 28 V	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
§ 29 I S. 1	Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 II S. 1	Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters

Fehlende Beschlusskompetenz ...

- **Abrechnung:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, bereits nach einem Einzelwirtschaftsplan geschuldete Hausgeldansprüche „über“ die Abrechnung – genau: durch den sie genehmigenden Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG – **erneut** zu begründen. Die Nichtigkeitsfolge tritt allerdings nur für den davon betroffenen Teil der Gesamt- bzw. Einzelabrechnung ein (BGH NJW 2013, 1003 Rn. 13; NJW 2012, 2796 Rn. 13; NJW 2012, 2648 Rn. 15). Entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft iSv §§ 741 ff. BGB im Laufe eines Jahres u. werden in die Abrechnung Ausgaben u. Einnahmen, die aus der Zeit vor Entstehung stammen, eingestellt, ist der Genehmigungsbeschluss insoweit **nichtig** (OLG Köln NZM 2003, 806 (807); KG NJW-RR 1992, 1168). Die Aufnahme von Ersatzansprüchen gegen einen Wohnungseigentümer in die Abrechnung hat die **Nichtigkeit** des darauf bezogenen Teils zur Folge (BGH NJW 2012, 2796 Rn. 9; NZM 2012, 30 Rn. 52).
- **Anspruchsbegründung u. -vernichtung:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, die persönliche Leistungspflicht eines Wohnungseigentümers (BGH V ZR 315/13 Rn. 18; NJW 2014, 2861 Rn. 5; NJW 2012, 1724 Rn. 11; NJW 2011, 1220 Rn. 15; NJW 2010, 2801 Rn. 10; **grundlegend** NZM 2010, 285 Rn. 10) oder eines Dritten, zB des Mieters (LG Dresden ZWE 2013, 97), zu **begründen**. VGw besteht ferner keine Beschlusskompetenz, Ansprüche iSv § 194 BGB zu vernichten (OLG Düsseldorf ZMR 2006, 459). So ist zB ein Anspruch, der einen Aufopferungsanspruch nach § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG „verkürzen“ will, nichtig (OLG Düsseldorf FGPrax 2006, 104; LG Frankfurt a. M. ZWE 2014, 403).
- **Erfüllung:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, festzustellen, dass ein rechtskräftig titulierter Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung trotz gewisser Maßabweichungen erfüllt ist (OLG Hamm ZMR 2001, 654).
- **Entzug:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, den Aufopferungsanspruch aus § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG zu entziehen (OLG Düsseldorf ZMR 2006, 459 (460)).
- **Gebrauch:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, einen nach einer Vereinbarung zulässigen Gebrauch einzuengen oder zu entziehen (OLG Düsseldorf ZMR 2003, 861 (862)).
- **Haftung:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, die Haftung eines Wohnungseigentümers für Rückstände seines Rechtsvorgängers durch Beschluss zu begründen (BGH NJW 2012, 2796 Rn. 11; NJW-RR 2012, 217 Rn. 11; NJW 1999, 3713).
- **Umlageschlüssel:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, den Umlageschlüssel für die Ansammlung der Instandhaltungsrückstellung zu ändern (BGH NJW 2011, 2202 Rn. 13). § 16 Abs. 3 WEG begründet nach hM keine Befugnis, einen Wohnungseigentümer, der nach einer Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist, durch Beschluss **erstmalig** an den Kosten zu beteiligen. § 16 Abs. 4 WEG ermöglicht keinen Beschluss, einzelnen Wohnungseigentümern **dauerhaft** Instandhaltungskosten zu überbürden (BGH NJW 2010, 2654 Rn. 15; NJW-RR 2010, 227 Rn. 5; . Verstößt der Beschluss allerdings nur im Einzelfall gegen § 16 Abs. 4 WEG oder entspricht er nur nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, ist er nur anfechtbar (BGH NJW 2010, 2513 Rn. 20).
- **Rechtsschöpfung:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, sich einmalig **gesetzlich nicht vorgesehene Rechte** zu verschaffen, zB das Recht, eine Eventualversammlung einzuberufen.
- **Schriftform:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, für Beschlussanträge die Schriftform u. eine schriftliche Begründung vorzuschreiben.
- **Sondereigentum:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, in die Verwaltung des Sondereigentums einzugreifen.
- **Sondernutzungsrecht:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, ein Sondernutzungsrecht zu begründen. Ein Beschluss kann ferner nichtig sein, wenn er ein Sondernutzungsrecht seinem Inhalt nach ändert, es „aushöhlt“.
- **Tätige Mithilfe:** → Anspruchsbegründung u. -vernichtung.
- **Verband:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, dem Verwalter eine Vertretungsmacht für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft einzuräumen, soweit es nicht um die gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geht.
- **Verkehrspflichten:** VGw besteht nach hM keine Beschlusskompetenz, Regelungen zur Erfüllung der Verkehrspflichten (zB Winterdienst, Treppenhausreinigung) zu treffen (BGH NJW 2012, 1724 Rn. 12).
- **Wirtschaftsplan:** VGw besteht keine Beschlusskompetenz, **unabhängig** von einem konkreten Wirtschaftsplan generell die Fortgeltung eines jeden Wirtschaftsplanes (Fortgeltung aller künftigen Wirtschaftspläne) zu beschließen.

Bindung an ...

Vereinbarung

Beschluss

„schuldrechtliche“

(nur die Vertragschließenden)

→ **Achtung:** Prozessvergleich

↑
neuer Wohnungseigentümer?

„verdinglichte“

§ 5 Abs. 4 S. 1 WEG

sämtliche **gegenwärtigen** und **künftigen**
Wohnungseigentümer
(§ 10 Abs. 3 WEG)

- Grundsatz: sämtliche **gegenwärtigen** und künftigen (§ 10 Abs. 4 WEG) Wohnungseigentümer
- § 23 Abs. 4 WEG: 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 ist.
 - §§ 134, 138, 242 BGB; WEG
 - WEG und Vereinbarungen
 - „Kernbereich“

Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG)

„ob“ und „wie“

**Ermessen der
Wohnungseigentümer**

Reduzierung

- Selbstorganisationrecht
- → Ermessenfehlerlehre

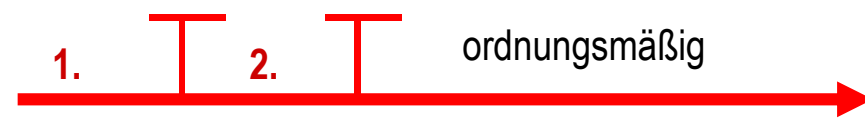
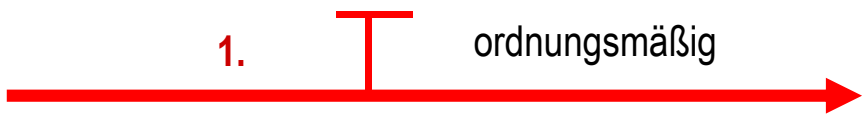
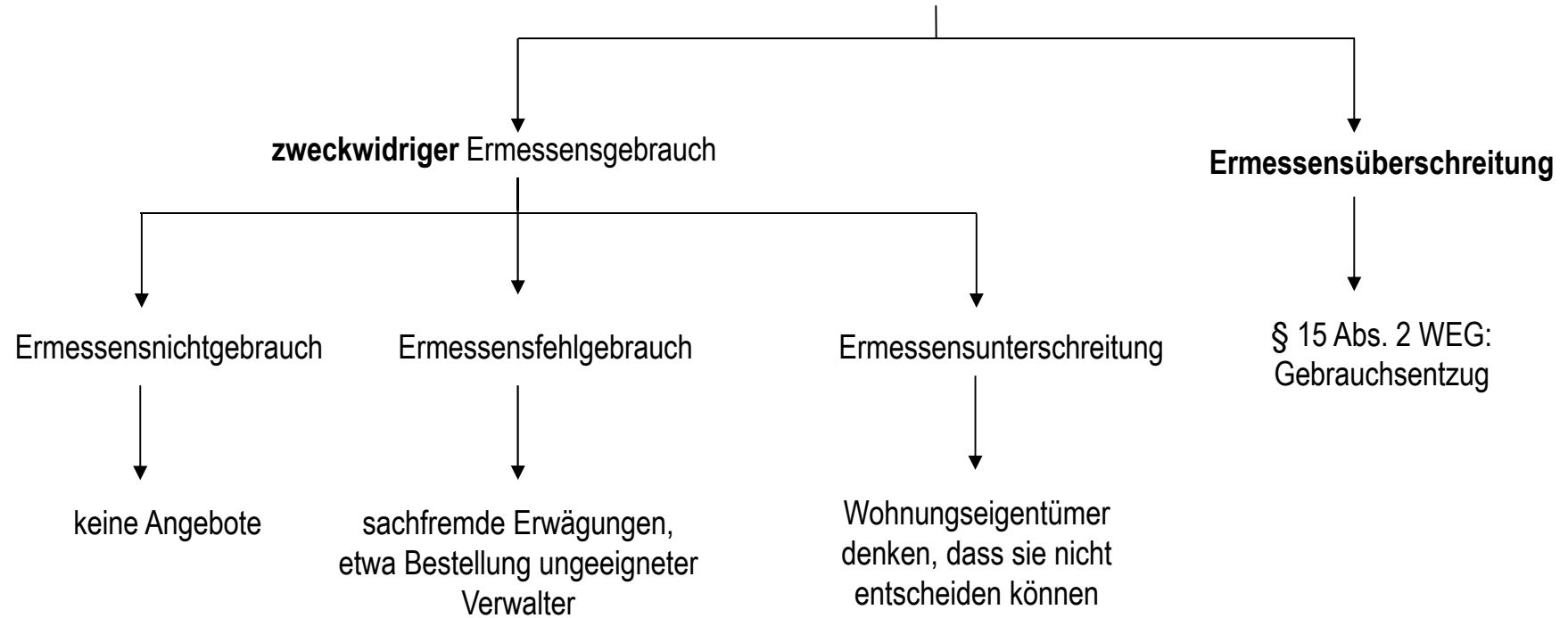
§ 21 Abs. 5 WEG:
Regelbeispiele (für ob!)

Einzelfall für „ob“ und
für „wie“

Ermessen

Entschließungsermessen: „ob“ – Entscheidung über Tätigwerden

Auswahlermessen: „wie“ – Auswahl zwischen mehreren Möglichkeiten des Tätigwerdens



§ 21 Abs. 5 WEG

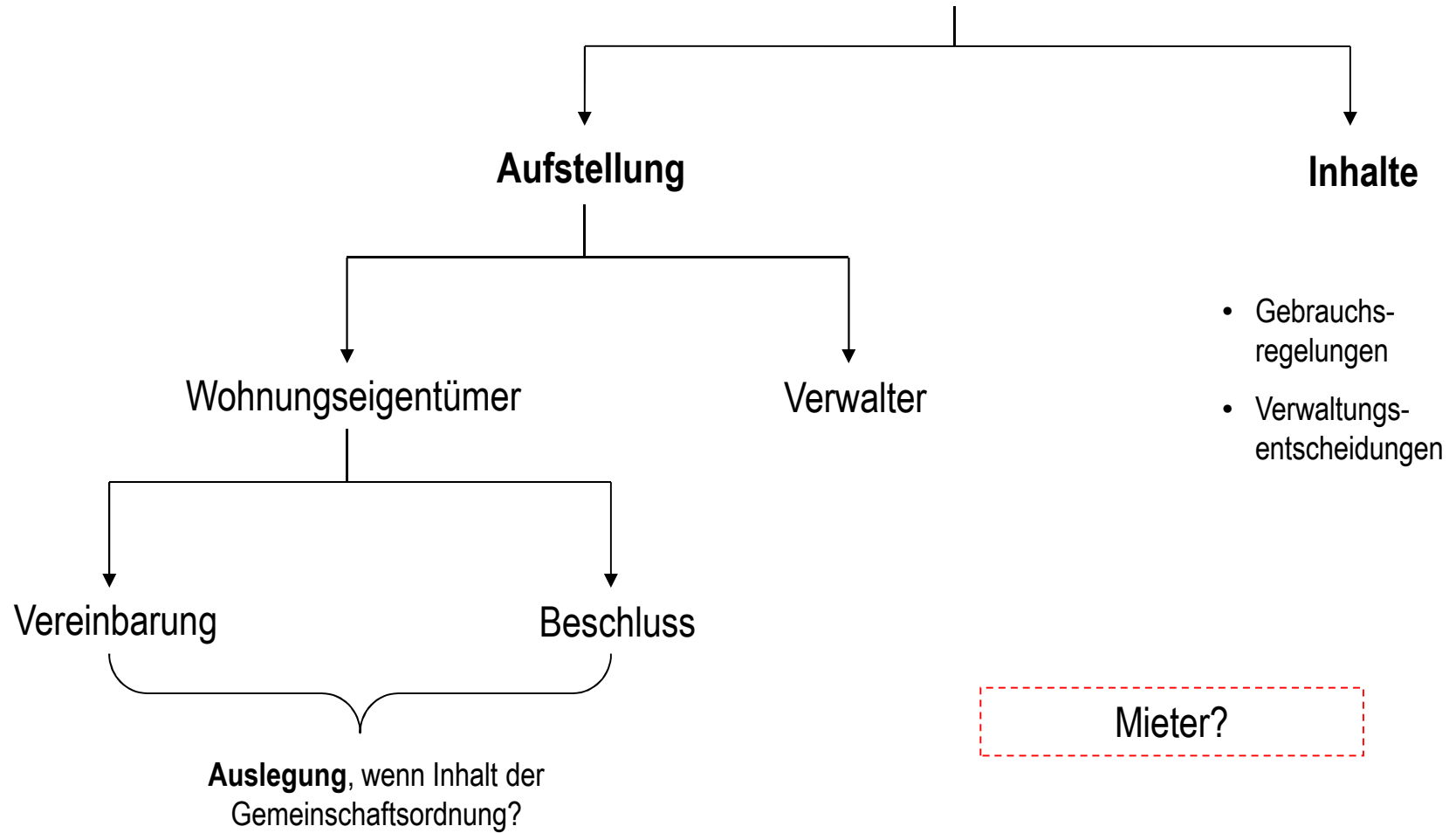


Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört **insbesondere**:

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (Erhaltung);
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Hausordnung

(§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG)



Gegenstände



- Abstellen von Sachen, zB Kfz, Zweirädern oder Gegenständen im Hausflur;
- Aufstellen von Getränkeautomaten (BayObLG NJW-RR 1990, 1104);
- Baden u. Duschen (die Wohnungseigentümer können als Regelungen zur häuslichen Ruhe zB Sperrfristen für Baden u. Duschen bestimmen, Baden u. Duschen aber nicht verbieten);
- Beleuchtung;
- Bepflanzungsvorgaben, auch im Bereich eines Sondernutzungsrechts;
- Fensteröffnung (BayObLG Rpfleger 1982, 218; OLG Karlsruhe MDR 1976, 758);
- Feuerschutz (OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 2007, 377; BayObLGZ 1972, 94 (96));
- Gartenarbeit (→ tätige Mithilfe)
- Gebrauch von gemeinschaftlichen Einrichtungen;
- Grillen (LG Düsseldorf NJW-RR 1991, 1170; AG Wuppertal Rpfleger 1977, 445);
- Heizverhalten (auch Heizperiode, Raumtemperatur etc); die Wohnungseigentümer können zB beschließen, die Heizungsanlage in den Sommermonaten in Betrieb zu halten oder abzustellen (BayObLG WuM 1993, 291 (292));
- Klingel- u. Briefkastenanlagen (*Hogenschurz* MietRB 2004, 310); bei Klingel- u. Briefkastenanlagen kann eine einheitliche Gestaltung von Namensschildern vorgegeben werden, nicht aber das generelle Anbringen von Werbeverboten (*Hogenschurz* MietRB 2004, 310);
- Konkretisierung der Sorgfaltspflichten zur Sicherheitsvorsorge u. Gefahrenverhütung; dazu gehören auch Feuerschutzregelungen;
- Lüftung (BayObLG WuM 1992, 707; OLG Karlsruhe MDR 1976, 758);
- Reinigungspflichten (→ tätige Mithilfe);

Gegenstände

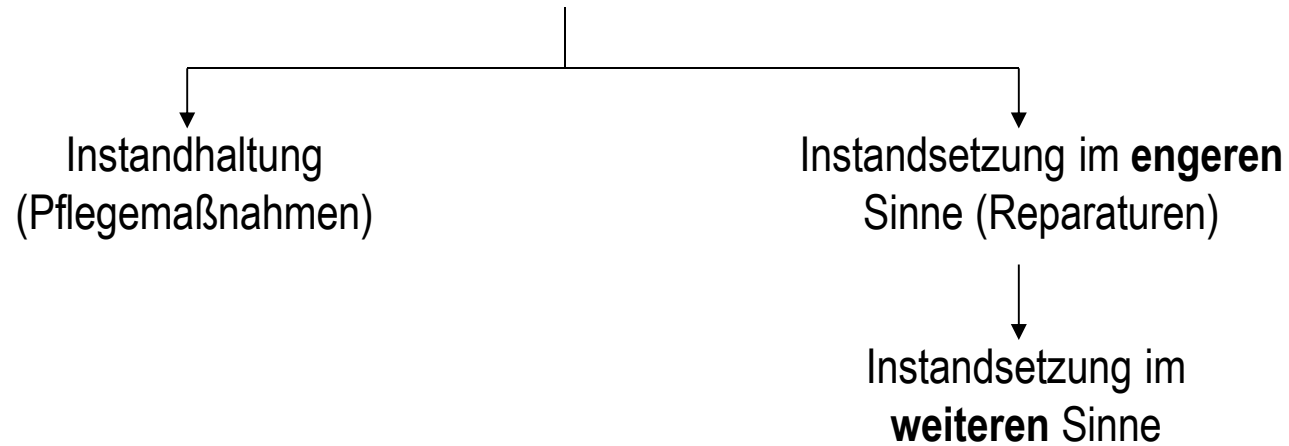


- Rauchen;
- Reinigungspflichten innen u. außen (Treppenhaus- u. Gehwegreinigung; sa → tätige Mithilfe);
- Ruhezeiten:
- Sauna;
- Spielen von Kindern:
- Stellplätze (KG NJW-RR 1996, 586);
- Sorgfalts-, Sicherheits- u. Gefahr vorbeugungspflichten;
- Tätige Mithilfe:
- Tierhaltung (dazu ua *Blank* NZM 2007, 729; *Voscherau* HambGE 2007, 12):
- Treppenhaus (OLG Hamm NJW-RR 2002, 10; OLG Hamburg ZMR 1993, 126), zB das Abstellen von Schuhen, Kinderwagen, Rollatoren etc) u. Treppenhausreinigung (BayObLG WuM 1994, 403; sa → tätige Mithilfe);
- Trockenraum bzw Waschküche u. Wäschetrockner (OLG Frankfurt a. M. NZM 2001, 1136; KG ZMR 1985, 131 (132));
- Vermietung (durch Beschluss kann eine Vermietung weder ge- noch verboten werden);
- Verschluss der Hauseingangstür (OLG Frankfurt a. M. NZM 2009, 440; BayObLG WE 1991, 202; KG ZMR 1985, 345; LG Wuppertal MittBayNot 1973, 24; *Horst* DWE 2008, 110; *Jacoby* WE 2000, 156);
- Wäschetrocknen (eine Regelung, wonach „das sichtbare Aufhängen u. Auslegen von Wäsche, Betten usw auf Balkonen, Terrasse, im Gartenbereich u. in den Fenstern usw für unzulässig erklärt wird“, soll nicht ordnungsmäßig sein, OLG Düsseldorf NJW-RR 2004, 376);
- Winterdienste (→ tätige Mithilfe).

Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

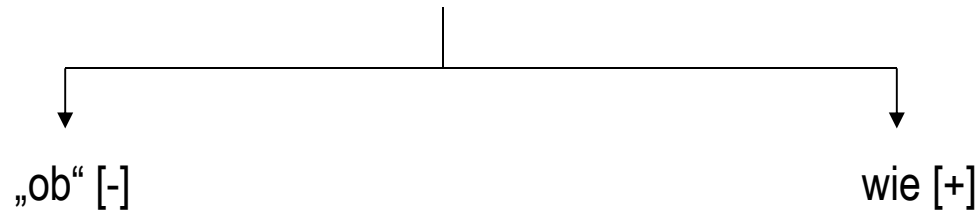
(§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)

→ **Kosten:** § 16 Abs. 2, Abs. 4 WEG



- **modernisierende** Instandsetzungen (§ 22 Abs. 3 WEG)
- staatliche Anordnungen
 - Gesetze,
 - Verfügungen
- erstmalige ordnungsmäßige und planmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Ersatzbeschaffungen

Ermessen



Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

(§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)



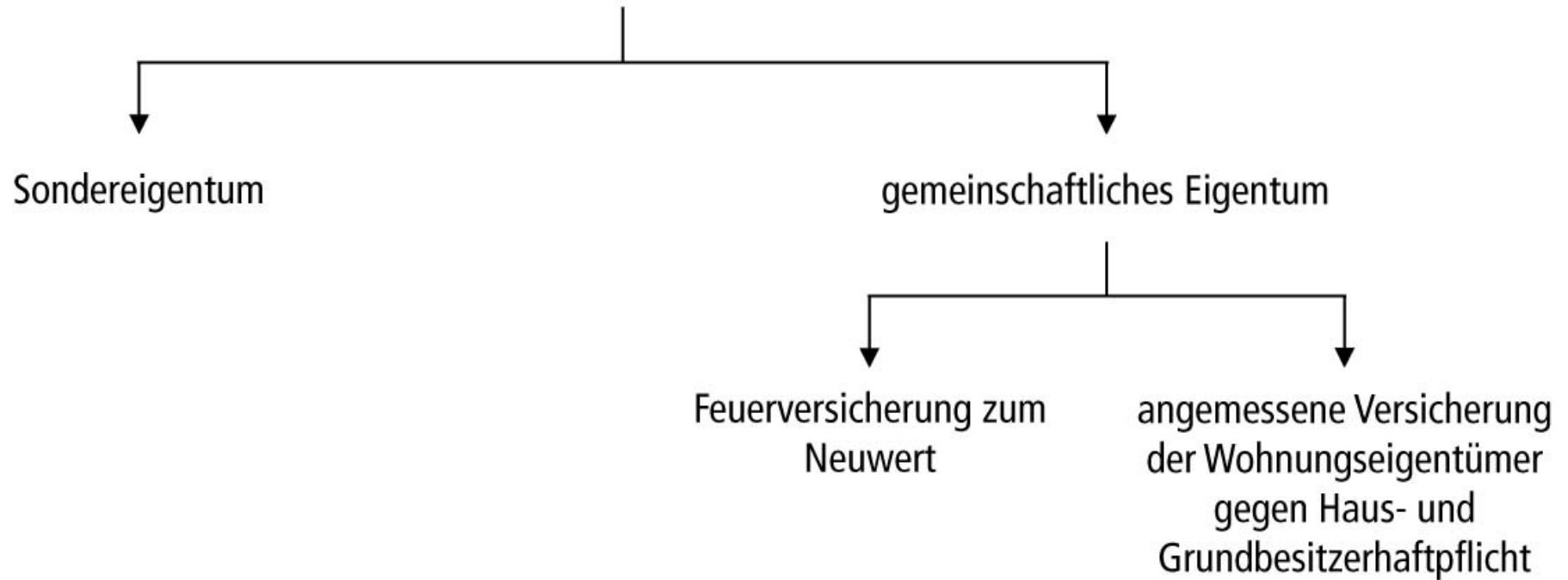
§ 14 WEG. Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist
verpflichtet:

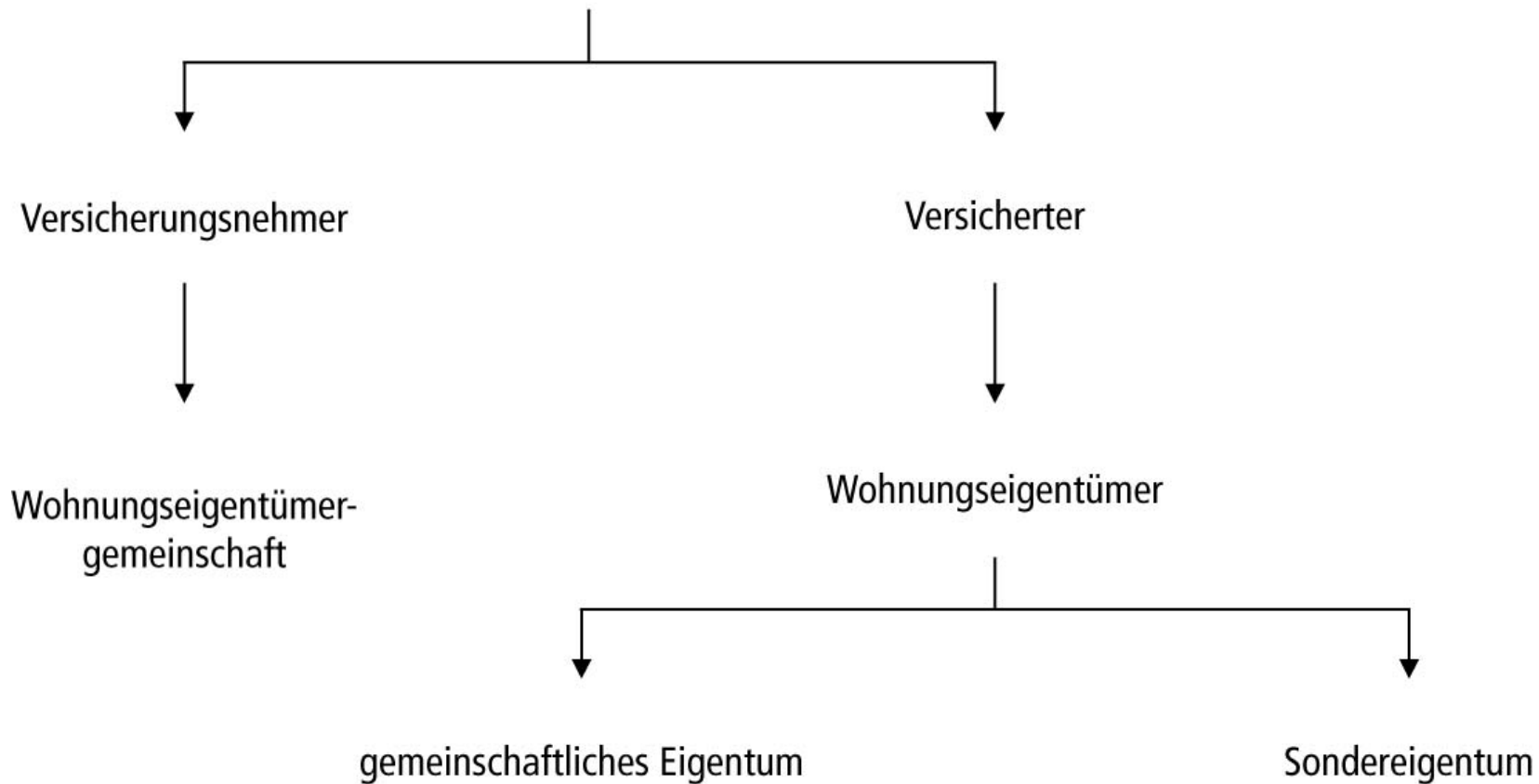
...

4. das Betreten und die Benutzung der im
Sondereigentum stehenden Gebäudeteile
zu gestatten, soweit dies zur
Instandhaltung und Instandsetzung des
gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich
ist; der hierdurch entstehende Schaden ist
zu ersetzen.

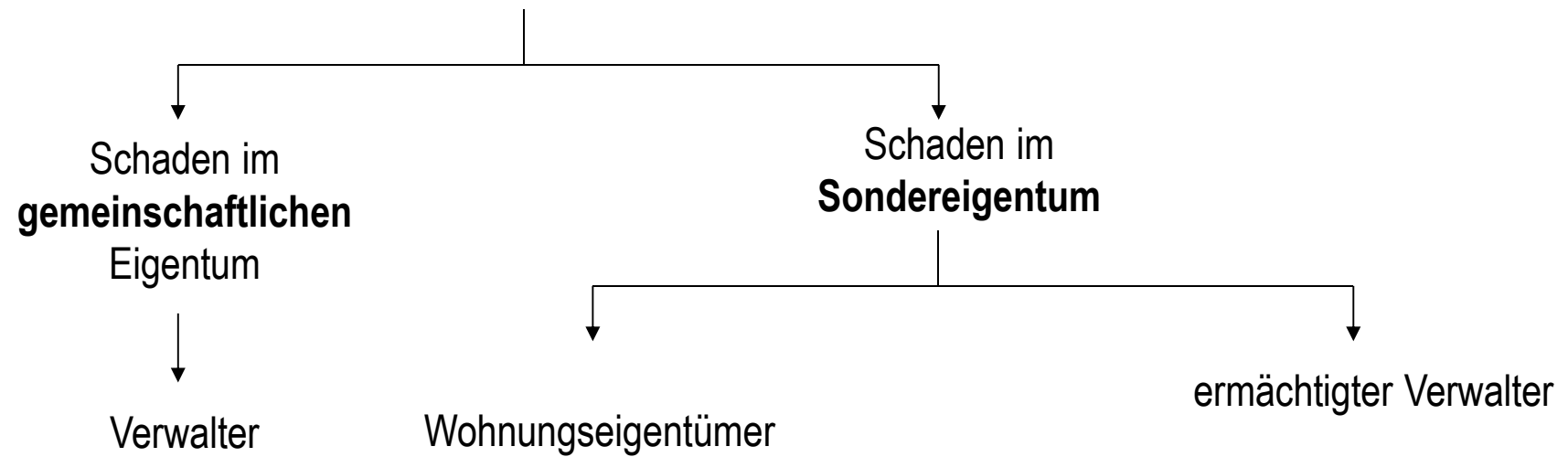
Versicherungen



Versicherung (Gebäudeversicherung für Wohnungseigentum)

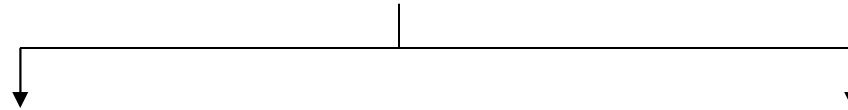


Abwicklung



- Vertragsdaten des Versicherungsvertrages
- Zustimmung

Aufgaben des Verwalters



- Grundsatz: Information: § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

- prüfen, ob die erforderlichen Versicherungen abgeschlossen und inhaltlich ausreichend sind
- Hinweisen auf Mängel oder gebotene Änderungen
- Entscheidung vorbereiten:
 - welche Versicherung?
 - welcher Versicherer?
 - welcher Versicherungsschutz?
 - welche Versicherungsdauer?
 - Änderungen?

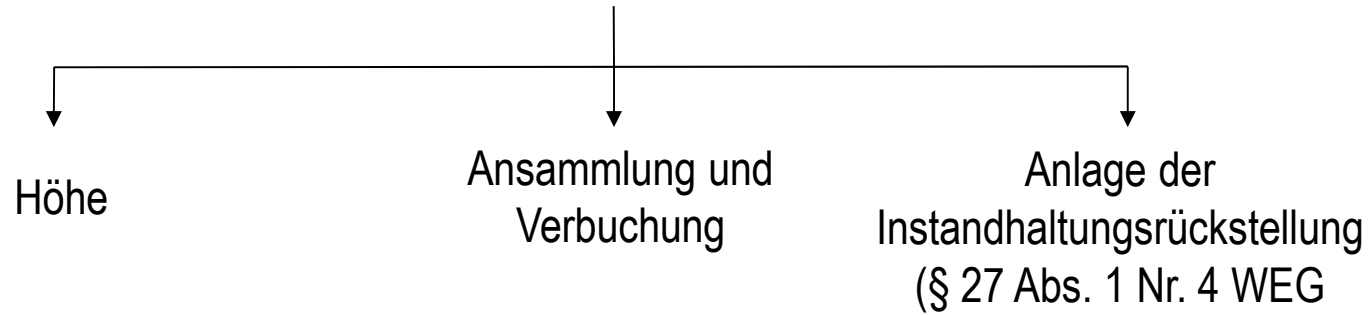
- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- „Anzeigen“ an Versicherer
- Abwicklung Schäden

Ausnahmen

- Vereinbarung
- Beschluss?
- Eilfall: § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG

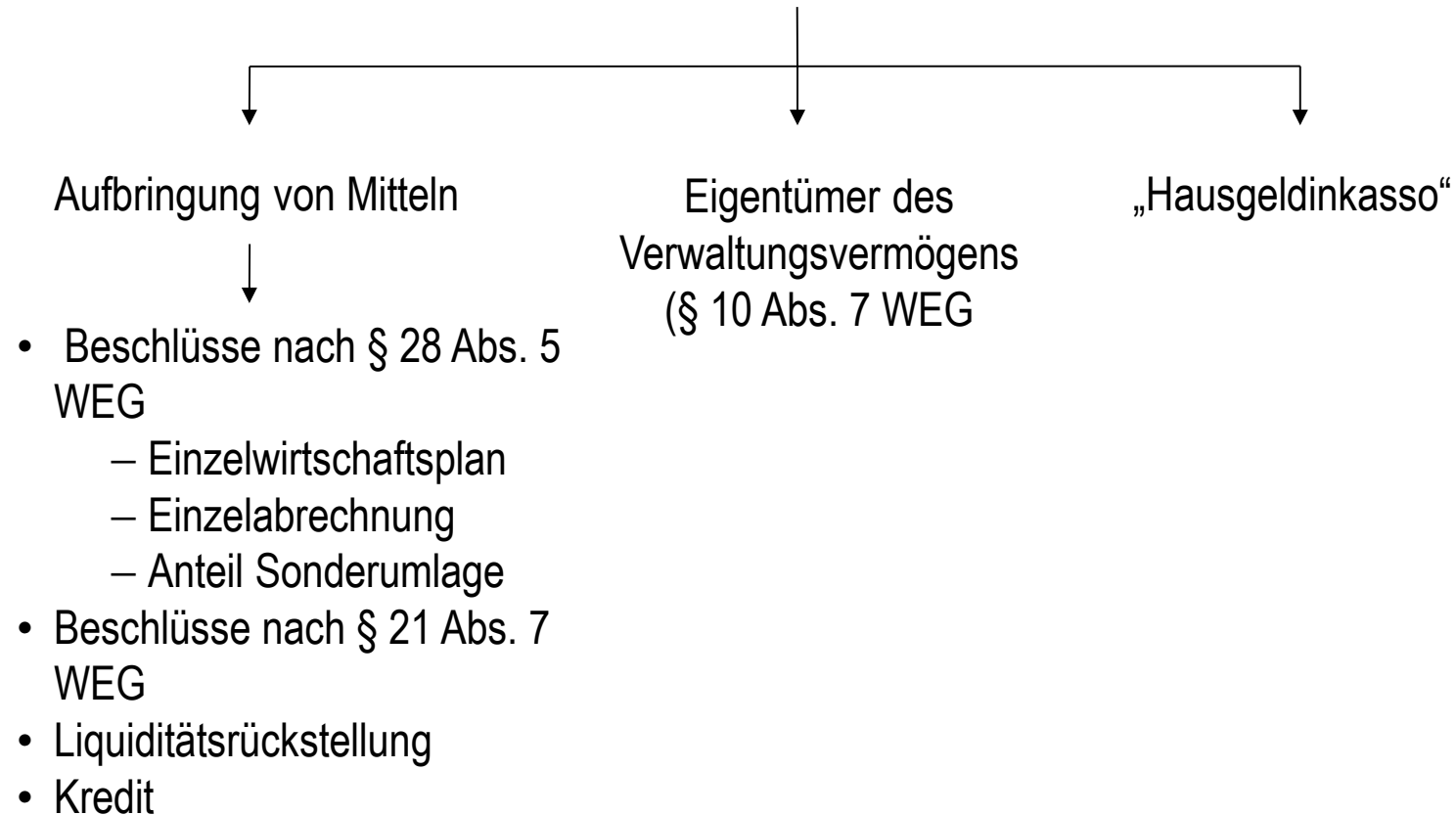
Instandhaltungsrückstellung

(§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG)



Finanzwesen der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft

(§ 21 Abs. 5 Nr. 5 WEG)



Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind. Instandhaltungsrückstellung

(§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG)

erfasst sind jegliche Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum, die notwendig sind, ein Sondereigentum erstmalig an das Energieversorgungsnetz (Heizung, Gas, Wasser, Strom) anzuschließen.

§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG schließt wegen der Maßnahmen, die zum Anschluss notwendig sind, Beseitigungs- und/oder Unterlassungsansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG oder/und § 1004 Abs. 1 BGB wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums aus.

Verträge?

Lösung: BGH, Urteil v. 24.5.2013, V ZR 182/12



I. Beschluss 2009

1. § 21 IV, V Nr. 2 WEG? [-]
2. Rechtsfolge Ermessen

II. Beschluss 2010

1. Anfechtungsklage gegen Negativbeschluss [+]
2. Verpflichtungsklage [+], wenn
 - ✦ Ermessensreduktion
 - ✦ Vorbefassung
3. Gestaltungsklage
 - ✦ Ermessensreduktion
 - ✦ Vorbefassung

TEST



- Können die Wohnungseigentümer beschließen, reihum das Treppenhaus zu reinigen?

Beschlussfehlerlehre

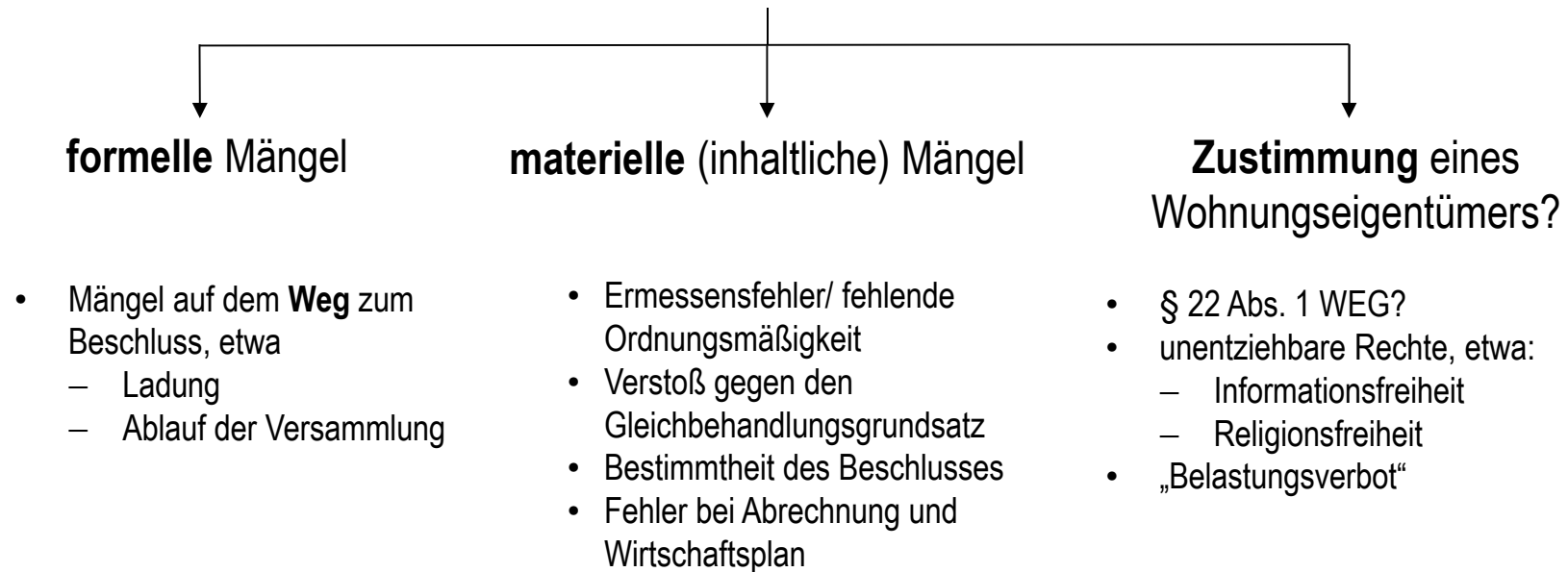


Fall



- Nach § 6 der Gemeinschaftsordnung obliegt die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ und ist vom Verwalter durchzuführen. § 4 der Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass eine Änderung ihrer §§ 3 – 20 durch „Beschluss mit 2/3 Mehrheit“ möglich ist (Öffnungsklausel).
- Im Jahre 2012 beschließen die Wohnungseigentümer mit 4 „Ja-“ und 2 „Nein“-Stimmen, dass
 - bei den Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen, welche im Aufteilungsplan mit Nummer 1 und 2 gekennzeichnet sind, ab dem 1. Juli 2012 die ordnungsgemäße Instandhaltung „in Gestalt von Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten“ den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K, dessen Sondereigentum im Erdgeschoss liegt und zu dessen Miteigentumsanteil das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Gartenfläche gehört, vor.

Beschlussfehlerlehre



Einzelfall: Anfechtbarkeit

Versuch, das Gesetz oder eine Vereinbarung **dauerhaft** zu ändern: **Nichtigkeit**

Nichtigkeit: Gesetz, §§ 134, 138, 242 BGB, Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts

Lösung: BGH v. 10.10.2014, V ZR 315/13



I. Bestimmtheit [+]

II. Beschlusskompetenz

- Gesetz: § 16 Abs. 4 WEG [-]

- Vereinbarung?

- Die Öffnungsklausel hat die Funktion, zukünftige Mehrheitsentscheidungen formell zu legitimieren, ohne sie materiell zu rechtfertigen.
- Deshalb ist ein Änderungsbeschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel nicht schon dann rechtmäßig, wenn er die Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage erfüllt. Vielmehr sind insbesondere zum Schutz der Minderheit bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten.
- fundamentale Schranken ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 134, 138, 242 BGB und dem Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts, wozu unter anderem unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehören. Darüber hinaus wird die durch eine Öffnungsklausel legitimierte Mehrheitsmacht auch durch Individualrechte begrenzt, die zwar ebenfalls zu den unentziehbaren Mitgliedschaftsrechten gehören, die aber verzichtbar sind.

Schadenersatz

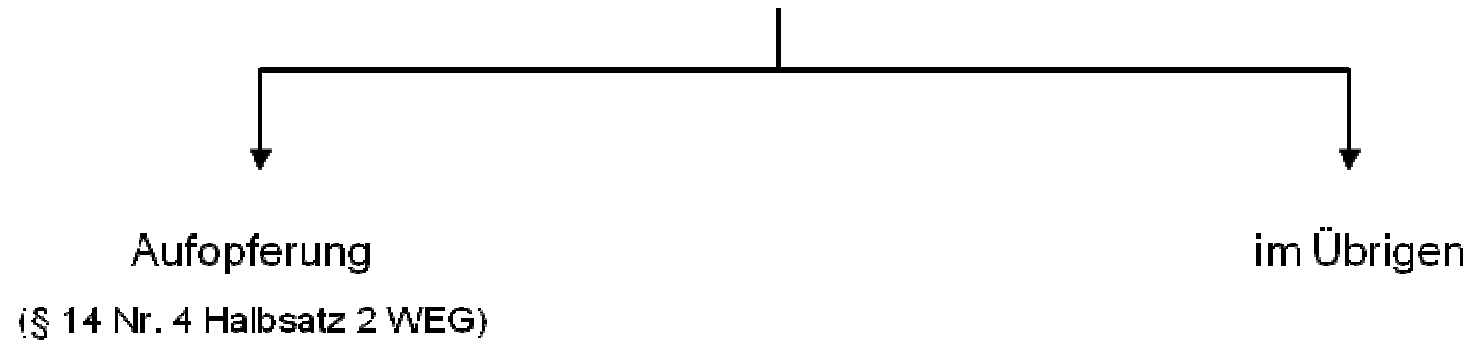


BGH v. 17.10.2014, V ZR 9/14

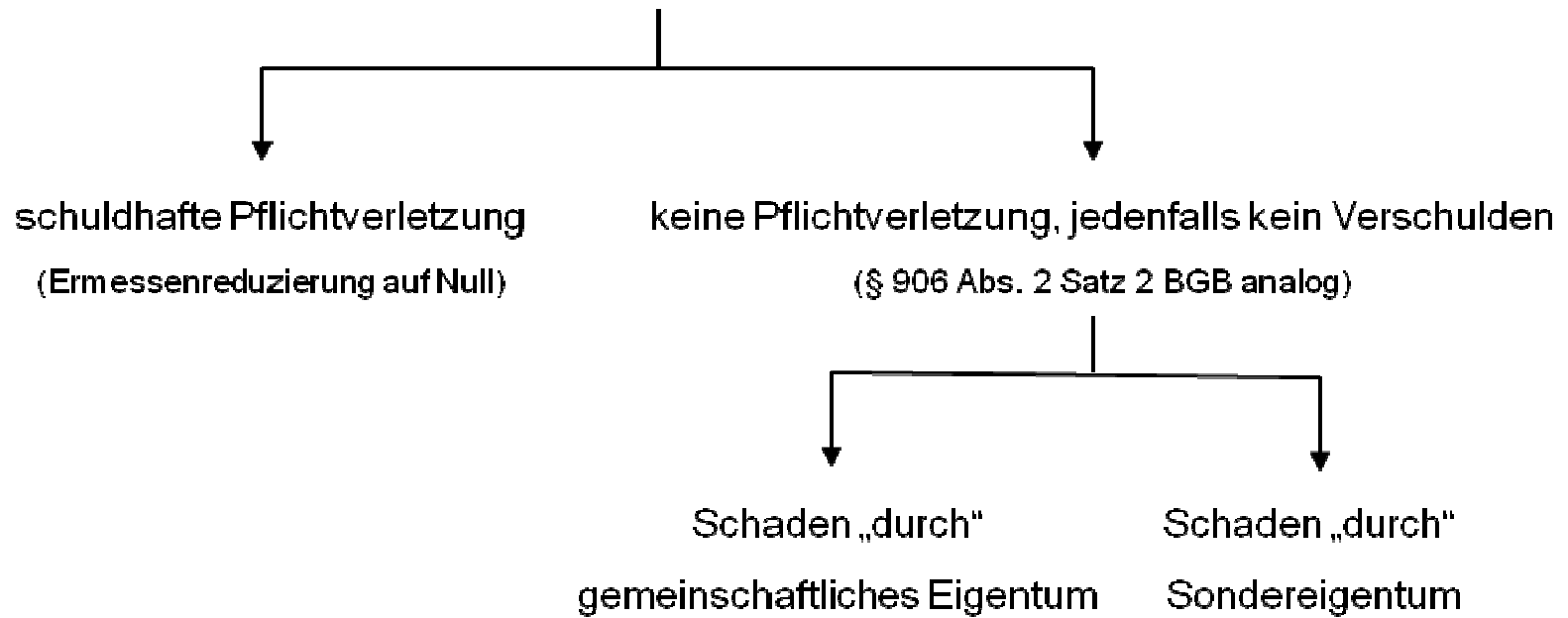


- In einer Wohnungseigentumsanlage bestehen drei Miteigentumsanteile. Wohnungseigentümer B ist Sondereigentümer der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Wohnungseigentümer K ist Sondereigentümer der im Keller gelegenen dritten Wohnung. K's Wohnung weist seit dem 2008 einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind in erster Linie Planungsfehler beim Umbau der Keller- in Wohnräume und damit verbundene Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.
- K klagt gegen B auf Schadenersatz wegen der verzögerten Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Schadenersatz



Schadenersatz



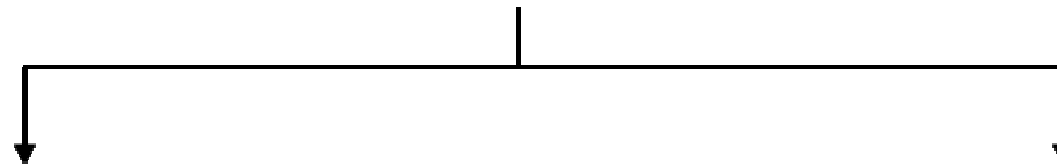
Lösung: BGH v. 17.10.2014, V ZR 9/14



Anspruchsgrundlage: § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB

1. Pflichtverletzung [+]
2. Verschulden [+]
3. Anspruchsgegner
 - Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz diejenigen Wohnungseigentümer, die
 - ✦ schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder
 - ✦ nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt
 - ✦ bzw. sich enthalten haben.

Schaden nimmt seinen Ausgang **im ...**



gemeinschaftlichen Eigentum

§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB [-]

Sondereigentum

§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB [+]

Pflichten des Sondereigentümers



Pflichten des Sondereigentümers

Tun

- § 14 Nr. 1 WEG
 - die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
 - von dem im Sonder- und 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;
- Mitverwalten?
- Hausgeld

„Aufsicht“

- § 14 Nr. 2 WEG.
 - für die Einhaltung der in Nr. 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;

„Erdulden“

- § 14 Nr. 3 WEG. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum, soweit sie auf einem nach Nrn. 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;
- § 14 Nr. 4 WEG
- § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG

Bauliche Veränderungen



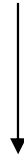
Fall



- Eine Wohnungseigentumsanlage stellt sich so dar, dass jedem Wohnungseigentümer an den Räumen seines „Reihenhauses“ das Sondereigentum zusteht. Anfang 2008 **überdacht** ein Wohnungseigentümer W 1 „seine“ Terrasse.
- Auf einer Versammlung wird über die Überdachung diskutiert, aber **nicht** beschlossen. Es wird in Aussicht genommen, die Frage der Überdachung schriftlich zu regeln. Dazu kommt es aber nicht.
- Mit der Klage verlangt W 2, dass W 1 die Terrassenüberdachung **entfernt**.

„Baumaßnahme“

(Sondereigentum)

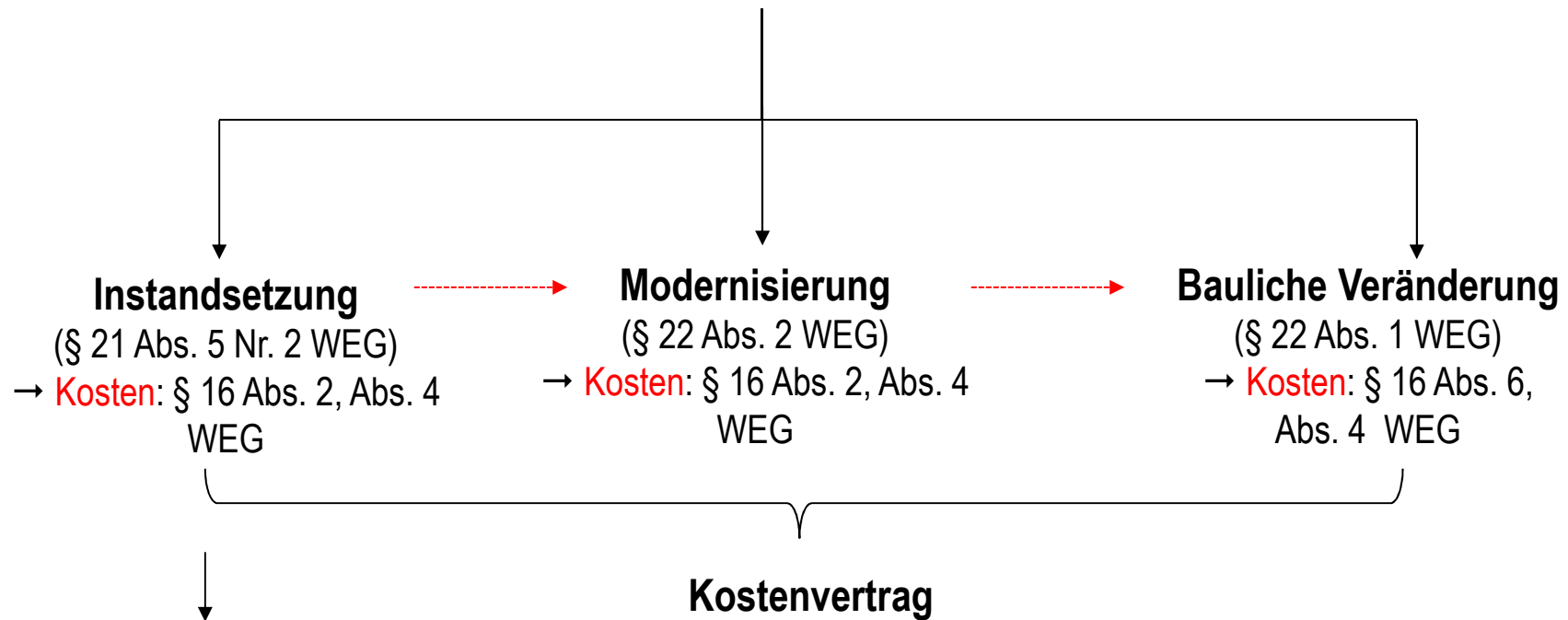


§ 14 Nr. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

... 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;

„Baumaßnahmen“ (gemeinschaftliches Eigentum)



- **modernisierende** Instandsetzung (§ 21 Abs. 3 WEG)
- Verkehrssicherungspflichten
- Gesetze, Verfügungen
- erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Ersatzbeschaffungen

Bauliche Veränderung

(§ 22 Abs. 1 WEG)

keine **Erhaltung** im
weiteren Sinne und keine
Modernisierung

Maßnahme eines
Wohnungseigentümers, die auf
Dauer angelegt und auf das
gemeinschaftliche Eigentum
bezogen ist und dieses substantiell
umgestaltet

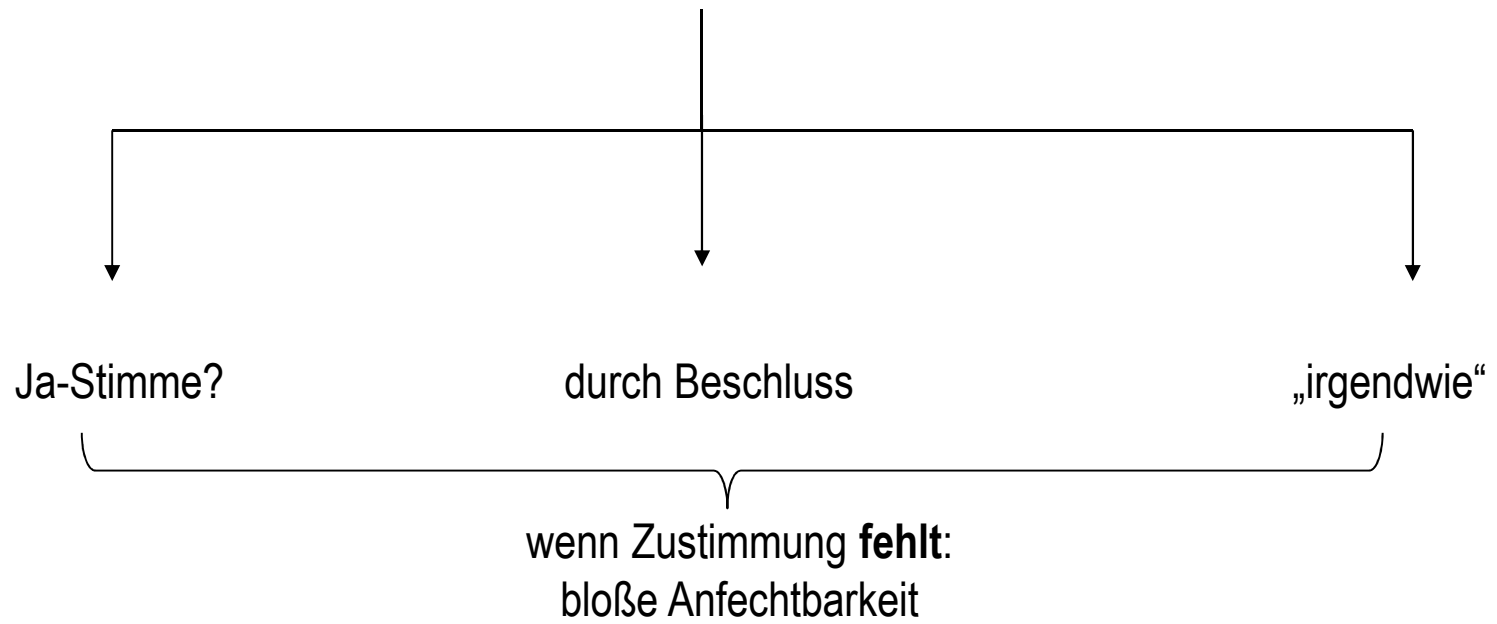
kein **Gebrauch**

keine **Aufwendung**

(unnötige
Verwaltungsmaßnahme
nichtbaulicher Art in Bezug auf
das gemeinschaftliche
Eigentum, d.
über das in § 21 Abs. 5 Nr. 2
WEG genannte Maß
hinausgeht)

Zustimmung

(§ 22 Abs. 1 WEG)



Beeinträchtigung



- Veränderung des „optischen Gesamteindrucks“
- wesentlicher Substanzeingriff (Statik)
- Zuführung neuer unwägbarer Stoffe
- weitere Fälle:
 - Erschwerung der Erhaltung
 - intensivere Nutzung/Vergrößerung nutzbarer Fläche
 - Minderung des Miet- oder Verkaufswerts
 - negative Immissionen
 - Schäden am fremden Sondereigentum
 - Wand- oder Deckendurchbruch
 - verstärkte Einsehbarkeit

Kosten?

Modernisierung ist **bauliche** Veränderung

(§ 22 Abs. 2 WEG)

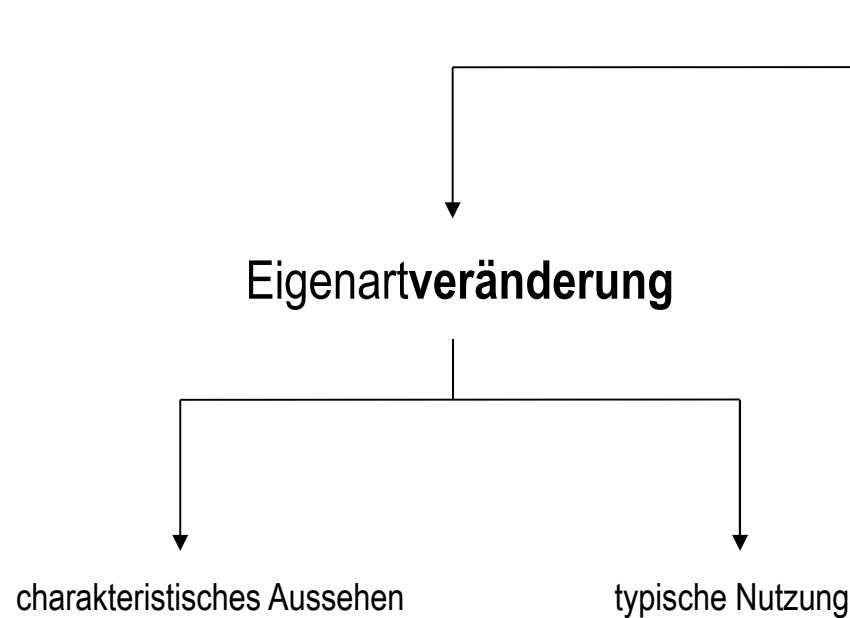
die der **Modernisierung**
entsprechend § 555b Nr. 1
bis Nr. 5 BGB **dient**

- energetische Modernisierung
- nachhaltige Einsparung nicht erneuerbare Primärenergien/nachhaltiger Schutz Klima
- nachhaltige Reduzierung Wasserverbrauch
- nachhaltige Gebrauchswertterhöhung
- dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

die der Anpassung des
gemeinschaftlichen Eigentums an
den **Stand der Technik** dient

- Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung, das das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt
- Stand der Technik meint ein **höheres** Anforderungsniveau als anerkannte Regeln der Technik
- Stand der Technik entspricht nicht dem „Stand von Wissenschaft und Technik“, der darüber hinaus geht

Ordnungsmäßigkeit



unbillige Beeinträchtigung

- Umstände, die **zwangsläufig** mit einer Modernisierung verbunden sind, führen für sich allein nicht zur Bejahung einer unbilligen Beeinträchtigung
- unbillig sein können nur darüber hinausgehende Nachteile, die bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen
- ferner sind nur solche Maßnahmen von Bedeutung, durch die einem oder mehreren Wohnungseigentümern größere Nachteile zugemutet werden als den anderen; unbillig sind sie, wenn sie zu einer **treuwidrigen Ungleichbehandlung** führen

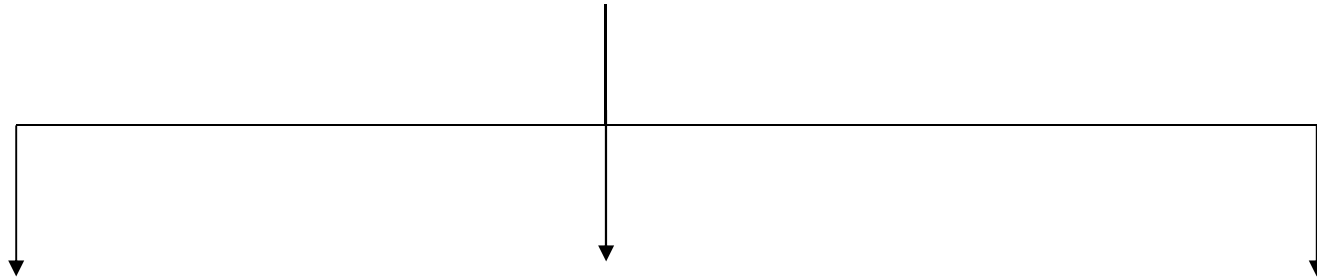
modernisierende Instandsetzung

```
graph TD; A[modernisierende Instandsetzung] --> B[gemeinschaftliches Eigentum ist zu erhalten]; A --> C[„modernisierend“ = § 22 Abs. 2 WEG?]
```

gemeinschaftliches
Eigentum ist zu erhalten

„modernisierend“
= § 22 Abs. 2 WEG?

Beschluss



bauliche Veränderung

- **Mehrheit:** alle **beeinträchtigten** Wohnungseigentümer müssen zustimmen

Modernisierung

- **Mehrheit:** Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer i.S.d. § 25 Abs. 2 WEG + und mehr als $\frac{1}{2}$ aller Miteigentumsanteile

Instandsetzung im **weiteren** Sinne

- **Mehrheit:** einfacher Mehrheitsbeschluss

Abwehransprüche I



- **Anspruchsinhaber**
 - Wohnungseigentümer
 - Sondereigentum
 - gemeinschaftliches Eigentum
 - ✦ Vergemeinschaftung für Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums
- **Anspruchsgegner**
 - Wohnungseigentümer
 - Sondernachfolger
 - ✦ Handlungsstörung
 - ✦ Mieter

Abwehransprüche II



- Inhalt des Anspruchs; Anspruchsgrundlage
 - Allgemeines
 - Anspruch begründende Beschlüsse
- Verjährung
- Verwirkung (§ 242 BGB)
- Treu und Glauben (§ 242 BGB); Schikaneverbot (§ 226 BGB)
- öffentlich-rechtliche Abwehransprüche unter den Wohnungseigentümern?

Lösung: BGH v. 7.2.2014, V ZR 25/13



- I. **Anspruchsgrundlage § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB**
 1. Terrasse gemeinschaftliches Eigentum [+]
 2. Kann W2 allein vorgehen [+]
- II. **Muss W „dulden“?**
 1. Deckt Vereinbarung oder Beschluss die Maßnahme [-]
 2. Beeinträchtigung [+]
- III. **Rechtsfolge**
 1. Beseitigung der Beeinträchtigung [+]
 2. Schadenersatz [-]

TEST



- Kann Wohnungseigentümer W an der Fassade seines im Sondereigentum stehenden „Reihenhauses“ eine Attrappe einer Videokamera befestigen, die angeblich die seinem Sondernutzungsrecht stehende Fläche sichert?

§ 22 Abs. 4 WEG: **Gebäude** zu mehr als der Hälfte seines Wertes **zerstört**

Bezugspunkt: gemeinschaftliches Eigentum oder Sondereigentum?

Versicherung oder andere Weise Deckung?

stecken gebliebener Bau?

Ja:

Nein:

- Beschlusskompetenz
- Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung

- keine Beschlusskompetenz
- kein Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung

Versammlung der Wohnungseigentümer

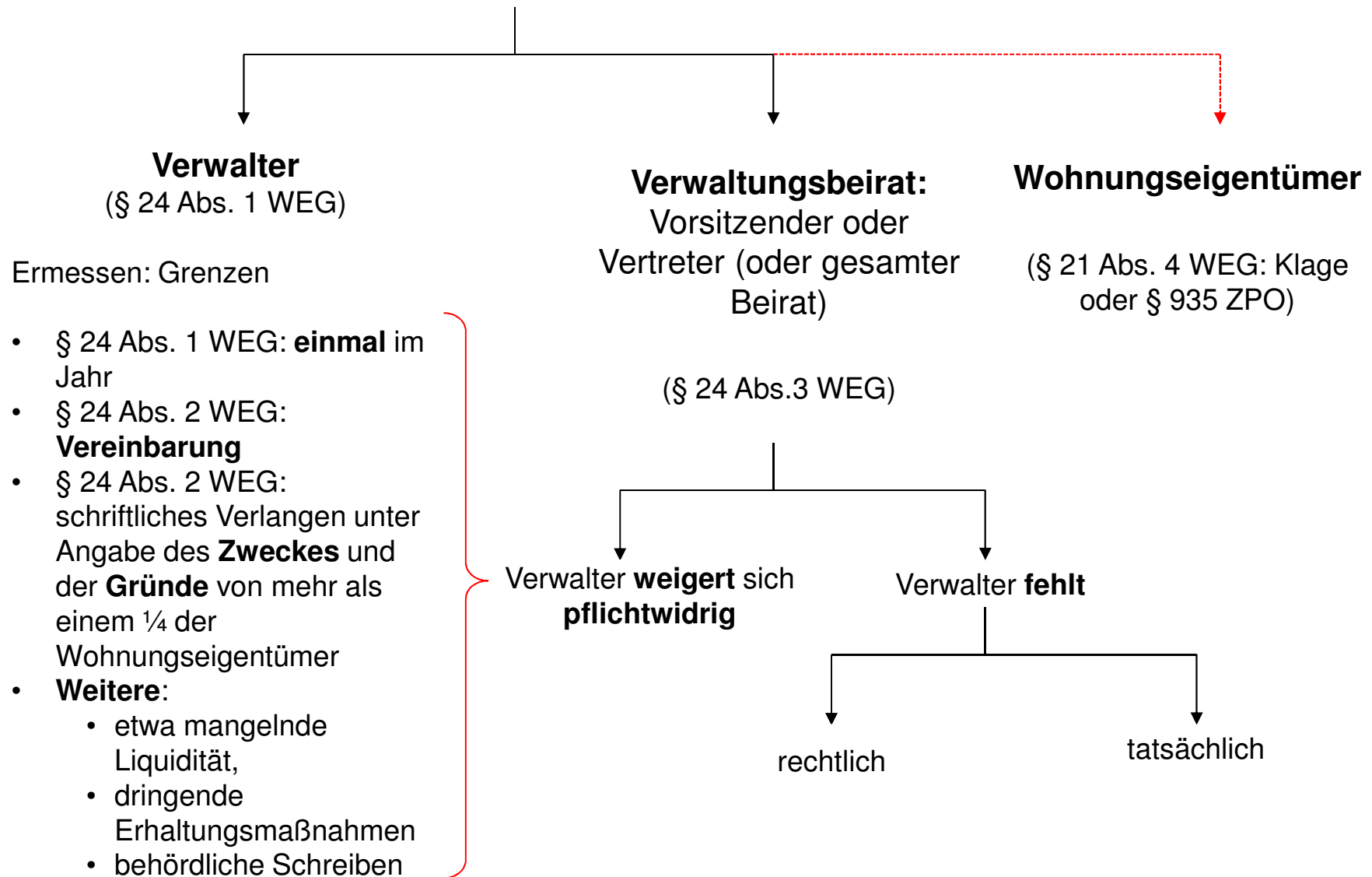


Fall



- Wohnungseigentümer M nimmt die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer G** in einem Rechtsstreit auf Zahlung von 30.067,52 EUR in Anspruch. In der Versammlung vom 26. März 2008 wird unter Tagesordnungspunkt 6 erörtert, wie von Seiten der G auf diese Klage zu reagieren sei.
- Ist F, die M vertritt, stimmberechtigt?

Einberufung I



Einberufung II

Praxis: Schriftform

Gesetz (§ 24 Abs. 3 S. 1 WEG):
Textform, etwa E-Mail oder Fax

Frist

Vereinbarung

Gesetz (§ 24 Abs. 3 S. 2 WEG)

- **mindestens** zwei Wochen
- Fall **besonderer** Dringlichkeit

Notfall: § 21 Abs. 2 WEG/§ 27 Abs.1 Nr. 3 WEG

Einberufung III

```
graph TD; A[Einberufung III] --> B[Versammlungsort]; A --> C[Versammlungsstätte (Nichtöffentlichkeit)];
```

Versammlungsort

- **Vereinbarung?**
- **Beschluss**
- **Ermessen:** nahe der Wohnungseigentumlage

Versammlungsstätte (Nichtöffentlichkeit)

- Ermessen
- Grenzen:
 - Verwalterbüro?
 - Bauwagen?
 - Keller?

Einberufung IV

Tagesordnung

Verwalter

- Ermessen
- Verlangen eines Wohnungseigentümers:
Grenze Missbrauch

Verwaltungsbeirat

- beruft **selbst** ein
- ergänzt

Anlagen?

- Entwurf des Verwaltervertrags
- Abrechnung
- Wirtschaftsplan
- Einzelpläne
- Gutachten
- Fotos
- Angebote
- Dokumentationen
- Pläne

Beginn und Ende

Eröffnung durch Versammlungsleiter

Prüfung der **Beschlussfähigkeit** (§ 25 Abs. 3 WEG):
erschienene stimmberechtigte Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile?

Zweitversammlung: § 25 Abs. 4 WEG

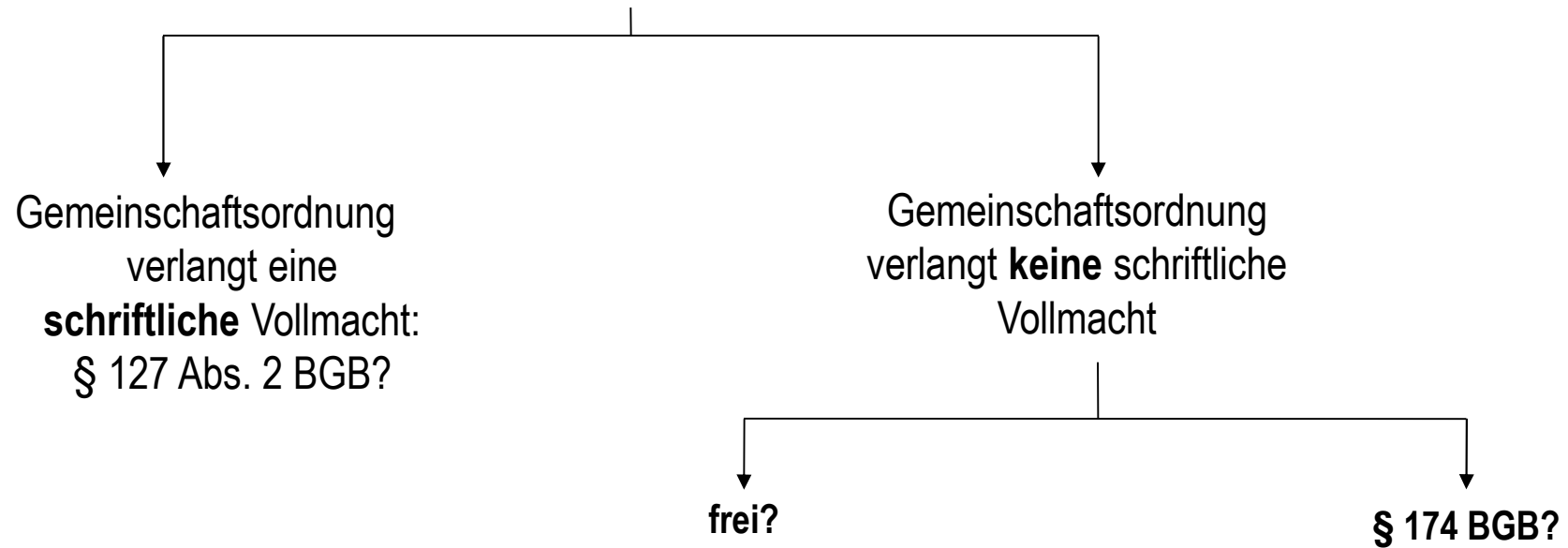
Beendigung durch Versammlungsleiter

- Niederschrift
- Beschluss-Sammlung
- Durchführung der Beschlüsse
- „Nachbereitung“

Versammlungsleitung: Hausrecht und Geschäftsordnung

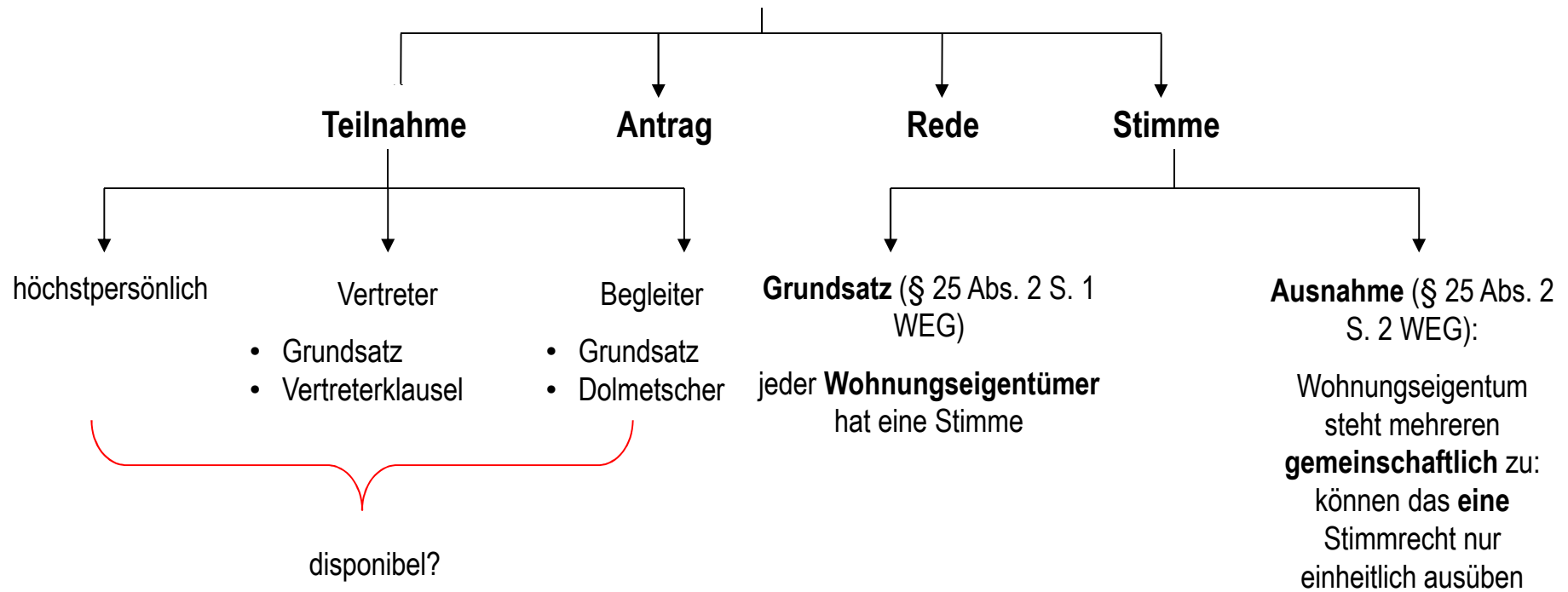
Geschäftsordnung?

Vollmacht

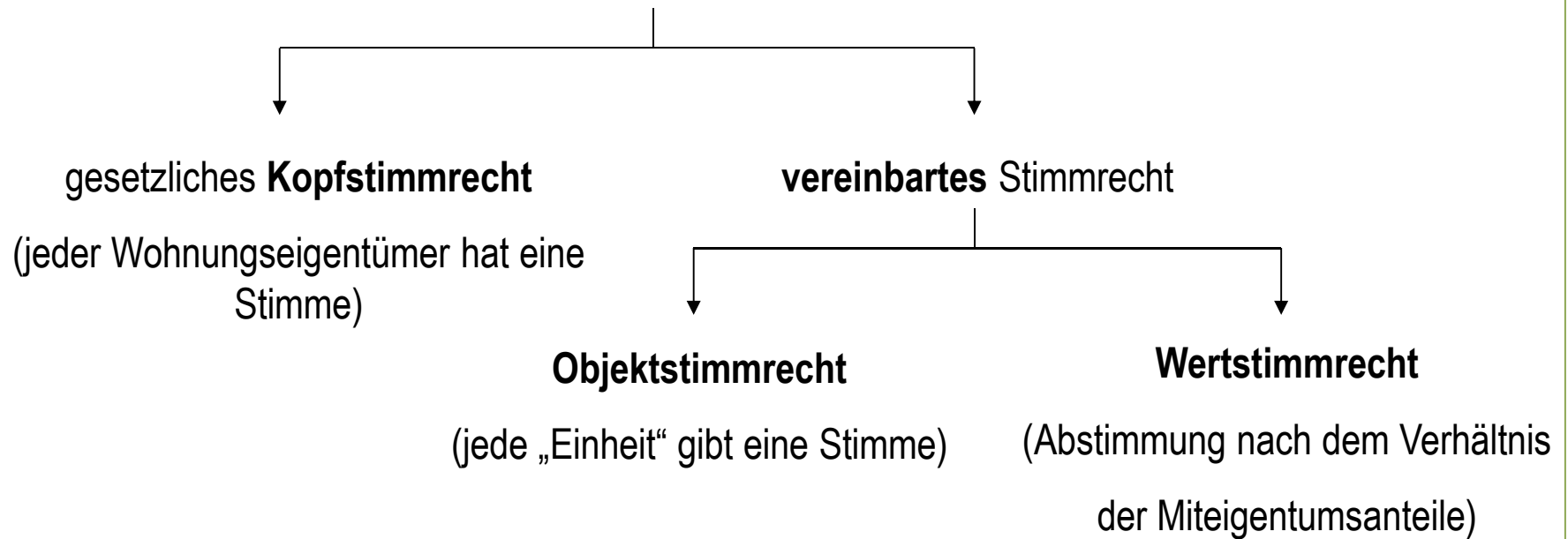


Prüfungsrecht: Verwalter +
Wohnungseigentümer

Versammlungsrechte der Wohnungseigentümer



Stimmrechtsprinzipien



Test



- A und B gehört das Wohnungseigentum 1. Zum Stimmrecht ist nichts vereinbart. Wie viele Stimmen haben A und B?
- A und B gehört das Wohnungseigentum 1 und das Wohnungseigentum 2. Zum Stimmrecht ist nichts vereinbart. Wie viele Stimmen haben A und B?
- A und B gehört das Wohnungseigentum 1 und das Wohnungseigentum 2. Ferner sind sie Miteigentümer des Wohnungseigentums 3, an dem auch C noch Miteigentümer ist. Zum Stimmrecht ist nichts vereinbart. Wie viele Stimmen haben A und B?

Ausschluss des Stimmrechts

Gesetz

- § 25 Abs. 5 WEG: Ein Wohnungseigentümer ist **nicht** stimmberechtigt, wenn
 - die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen **Rechtsgeschäfts** mit ihm oder
 - die **Einleitung oder Erledigung** eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder
 - wenn er nach § 18 WEG rechtskräftig verurteilt ist.

Rechtsprechung

- Stimmrechtsmissbrauch: Majorisierung

Bestimmungen der Wohnungseigentümer?

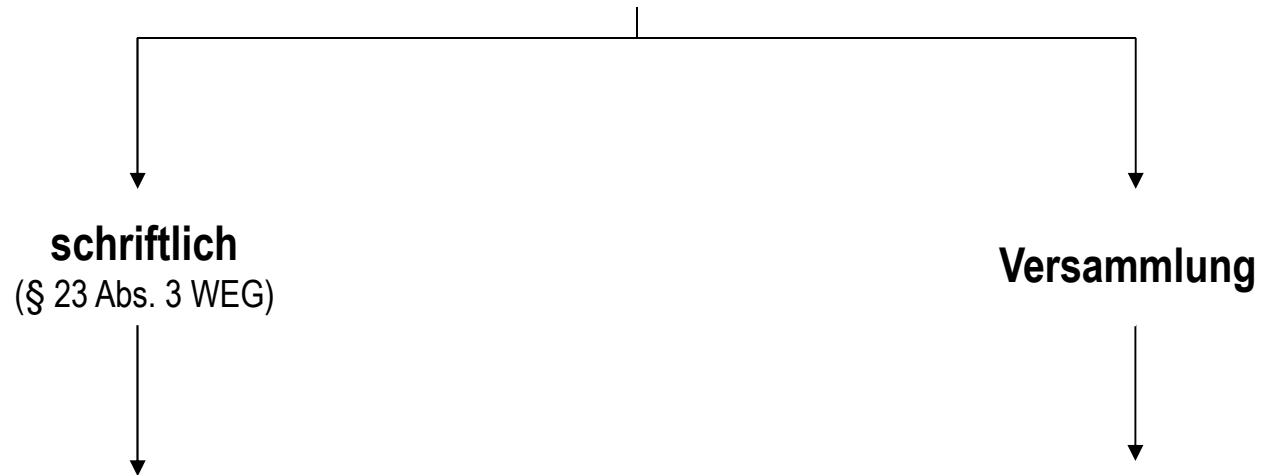
Vereinbarung?

(§ 10 Abs. 2 S. 2 WEG)

Beschluss

- „cooling off“
- Ausschluss aus Versammlung
- im Übrigen?

der Weg Beschlussfassung



- Initiator?
- Wege
 - Umlaufbeschluss
 - Anfrage/Antwort

- Ankündigung des Gegenstandes (§ 23 Abs. 2 WEG)
- Aufruf des Gegenstandes
- Diskussion (**wer** darf **wie lange** reden?)
- Abstimmung
 - offen
 - § 22 Abs. 1 WEG
 - Schadenersatz
 - geheim?
- Feststellung
- Verkündung

Fehler?

Niederschrift der Versammlung

§ 24 Abs. 6 WEG

„Formalien“

- schriftlich
- die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben
- Sammlung (Dauer)?
- Versand?

Inhalte

„Kann“-Inhalte?

- „Kopf“
- Teilnehmer
- Abstimmungsergebnisse
- Ablauf der Versammlung
 - Hinweise
 - Stellungnahmen
 - Wortlaut
- Anlagen

„Muss“-Inhalte

„in der Versammlung gefasste
Beschlüsse“

Korrekturen?

Beschluss-Sammlung: wer sammelt?

§ 24 Abs. 8 WEG

Die Beschluss-Sammlung ist von dem
Verwalter zu führen.

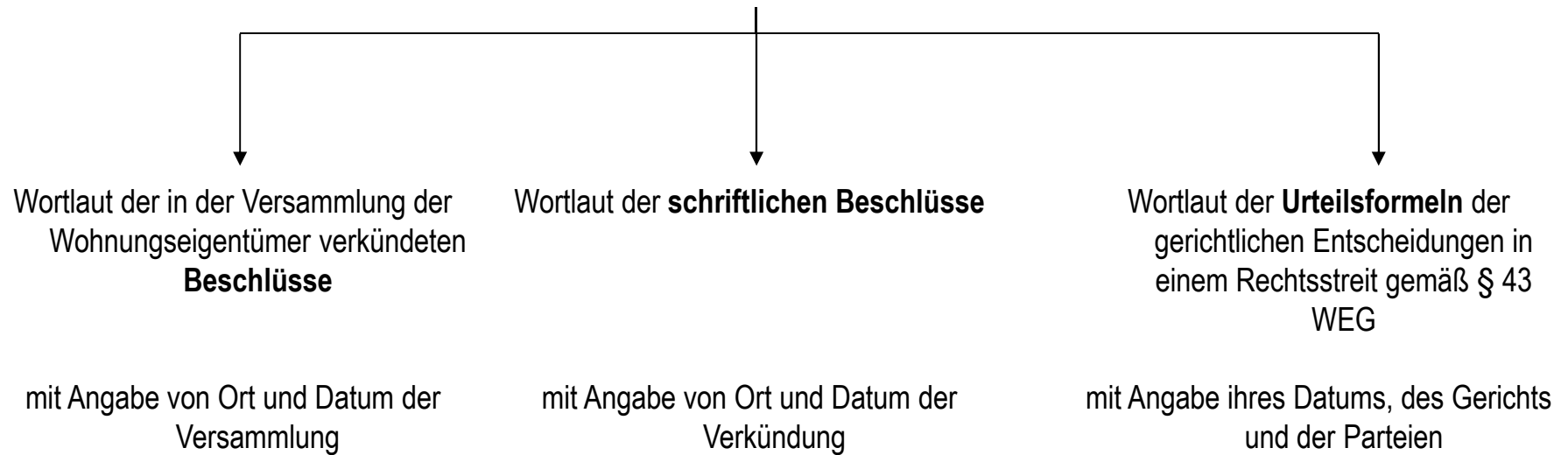
Vereinbarung oder Beschluss

Notfall: Vorsitzende der
Wohnungseigentümerversammlung

alle zu sammelnden „Dinge“

Beschluss-Sammlung: was wird gesammelt?

§ 24 Abs. 7 und Abs. 8 WEG



Vereinbarungen/Vergleiche/Prozessvergleiche?

Beschluss-Sammlung: wie wird gesammelt?

§ 24 Abs. 7 und Abs. 8 WEG

Formalien?

Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen sind **fortlaufend** einzutragen und zu nummerieren

- Sind sie **angefochten** oder **aufgehoben** worden, so ist dies anzumerken.
- Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung **gelöscht** werden.
- Eine Eintragung kann **auch** gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat.

Eintragungen, Vermerke und Löschungen sind **unverzüglich** zu erledigen und mit Datum zu versehen.

§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG: ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters liegt **regelmäßig** vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.

Lösung: BGH v. 6.12.2013, V ZR 85/13



- I. Grundsatz: jeder Wohnungseigentümer ist stimmberechtigt
- II. Ist eine Stimmrechtsvertretung möglich? [+]
- III. Was M und damit sein Vertreter F vom Stimmrecht ausgeschlossen?
 1. Rechtsprechung?
 2. Beschluss?
 3. Vereinbarung?
 4. Gesetz? Eigentlich [-]. Aber:
 - ✦ Ein Wohnungseigentümer unterliegt in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG einem Stimmverbot, wenn er einen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft führt und verfahrensbezogene Maßnahmen Gegenstand der Beschlussfassung sind.

TEST



- Muss Verwalter V, die Ehefrau E von Wohnungseigentümer W zur Versammlung laden? Könnte E den W vertreten?

Informationsrechte der Wohnungseigentümer



Informationsrecht

Einsichtsrechte

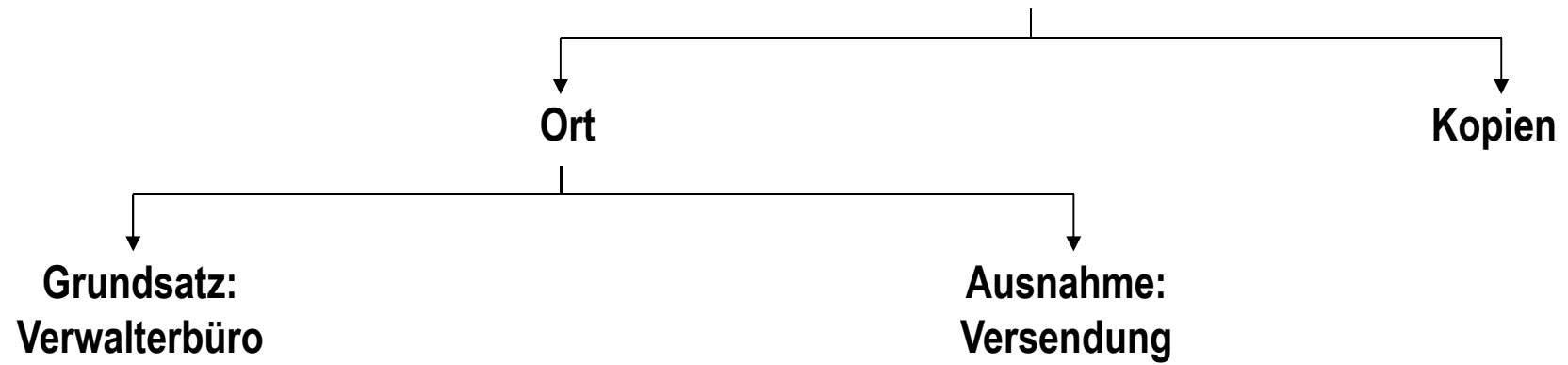
- Niederschrift (§ 24 Abs. 6 S. 3 WEG)
- Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 S. 8 WEG)
- übrige Verwaltungsunterlagen?

Auskunft?

Informationspflichten?

- § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG
 - die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist;
- § 27 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 S. 1 Nr. 1 WEG
- im Übrigen?

Einsichtsrechte



Der Verwalter

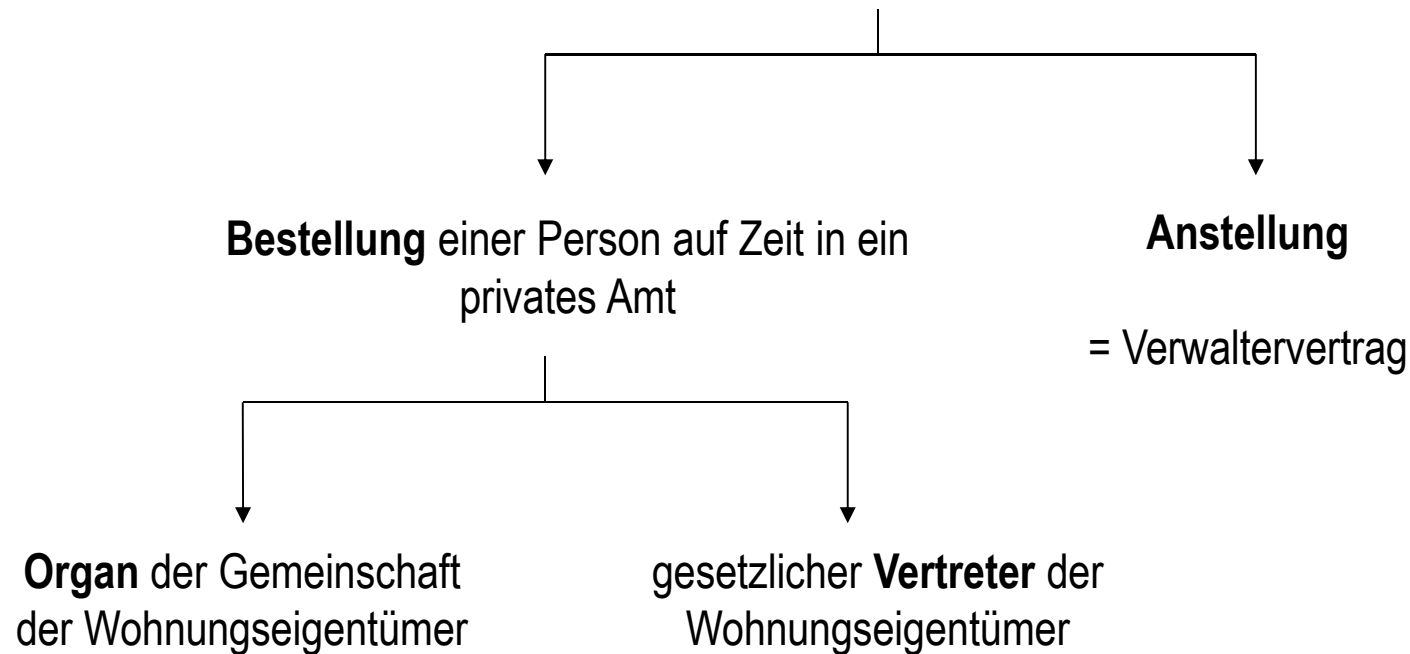


Fall



- Die A-GmbH ist bis zum 27. Mai 2012 zur Verwalterin bestellt. Auch ihr Verwaltervertrag läuft bis zu diesem Tag. 2011 wird sie auf die K-GmbH **verschmolzen**. Im November 2011 **kündigen** die Wohnungseigentümer wegen der Umwandlung den Verwaltervertrag und **bestellen** die B-GmbH zur Verwalterin.
- Die K-GmbH beantragt, festzustellen, dass „Bestellungsverhältnis“ und der Verwaltervertrag der A-GmbH auf sie **übergegangen** sind und bis zum 27. Mai 2012 fortbestanden haben.

Verwalter



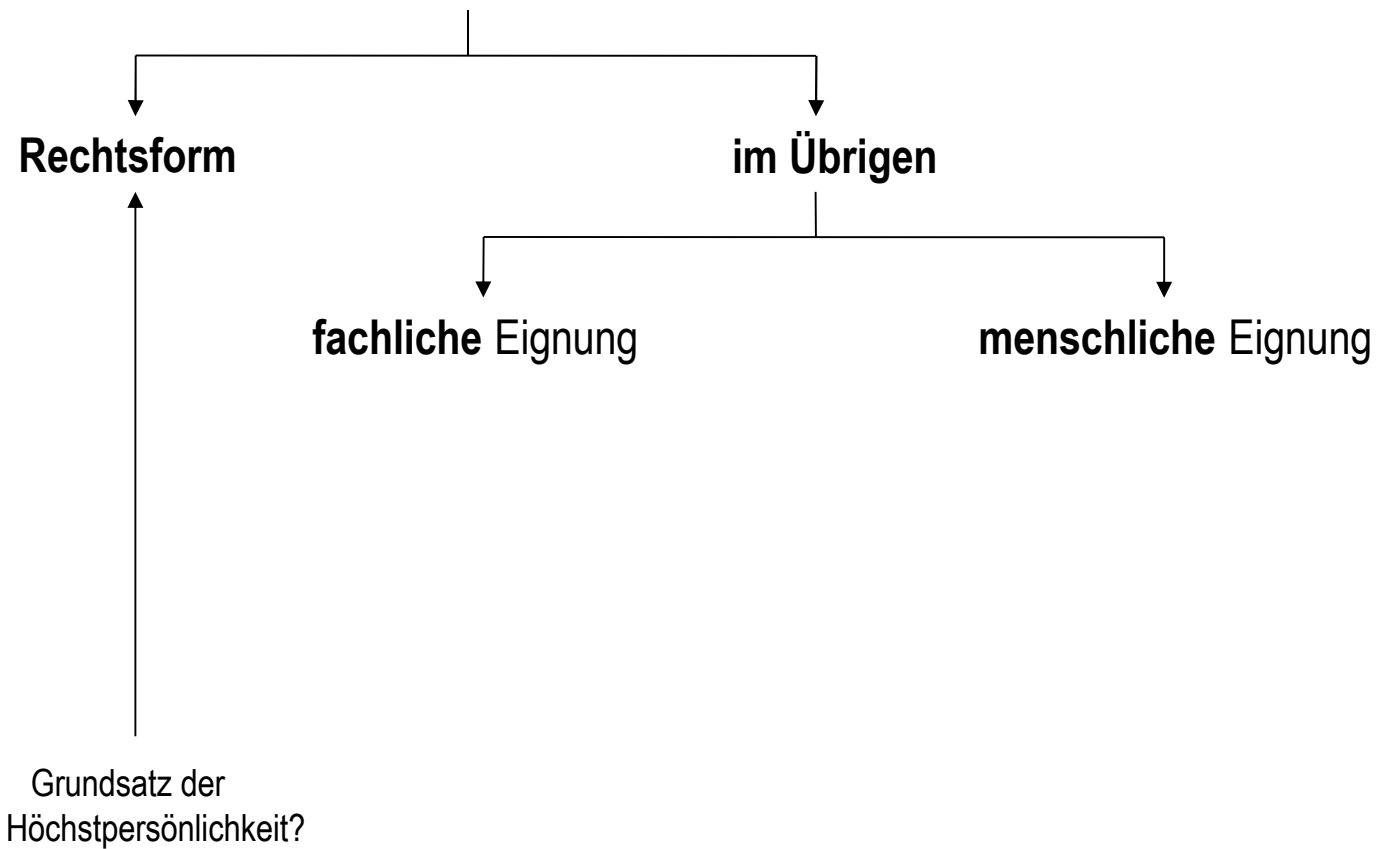
Nachweis des Amtes, § 26 Abs. 3 WEG

Vorlage einer Niederschrift über den Beststellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

Nachweis der Vertretungsmacht/Ermächtigungen, § 27 Abs. 6 WEG

Der Verwalter kann ... die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

welche Person **kann** Verwalter sein?



Bestellung I

Weg

- über die Bestellung **beschließen** die Wohnungseigentümer mit **Stimmenmehrheit**
- Vereinbarung geht nur **zusammen** mit Öffnungsklausel

Dauer

- die Bestellung darf auf **höchstens fünf Jahre** vorgenommen werden
- im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum höchstens drei Jahre.

Beschränkungen

sind **nicht** zulässig.



- vereinbarte Vergütung?
- bestimmte Person?
- Bestellung durch Vereinbarung?

- für Wohnungseigentümer (§ 27 Abs.1 und Abs. 2 WEG): **Vertreter**
- für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 S. 1 WEG): **Organ**

Bestellung II

Alleineigentümer

Gericht

Bestellung **anstelle** der Wohnungseigentümer

Verwaltervertrag?

Leistungsklage

Klage auf Beschluss (§ 894 ZPO)

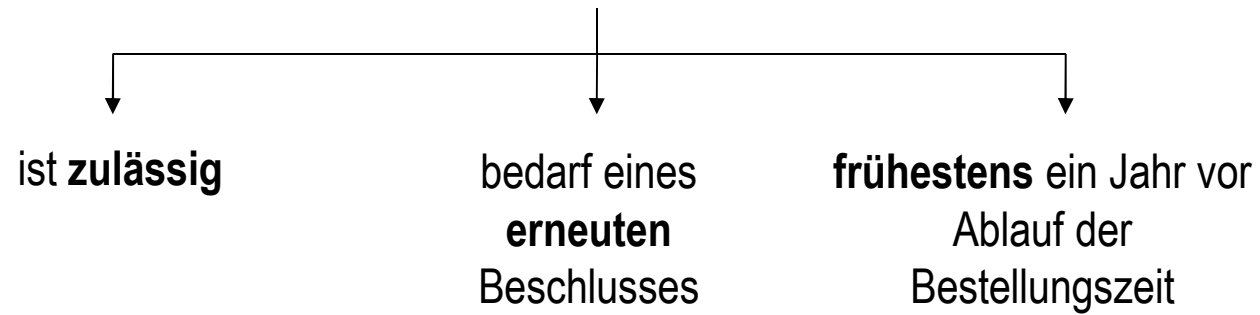
Gestaltungsklage

§ 21 Abs. 8 WEG

einstweilige Verfügung (§§ 935 ff. ZPO)

Änderungen durch die Wohnungseigentümer?

wiederholte Bestellung



Abbestellung einer Person aus dem **Amt** des Verwalters

- Beschluss (Stimmenmehrheit)
- Möglichkeit kann auf das Vorliegen eines **wichtigen** Grundes beschränkt werden
 - meines Erachtens:
 - grober Verstoß gegen die Amtspflichten und vereinbarten Pflichten des Amtsträgers
 - Vermögensverfall
 - ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt
- „andere“ Beschränkungen sind **nicht** zulässig

Gericht

Wahrung des **Ermessens**
der Wohnungseigentümer

einstweilige Verfügung (§§ 935 ff. ZPO)?

Wohnungseigentümer

- Vertrag zu Gunsten
- Vertrag mit Schutzwirkung

Verwaltervertrag (Anstellung)

Vertragsparteien

(Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Verwalter)



Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?



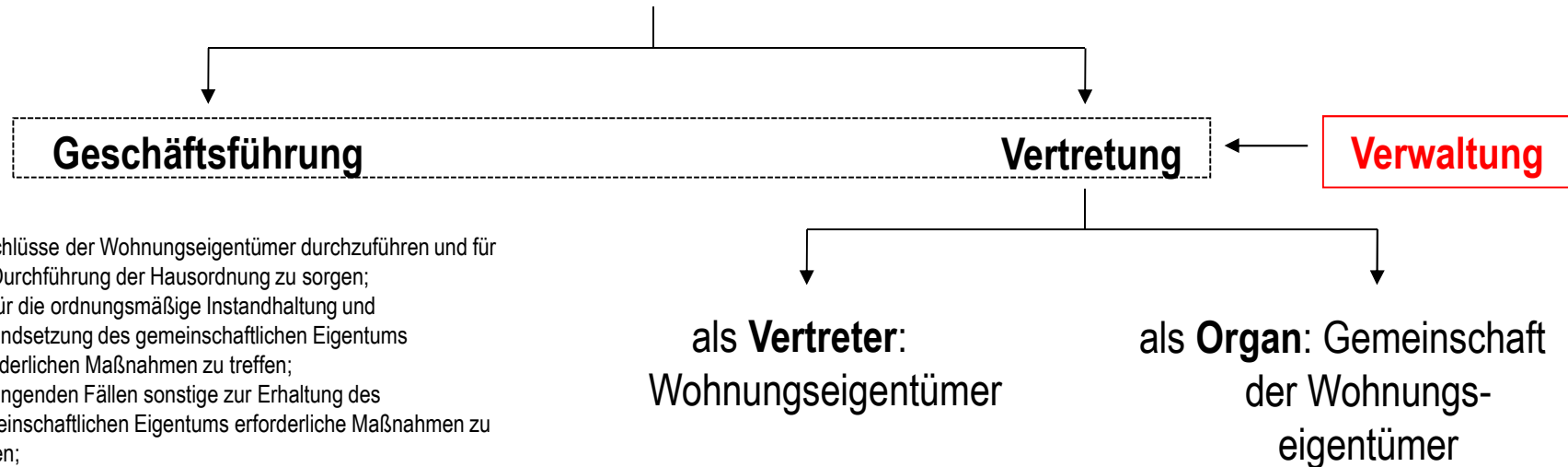
Willensbildung?

Inhalte

- Verabredungen der Vertragsparteien
 - Vergütung
 - Vertragslaufzeit
 - Pflichten/Rechte der Vertragsparteien
- Wohnungseigentümer
 - Regelungen für das Verhältnis der Wohnungseigentümer?
 - Pflichten der Wohnungseigentümer?
 - Beschlüsse/Vereinbarungen der Wohnungseigentümer

Genehmigung durch Beschluss?

Verwalter



- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
- die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- eingenommene Gelder zu verwalten;
- die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
- die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Verwalter: Vertretung

Wohnungseigentümer, § 27 Abs. 2 WEG

- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch **Vereinbarung** oder **Beschluss** mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer **ermächtigt** ist;

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 27 Abs. 3 S. 1 WEG

→ § 27 Abs. 3 S. 2 und S. 3 WEG

- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
- die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
- im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
- mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
- sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch **Vereinbarung** oder **Beschluss** der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit **ermächtigt** ist.

Lösung: BGH v. 21.2.2014, V ZR 164/13



I. Feststellungsinteresse

1. Bestellung [-]
2. Verwaltervertrag [+]

II. Hat K-GmbH Verwaltervertrag

1. Die A-GmbH hatte Verwaltervertrag
2. Ist der Verwaltervertrag auf die K-GmbH übergegangen?
 - § 20 Abs. 1 Nr. 1 UmwG: Das Vermögen der übertragenden Rechtsträger geht einschließlich der Verbindlichkeiten auf den übernehmenden Rechtsträger über.
 - Bei der Verschmelzung einer zur Verwalterin bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen Amt und **Verwaltervertrag** über.

Lösung: BGH v. 21.2.2014, V ZR 164/13



III. War die Kündigung ordnungsmäßig?

- Ein wichtiger Grund liegt **nicht** vor, weil der K-GmbH die Erfüllung des Verwaltervertrags unmöglich wäre. Selbst wenn eine wirksame Abberufung erfolgt sein sollte, hat diese **keine** vorgreifliche Wirkung für das Fortbestehen des Verwaltervertrags und die Vergütungsansprüche des Verwalters.
- Die Verschmelzung stellt für sich genommen keinen wichtigen Grund dar. Es reicht aber aus, wenn die Wohnungseigentümer auf Grund der Umstrukturierung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssen, die nicht ganz unerheblich sind.

TEST



- Kann es in einer mehr Mehrhausanlage für jedes Gebäude einen Verwalter geben?

Der Verwaltungsbeirat

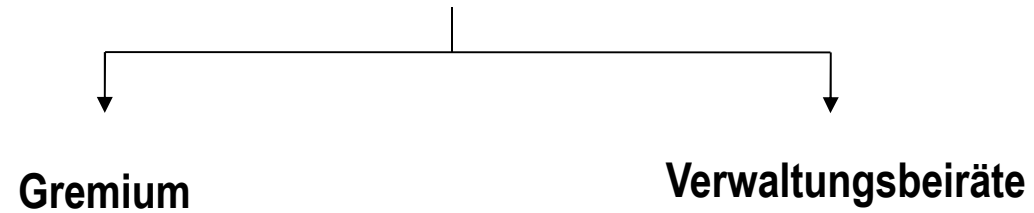


Fall



- Auf der Eigentümerversammlung steht unter anderem die Neuwahl des bislang aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirats auf der Tagesordnung. Gewählt werden nur zwei Wohnungseigentümer, weil sich kein weiterer Wohnungseigentümer zu einer Kandidatur bereit findet.
- Gegen die Wahl geht Wohnungseigentümer K vor.

Verwaltungsbeirat



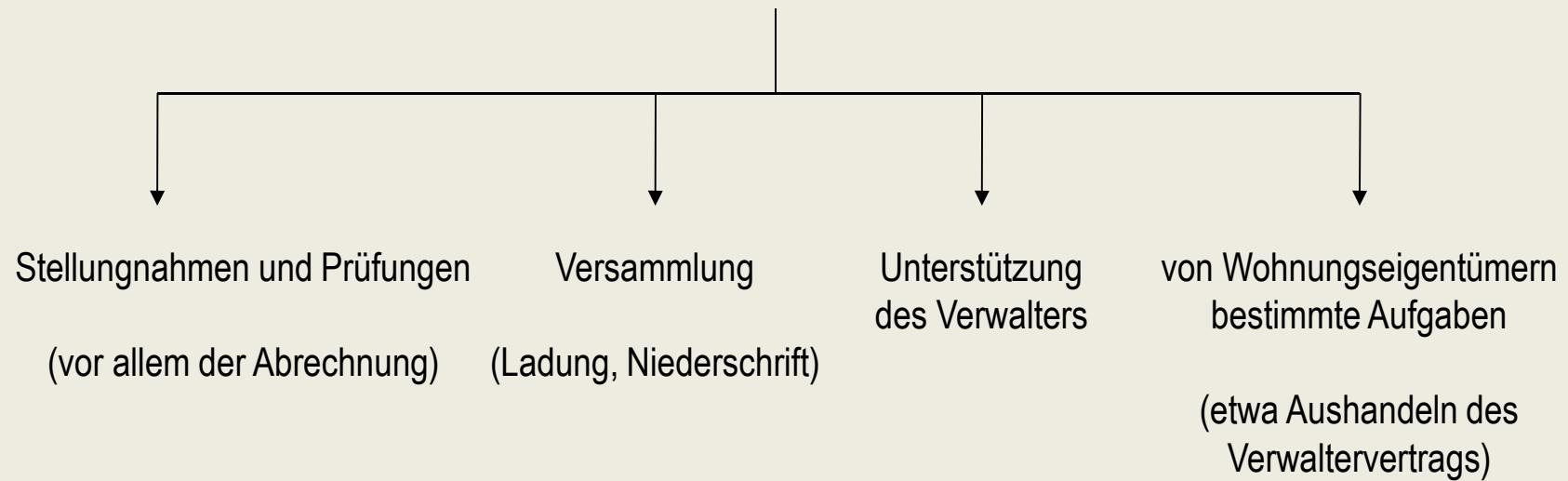
- Anzahl
- Bestellung
- Anstellung

Genehmigung durch Beschluss?

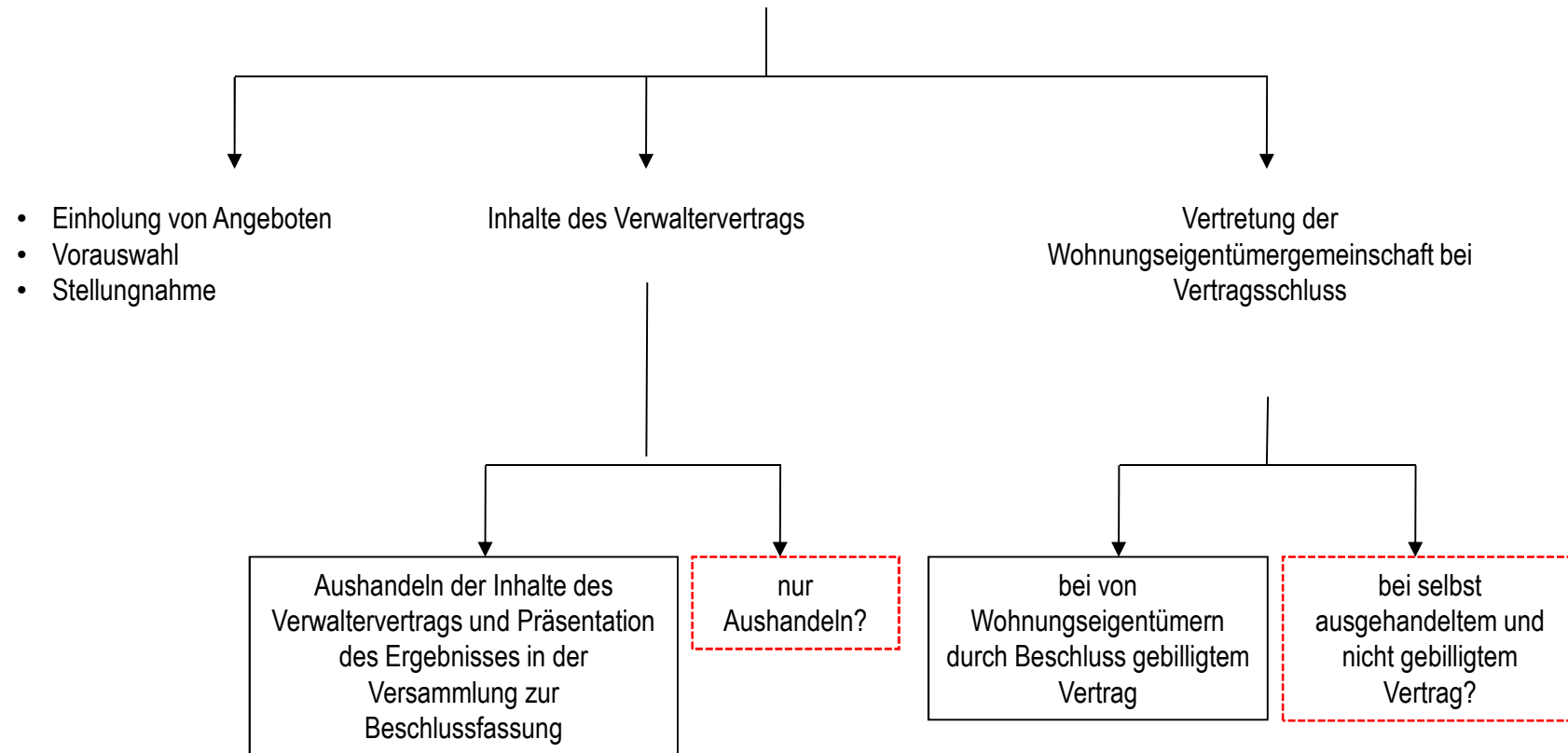
Allgemeines



Aufgaben des Verwaltungsbeirats



Verwaltungsbeirat und **Verwalter**



Lösung: BGH v. 5.2.2010, V ZR 126/09



I. Beschlusskompetenz [+]

II. Ordnungsmäßigkeit?

- Eine von § 29 Abs. 1 Satz WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben (= Öffnungsklausel).

TEST



- Kann der Verwaltungsbeirat V den Verwalter anweisen, wie dieser die Abrechnung zu erstellen hat?

WEG und öffentliches Recht

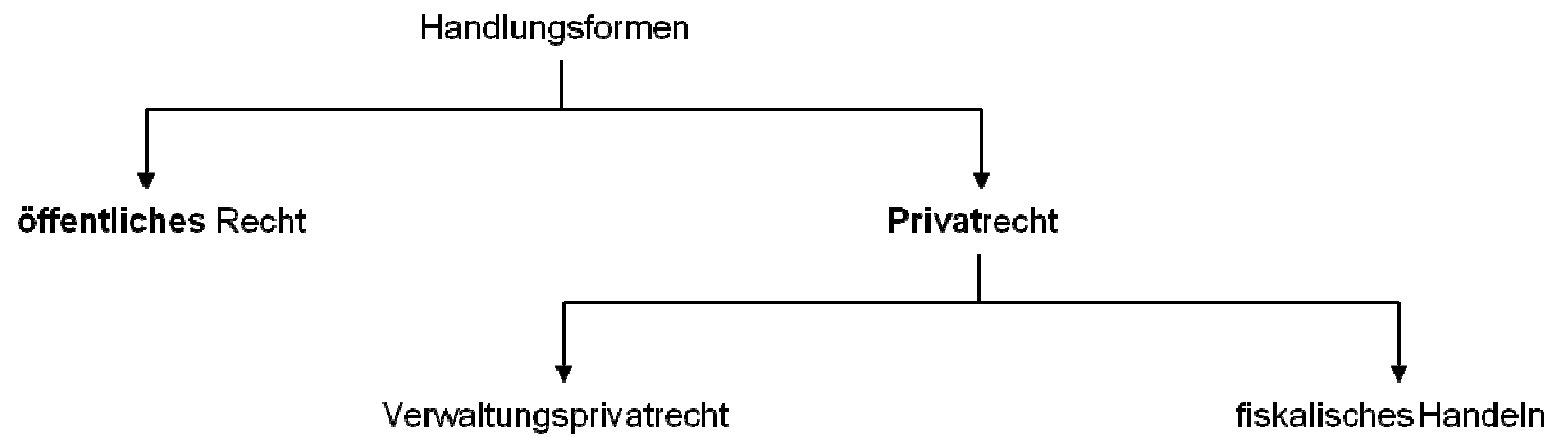


Fall

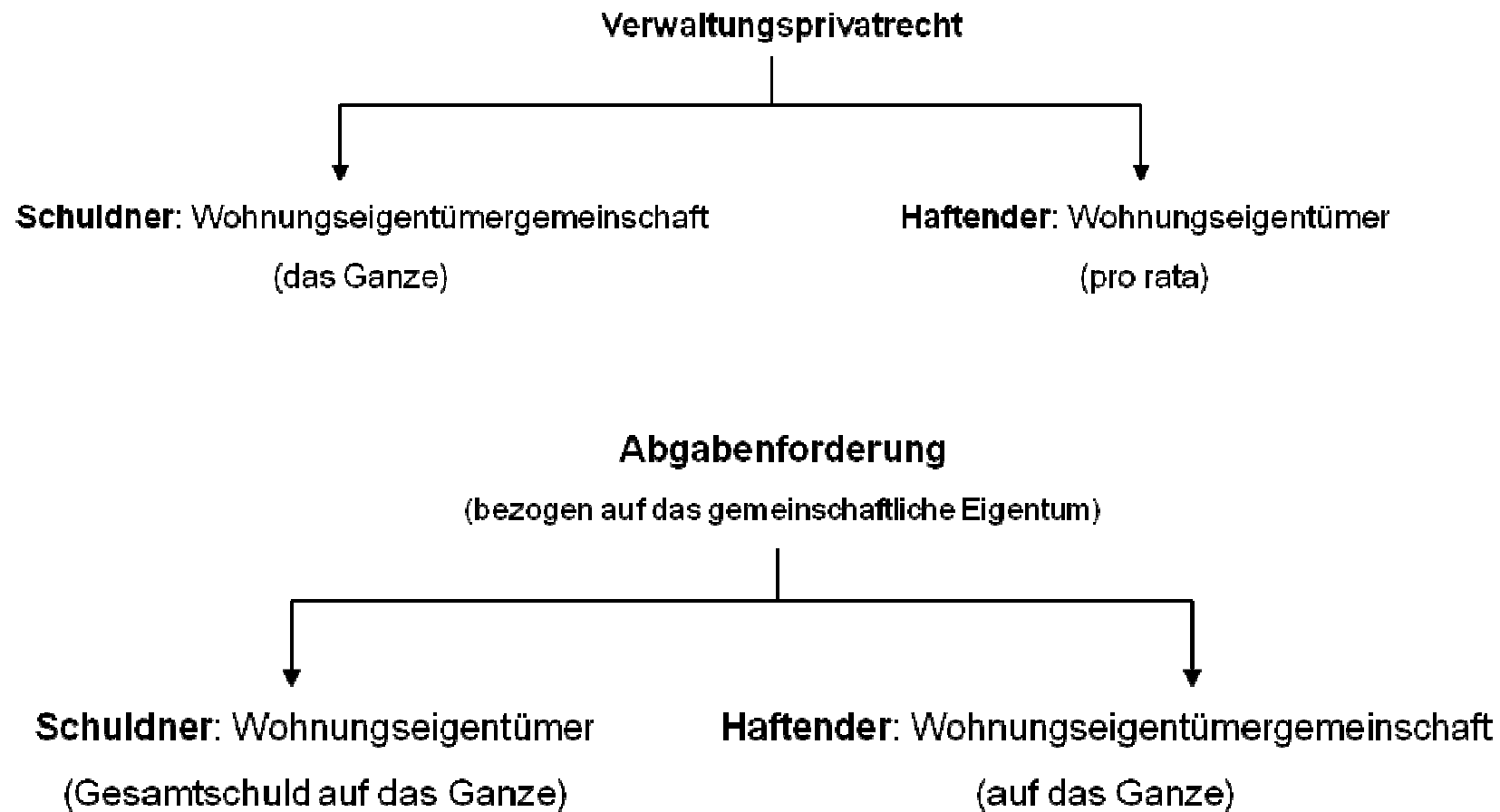


- Die Bauaufsichtsbehörde fordert Verwalter V zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs für alle Wohnungen des Gebäudes sowie zur Schaffung sicher benutzbarer Nottreppenräume bis zur Fertigstellung eines zweiten Rettungswegs auf. Beide Anordnungen erklärt die Bauaufsichtsbehörde für sofort vollziehbar.
- Gegen diesen Bescheid wendet sich V. Er macht geltend, er sei lediglich Verwalter und daher nicht die richtige Adressat der Anordnung.

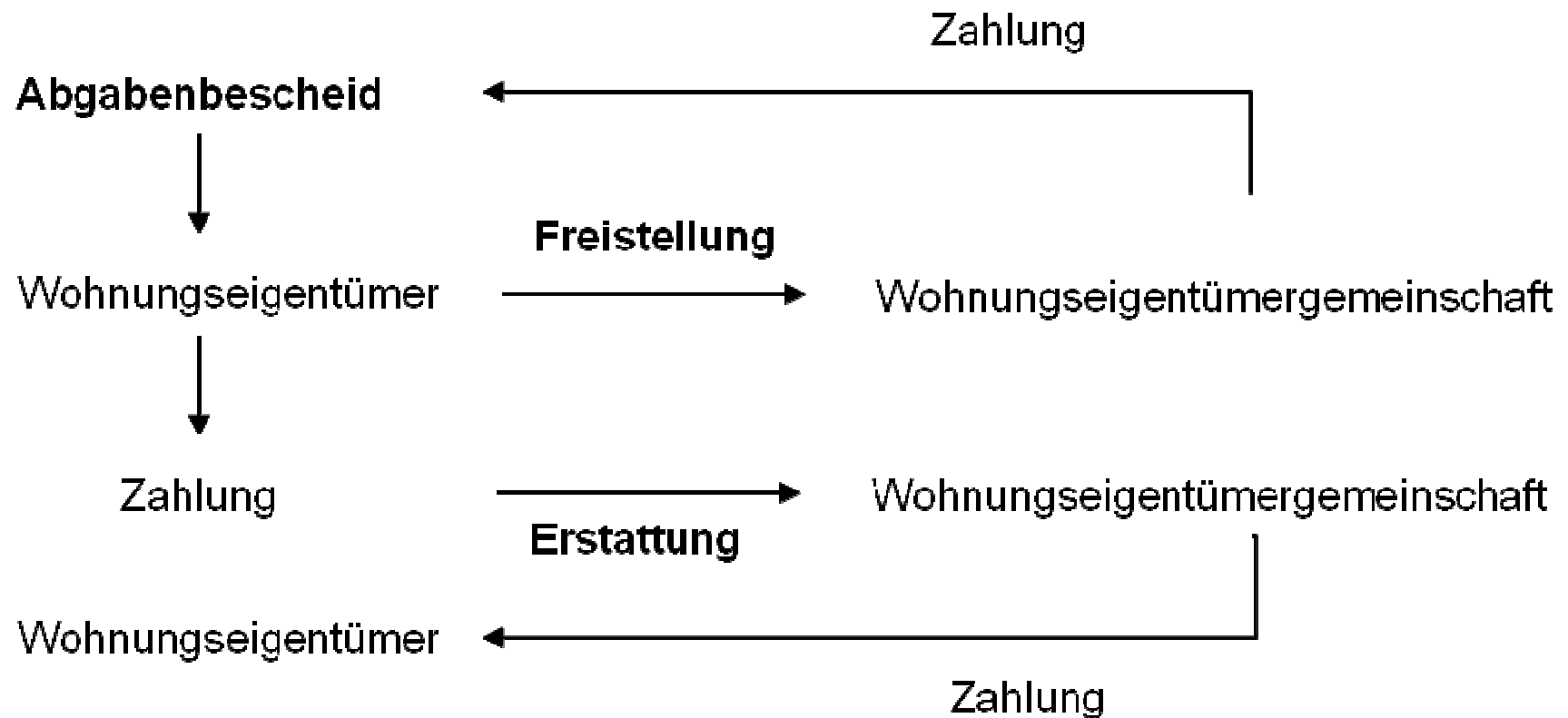
Organisation der Daseinsvorsorge I



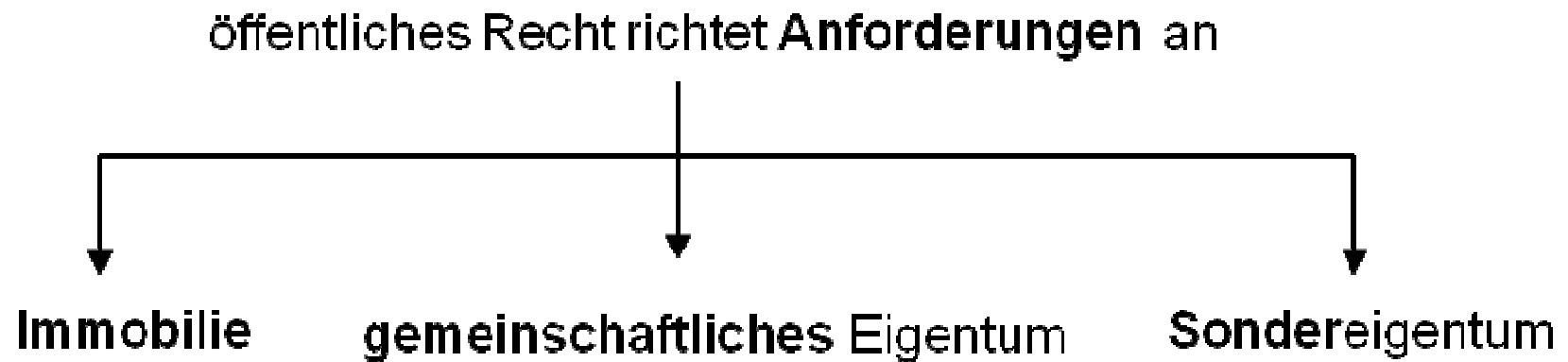
Organisation der Daseinsvorsorge II



„Rückgriff“



Anforderungen an Immobilie

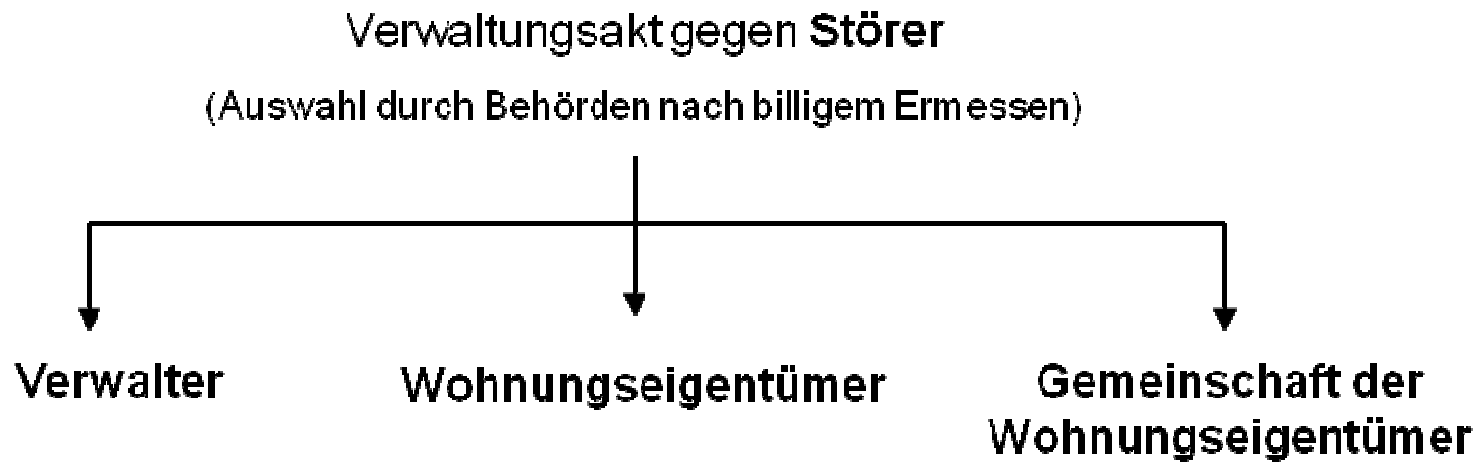


Überblick

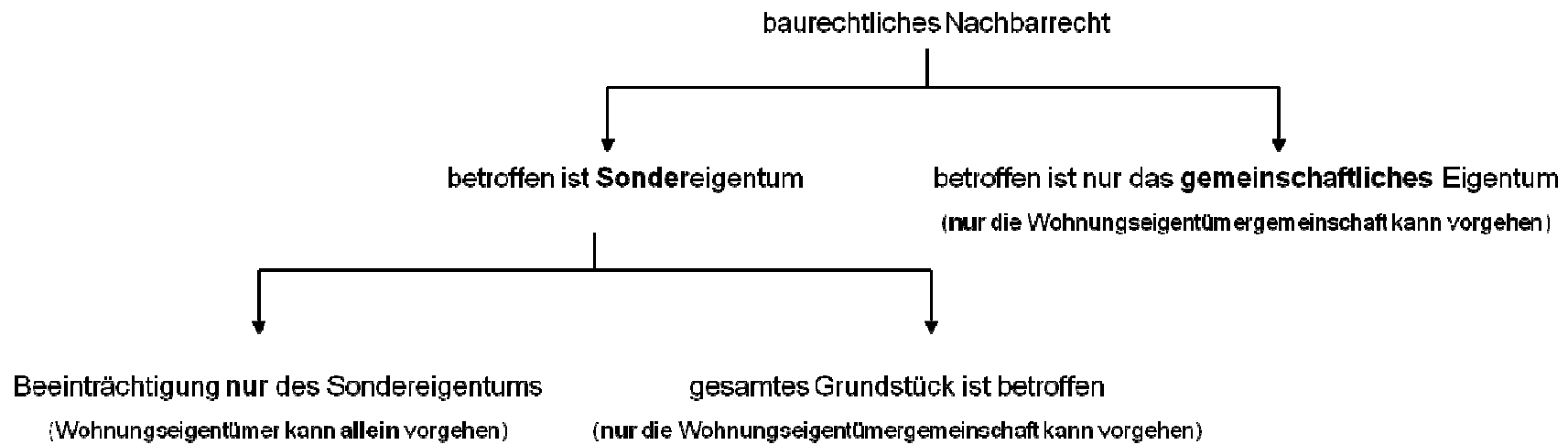


- **Anforderungen an ein Leitungsnetz (Gas-, Strom- oder Wassernetz):** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften, etwa nach der Trinkwasserverordnung, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum;
- **Anforderungen an Messgeräte:** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften, etwa nach dem Gesetz über das Inverkehrbringen und die Bereitstellung von Messgeräten auf dem Markt, ihre Verwendung und Eichung sowie über Fertigpackungen, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Verwaltungsvermögen;
- **Vorschriften des Bundes- und des Landesbaurechts (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht):** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum, etwa Stell- oder Spielplätzen, können aber auch Anforderungen an das Sondereigentum richten;
- **Brandschutzvorschriften:** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum;
- **Datenschutz:** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften, etwa in Bezug auf eine Videoüberwachung, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum;
- **Denkmalschutz:** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum;
- **Einbaupflichten:** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften, etwa die Pflicht, Rauchwarnmelder oder bestimmte Heizkessel einzubauen, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum;
- **Energetische Vorschriften (EnEV):** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum;
- **Wartung wesentlicher Gebäudebestandteile:** diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften, beispielsweise für Aufzugs- und Heizungsanlagen oder für Messgeräte, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Verwaltungsvermögen.

Adressat



Abwehr von Störungen



Lösung: OVG Saarland v. 3.09.2014, 2 B 318/14



- I. Klage nach § 80 Abs. 5 VwGO
- II. Erfolg, wenn
 1. er sich gegen den richtigen Antragsgegner richtet,
 2. ggf. die Anordnung der sofortigen Vollziehung formell rechtswidrig ist und/oder
 3. eine Interessenabwägung ergibt, dass das Aussetzungsinteresse (Suspensivinteresse) das Vollziehungsinteresse überwiegt. Im Rahmen der Interessenabwägung kommt den Erfolgsaussichten in der Hauptsache wesentliche Bedeutung zu. Je größer die Erfolgsaussichten in der Hauptsache sind, umso eher überwiegt das Aussetzungsinteresse des Antragstellers.

Interessenabwägung



Hier ist primär auf eine summarische Prüfung der Hauptsache abzustellen.

- A. Sachentscheidungsvoraussetzungen der Hauptsacheklage
- B. Begründetheit
 - Passivlegitimation
 - Rechtsgrundlage
 - Formelle Rechtmäßigkeit
 - Materielle Rechtmäßigkeit
 - ✦ Hier: Störerauswahl
 - ✦ Frage: kann Verwalter handeln?

OVG Saarland v. 3.09.2014, 2 B 318/14



- „[Es] spricht vieles dafür, dass ...der Rahmen der eigenständigen Befugnisse der Ast. als Verwalterin einer Eigentumswohnanlage überschritten und daher ihre alleinige ordnungsrechtliche Inanspruchnahme für die Durchführung dieser Maßnahmen ohne eine verbindliche Inanspruchnahme der auf Grund ihrer dinglichen Berechtigung auch hinsichtlich des hier in erster Linie betroffenen in ihrem Miteigentum stehenden gemeinschaftlichen Eigentums [...] rechtlich nicht zulässig ist.

Test



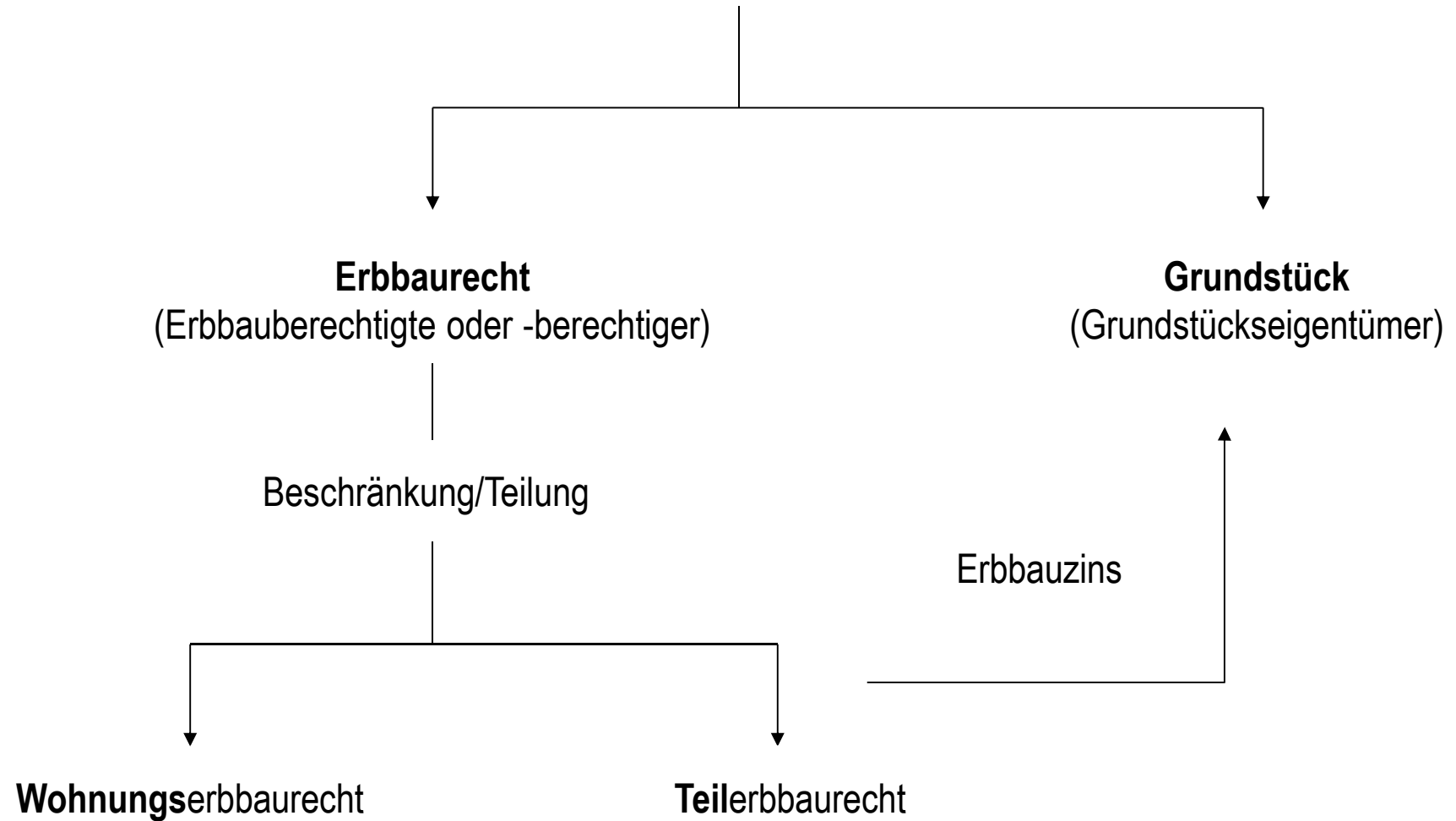
- N, der Eigentümer des der Wohnungseigentumsanlage benachbarten Grundstücks, will dieses mit einem Einkaufszentrum bebauen.
- Wohnungseigentümer W befürchtet eine Verschattung seines Sondereigentums. Kann er etwas unternehmen?

Wohnungserbbaurecht



Wohnungserbbaurecht

(§ 30 WEG)



Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht



Wohnrechte

(§§ 31 – 42 WEG)

„Gegenstand“

(Grundstücksteil; Gebäude; mehrere Räume, ein Raum; ein Erbbaurecht; ein Wohnungs- und Teilerbbaurecht; Grundstücks- bzw. Erbbaurechtsteile; Wohnungs- oder Teileigentum)

Dauer**wohn**recht

Dauern**nutzungs**recht

Der WEG-Prozess



Überblick



- Grundsatz: ZPO
- Besonderheiten:
 - Zuständigkeit (§ 43 WEG, GVG)
 - Klageschrift (§ 44 WEG)
 - Zustellung (§ 45 WEG)
 - Anfechtungsklage (§ 46 Abs. 1 WEG)
 - Beiladung (§ 48 WEG)
 - Kosten
 - ✦ § 49 WEG
 - ✦ notwendige Kosten (§ 50 WEG)
 - Rechtsmittel

Exkurs: Anspruchsgrundlagen



- **Verlangen gegenüber einem Wohnungseigentümer nach Treue und Rücksichtnahme** (etwa Durchgangsrecht durch eine Sondernutzungsfläche)
 - Anspruchsgrundlage: Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer
 - Voraussetzung: außergewöhnliche Umstände
- **Verlangen nach Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen** (etwa der Grenzen von Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentum)
 - Anspruchsgrundlage: Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer
 - Voraussetzungen: außergewöhnliche Umstände, die ein Festhalten an der geltenden Regelung als unbillig und als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen
- **Verlangen einer Vereinbarung** (etwa neuer Umlageschlüssel für die Balkonreparaturen)
 - Anspruchsgrundlage: § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG
 - Voraussetzung: Festhalten an der geltenden gesetzlichen oder vereinbarten Regelung ist unbillig

Exkurs: Anspruchsgrundlagen II



- **Verlangen eines Beschlusses** (etwa einer Gebrauchsregelung)
 - Anspruchsgrundlage: § 21 Abs. 4 WEG
 - Voraussetzung: nur der verlangte Beschluss entspricht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
 - Anspruchsgrundlage: § 21 Abs. 8 WEG
 - Voraussetzung: nur ein Beschluss entspricht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
- **Verlangen nach Schadenersatz**
 - Anspruchsgrundlage: § 14 Nr. 4 Satz 2 WEG
 - Voraussetzung: Duldung des Betreten und der Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich war
 - Anspruchsgrundlage § 280 Abs. 1, 281 BGB
 - Voraussetzung: Pflichtverletzung der anderen Wohnungseigentümer (etwa verzögerliche Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums)

Exkurs: Anspruchsgrundlagen III



- **Verlangen nach Unterlassung einer Störung und/oder ihrer Beseitigung** (etwa gegen einen zu laut musizierenden Wohnungseigentümer)
 - Anspruchsgrundlage: § 15 Abs. 3 WEG
 - Voraussetzung: anderer Wohnungseigentümer macht einen Gebrauch vom Sondereigentum oder vom gemeinschaftlichen Eigentum, der nicht dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen oder dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht
- **Verlangen nach Veräußerung des Wohnungseigentums** (etwa gegen einen Wohnungseigentümer, der einen ständig beleidigt)
 - Anspruchsgrundlage: § 18 Abs. 1 WEG

Exkurs: Anspruchsgrundlagen IV



- **Verlangen nach Unterlassung einer Störung und/oder ihrer Beseitigung** (etwa gegen einen zu laut musizierenden Wohnungseigentümer)
 - Anspruchsgrundlage: § 15 Abs. 3 WEG
 - Voraussetzung: anderer Wohnungseigentümer macht einen Gebrauch vom Sondereigentum oder vom gemeinschaftlichen Eigentum, der nicht dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen oder dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht
- **Verlangen nach Veräußerung des Wohnungseigentums** (etwa gegen einen Wohnungseigentümer, der einen ständig beleidigt)
 - Anspruchsgrundlage: § 18 Abs. 1 WEG
 - Voraussetzung: Fortsetzung der Gemeinschaft mit einem Wohnungseigentümer kann nicht zugemutet werden

Exkurs: Anspruchsgrundlagen V



- **Verlangen nach Aufwendungsersatz** (etwa für eine Notgeschäftsführung)
 - Anspruchsgrundlagen: § 21 Abs. 2 WEG, §§ 677, 683, 670, 812 ff. BGB
 - Voraussetzung: ein Wohnungseigentümer hat eine Verpflichtung der anderen Wohnungseigentümer und/oder der Wohnungseigentümergeinschaft erfüllt
- **Verlangen nach ordnungsmäßiger Verwaltung** (etwa Abbestellung des Verwalters)
 - Anspruchsgrundlage: § 21 Abs. 4 WEG
 - Voraussetzung: Verwaltung entspricht nicht dem Gesetz oder den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
- **Verlangen nach Einberufung der Versammlung**
 - Anspruchsgrundlage: § 24 Abs. 2 WEG
 - Voraussetzung: schriftlich Verlangen unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer
- **Verlangen nach Hausgeld** (etwa gegen Hausgeldschuldner aufgrund des Wirtschaftsplans)
 - Anspruchsgrundlage: § 28 Abs. 5 WEG
 - Voraussetzung: Hausgeldbeschluss

ENDE

