

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



„Material“

© Dr. Oliver Elzer



Literatur

Kommentare. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 11. Aufl. 2010; Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Richtlinien und Grundbuchverfügung, 19. Aufl. 2010; Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Aufl. 2010; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, Handbuch und Kommentar, 9. Aufl. 2010; Palandt/Bassenge, Wohnungseigentumsgesetz, 70. Aufl. 2011; Riecke/Schmid, Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2010; Sauren, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2008; Spielbauer/Then, Wohnungseigentumsgesetz, 2008; Staudinger, Wohnungseigentumsgesetz, 2005; Timme, Wohnungseigentumsgesetz, 2010; Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl. 2004.

Sonstiges. Abramenko, Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis, 2007; Abramenko, Handbuch WEG, 2009; Bassenge/Köhler, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2009; Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl. 2010; Boeckh, Wohnungseigentumsrecht (Vertragsgestaltung – Prozessführung), 2007; Drasdo, Die Eigentümerversammlung nach WEG, 4. Aufl. 2009; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl. 2011; Elzer/Fritsch/Meier, Formularbuch WEG, 2010; Gottschalg, Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergeinschaft, 3. Aufl. 2009; Harz/Käab/Riecke/Schmid, Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2010; Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 3. Aufl. 2010; Hogenschurz, Das Sondernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 2008; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl. 2009; Jennißen/Schmidt, Der WEG-Verwalter, 2. Aufl. 2010; Kläßen/Eiermann, Das Mandat in WEG-Sachen, 3. Aufl. 2008; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl. 2009; Müller, Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 2007; 4. Aufl. 2006; Röhl/Sauren, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl. 2008.

Zeitschriften u.a.





Wohnungseigentumsrecht



[Home](#)

[BGH und WEG](#)

[BGH 2011](#)

[BGH 2010](#)

[BGH 2008/2009](#)

[WEG-Präsentationen](#)

[WEG-Reform 2007](#)

[Zur Person](#)

[Impressum](#)

- [BGH v. 01.04.2011 - V ZR 96/10 \[§ 26 WEG: I d.R. kein Angebot bei Wiederbestellung\]](#)
- [BGH v. 01.04.2011 - V ZR 162/10 \[§ 16 III WEG: kein sachlicher Grund erforderlich\]](#)
- [BGH v. 31.03.2011 - V ZB 236/10 \[§ 3 ZPO: Entlastung des Verwalters\]](#)
- [BGH v. 10.03.2011 - VII ZR 54/10 \[§§ 253, 319 ZPO: Rubrumsänderung in Altfällen\]](#)
- [BGH v. 04.03.2011 - V ZR 156/10 \[§ 28: Inhalte der Abrechnung\]](#)
- [BGH v. 04.03.2011 - V ZR 190/10 \[§ 44 WEG: Wohnungseigentümer-Bezeichnung\]](#)
- [BGH v. 18.02.2011 - V ZR 197/10 \[§ 27 WEG: Aufwendungen des Verwalters\]](#)
- [BGH v. 18.02.2011 - V ZR 82/10 \[§ 22 II 1 WEG: Modernisierungsbegriff\]](#)
- [BGH v. 11.02.2011 - V ZR 136/10 \[§ 46 WEG: demnächst\]](#)
- [BGH v. 11.02.2011 - V ZR 66/10 \[§ 28 III, V WEG: Einsichtnahme in Vw-Unterlagen\]](#)
- [BGH v. 28.01.2011 - V ZR 145/10 \[§ 51 ZPO: Prozessstandschaft des Verwalters\]](#)
- [BGH v. 27.01.2011 - V ZB 255/10 \[§ 2 ZPO: Beschwer bei Anfechtung\]](#)
- [BGH v. 21.01.2011 - V ZR 140/10 \[§§ 44, 46 I 2 WEG: Klagefrist\]](#)

[TOP](#)

Der Anfang

... ein kleiner Fall aus dem Januar 2011

Die Erfurterin Herta S. hängt in mehrere Fenster ihrer Wohnung Plakate auf, mit denen sie dem die WEG-Anlage errichtenden Bauträger behauptete Baumängel vorwirft, aber auch die Reaktion der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Bauträger geißelt („*Baupfusch, Mafia, Heuschrecke, Schrott-Immobilie, Eigentümergemeinschaft steckt Kopf in den Sand*“). Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin, dass auf das Gemeinschaftseigentum und auf Türen und Fenster keine Plakate, Tafeln, Spruchbänder, Transparente oder Ähnliches angebracht werden dürfen, aus denen Meinungsäußerungen oder Willensbekundungen ersichtlich sind. Bereits vorhandene Sachen sind abzunehmen, es sei denn, das Anbringen wird von den Wohnungseigentümern mit einfacher Mehrheit durch Beschluss erlaubt.

Wovon wird die Lösung u.a. abhängen?

- Was darf ein Wohnungseigentümer im Sondereigentum tun? Mehr als im gemeinschaftlichen Eigentum? Wo ist das geregelt?
 - Aber: wer ist Wohnungseigentümer,
 - was ist gemeinschaftliches und Sondereigentum?
- Was können die Wohnungseigentümer beschließen und wo ist das geregelt?
- Was kann die Plakatierende tun?
- Was können die anderen Wohnungseigentümer tun?
- Und: Was ist eigentlich bei Baumängeln zu tun (Mängelrechte, Vergemeinschaftung, Rechte des Verbandes und, und, und)

Und

... ein zweiter Fall aus dem Februar 2011

Wohnungseigentümer beschließen, dass stillgelegte Schornsteine wieder genutzt werden dürfen. Will ein Wohnungseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, muss er sich die dazu notwendigen Maßnahmen allerdings durch einen Beschluss „bestätigen“ lassen. Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen diese Offenheit.

Wovon wird die Lösung u.a. abhängen?

- Wie kann man sich gegen Beschlüsse wehren?
Muss ich das? Wie binden eigentlich Beschlüsse?
Und wen?
- Darf man eigentlich bauen? Wenn ja, was sind die Grenzen?
- Wie wäre es eigentlich, wenn man einen Mieter hat, und was darf der ?

Schließlich

... ein Fall aus dem März 2011

Einem Verwalter wird Entlastung erteilt. Dies greift ein Wohnungseigentümer an, vor allem, weil der Verwalter ein Honorar von ca. 9.000 EUR für Bauüberwachungsleistungen erhielt. Die Anfechtungsklage scheidet beim AG. Dieses setzt den Streitwert auf 1.500 EUR fest. Das Berufungsgericht sieht den Kläger mit 500 EUR beschwert.

Formulieren Sie die Fragen?

- Also:

Agenda - sofern Sie nichts anderes wünschen

A. Materialien zum WEG

B. Kurze Geschichte des WEG

C. Grundbegriffe

- I. Wohnungseigentümer
- II. Verband Wohnungseigentümergeinschaft
- III. Gemeinschafts- und Sondereigentum
- IV. Vereinbarung und Beschluss
- V. Gemeinschaftsordnung

D. Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum

- I. Teilungsvertrag
- II. Teilungserklärung

Agenda - sofern Sie nichts anderes wünschen

E. Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum

F. Gebrauch und Nutzungen

I. Grundsätze

II. Sondernutzungsrechte

G. Lasten und Kosten [⇒ Jennißen]

H. Entziehung und Untergang

Agenda - sofern Sie nichts anderes wünschen

I. Verwaltung

J. Bauliche Maßnahmen

- I. Erhaltungsmaßnahmen
- II. Bauliche Veränderungen
- III. Modernisierungen

K. Eigentümerversammlung

L. Beschluss-Sammlung

M. Verwalterrecht

- I. Allgemeines
- II. Bestellung und Anstellung
- III. Aufgaben

Agenda

N. Beirat

O. Wohnungserbbaurecht

P. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht

Q. Verfahrensrecht [⇒ Jennißen]

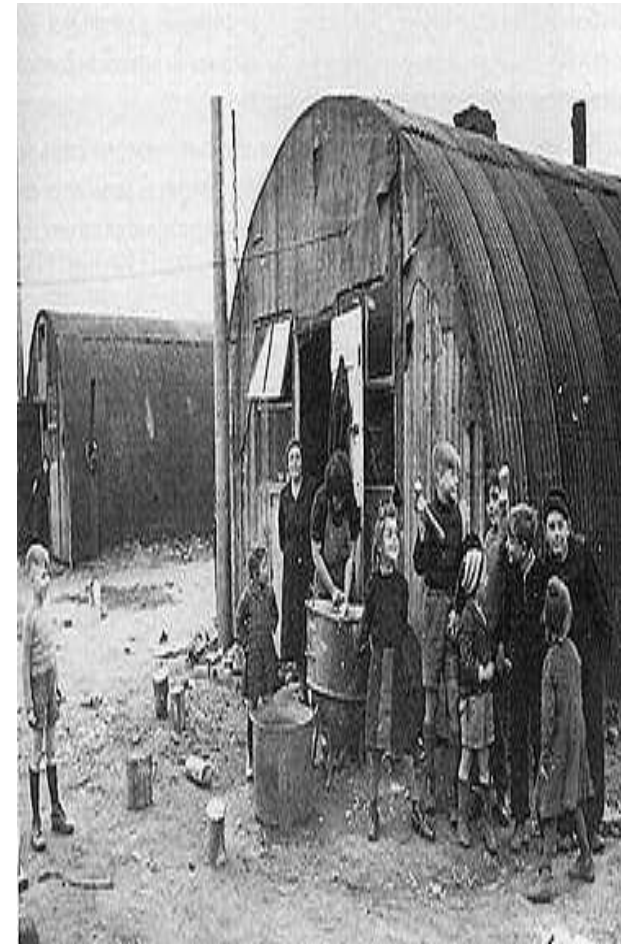
„Geschichte“ des WEG

Grundlagen

- **römisches Recht** kennt kein Eigentum an einem Gebäudeteil
- das **deutsche Recht** hingegen hatte diese Art der Eigentumsbildung bereits sehr früh in Form des so genannten **Stockwerkseigentums** anerkannt
 - in Baden-Württemberg finden sich heute noch ca. 10.000 der so aufgeteilten Einheiten.
 - Württemberg »Streithäuser«
 - Baden »Händelhäuser«
 - **keine Neubildung** mehr von Stockwerkseigentum seit In-Kraft-treten des BGB: Rezeption des röm. Rechts

Ziele des WEG 1951

- **Wohnungsnot** nach den Zerstörungen des Krieges **beheben**
- **Anreize schaffen** für die Investition privater Mittel in den Wohnungsbau
- **Eindämmung** des **Baukostenzuschusses** der Mieter
- **Wiederaufbau** der zerstörten Stadtkerne
- **Einheitliche Bebauung** kleinerer Grundstücke
- **Vermögensbildung** in privater Hand für einen **weiten Kreis** von Bürgern



„Gesetzesstruktur“

Praxisfall

- Wohnungseigentümer W möchte gern seine Wohnung ins Treppenhaus vergrößern. Er besucht Anwalt A.
- Über welche Normen ist nachzudenken?

Gesetzliche Grundlagen

- WEG
 - I. Teil Wohnungseigentum (§§ 1 - 30)
 - 1. Abschnitt Begründung des Wohnungseigentums (§§ 2 - 9)
 - **2. Abschnitt Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 - 19)**
 - **3. Abschnitt Verwaltung (§§ 20 - 29)**
 - 4. Abschnitt Wohnungserbbaurecht (§ 30)
 - II. Teil Dauerwohnrecht (§§ 31 - 42)
 - **III. Teil Verfahrensvorschriften (§§ 43 - 50)**
 - IV. Teil Ergänzende Bestimmungen (§§ 59 - 64)
- BGB
- ZPO
- GBO, ZVG, »Bauträgerrecht«

Wohnungseigentümer

Allgemeine Fragen

- A und B kaufen eine Eigentumswohnung von C. Sie fragen sich u.a.:
 - sind beide Wohnungseigentümer?
 - wo ist das von Bedeutung?
 - ab wann sind sie Wohnungseigentümer? Kommt es dabei auf C an?

Praxisfall

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 11. 8 .2010 – 14 S 1985/10

- Eine Regensburger Wohnungseigentümergeinschaft nimmt einen werdenden Wohnungseigentümer auf rückständiges Hausgeld in Anspruch. Der werdende Wohnungseigentümer meint nicht zu schulden, weil der Kaufvertrag wegen sittenwidrig überhöhten Kaufpreises nichtig sei.

Wohnungseigentümer

- Spricht das Gesetz vom **Wohnungseigentümer**, meint es immer auch den Teileigentümer. Zum Teil nennt das Gesetz den Wohnungseigentümer Miteigentümer (z.B. §§ 17 I, 19 I 1), um das Miteigentum am Gemeinschaftseigentum zu betonen.
- Wohnungseigentümer ist, wer zu Recht im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist, es sei denn, die Eintragung stimmt mit der wahren Rechtslage nicht überein: Der Bucheigentümer ist nicht Wohnungseigentümer. Wohnungseigentümer ist auch, wer durch Erbfall oder durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung gem § 90 I ZVG außerhalb des Grundbuchs Wohnungseigentum erwirbt.

Wohnungseigentümer

- Steht eine Einheit Mehreren zu, ist jeder von ihnen Wohnungseigentümer.
- Wird ein Wohnungseigentum verwaltet (z.B. Insolvenz-, Nachlass- oder Zwangsverwalter), ist der jeweilige Verwalter neben dem Wohnungseigentümer auch Wohnungseigentümer i.S.d. Gesetzes und kann z.B.
 - klagen,
 - schuldet Wohngeld
 - oder kann Beschlüsse mitfassen.



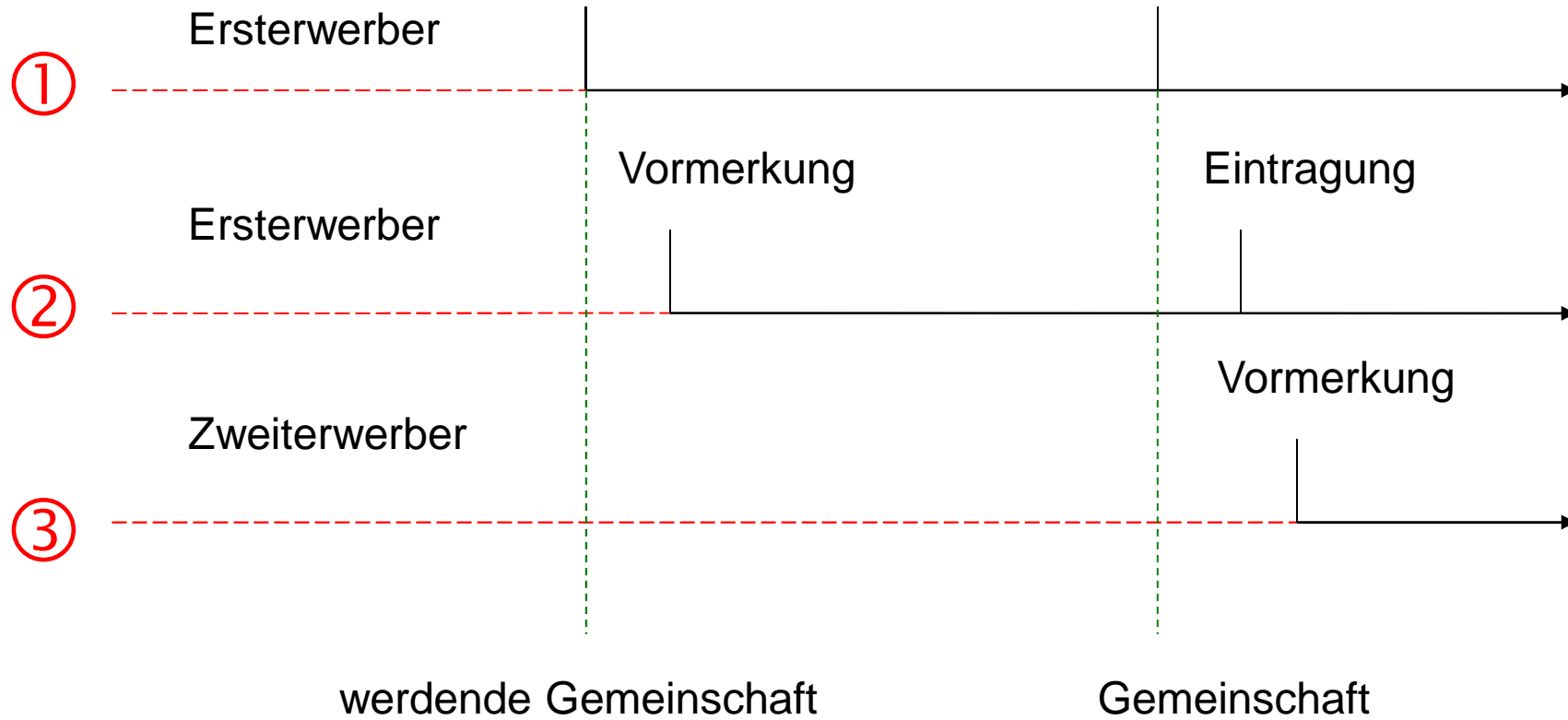
werdende WEG-Gemeinschaft werdender Wohnungseigentümer

- Voraussetzungen
 - zwischen Alleineigentümer und Erwerber muss ein **gültiger Erwerbsvertrag** vorliegen
 - nach dem Kaufvertrag ist ein **Übergang** von Lasten und Nutzungen auf den Käufer erfolgt
 - der Käufer muss die Wohnung in **Besitz** genommen haben (soweit es bereits eine Wohnung im Rechtssinne gibt)
 - für den Käufer muss eine **Auflassungsvormerkung** im Grundbuch eingetragen sein

Erwerber

Vormerkung

Eintragung



Gemeinschaftsverhältnis

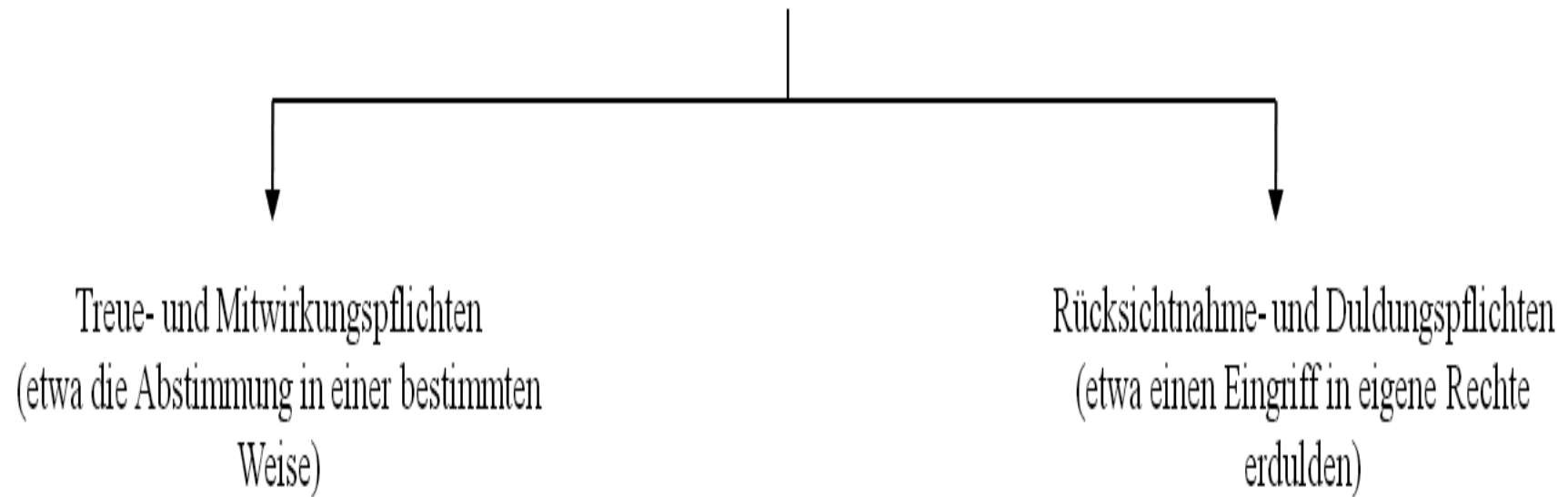
Praxisfall

- Wohnungseigentümer W meint, die Miteigentumsanteile seien falsch bemessen. Er wendet sich an Anwalt A. Kann mit Aussicht auf Erfolg etwas unternommen werden?

Gemeinschaftsverhältnis

- Die Wohnungseigentümer stehen als Miteigentümer des gemeinschaftlichen Eigentums in einer besonderen schuldrechtlichen Sonderbeziehung, dem auf einem gesetzlichen Schuldverhältnis beruhenden »Gemeinschaftsverhältnis«. In diesem »wurzeln« umfangreiche ungeschriebene Rechte. Das Gemeinschaftsverhältnis ist anzuwenden, wenn die Wohnungseigentümer keine abweichenden Vereinbarungen getroffen haben.

Gemeinschaftsverhältnis



Verband
Wohnungseigentümergeinschaft

© Dr. Oliver Elzer

Allgemeine Fragen

- Was ist die Wohnungseigentümergeinschaft?
- Wann beginnt/endet sie?
- Welche Aufgaben hat sie?
- Was kann sie?
- Wer tritt für sie auf?
- Wie stehen die Wohnungseigentümer zu ihr?

Praxisfall

LG Aurich, Beschluss vom 26. 7. 2010 – 4 T 237/10

- Eine Gläubigerin beantragt, eine Wohnungseigentümergeinschaft zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung zu laden. Der Verwalter meint, dazu nicht berechtigt und verpflichtet zu sein.

§ 10 VI WEG

¹Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. ²Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. ³Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. ⁴Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. ⁵Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Praxisfall

AG Bremerhaven, Urteil vom 2. 6. 2010 – 55 C 1463/09

- Im Dezember 2007 veräußern sämtliche Wohnungseigentümer einer WEG-Anlage ihre Wohnungen an eine KG und eine GmbH. Diese versprechen, in ihrer Eigenschaft als Bruchteilseigentümer das Sondereigentum aufzuheben. KG und eine GmbH und verteilen die Miteigentumsanteile in der Weise, dass jede zu je $\frac{1}{2}$ Anteil als Eigentümer des Grundstückes eingetragen wird. Im September 2008 werden die KG und die GmbH als neue Eigentümerinnen der Wohnungen zu je $\frac{1}{2}$ im Grundbuch eingetragen. Am gleichen Tage wird die Umwandlung der WEG-Anlage in ein Miteigentum nach Bruchteilen an dem Grundstück im Grundbuch vollzogen. Im März findet eine Eigentümerversammlung statt. Auf dieser wird die Jahresabrechnung 2008 beschlossen sowie die gerichtliche Geltendmachung der Nachforderungen für 2008 der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter.

Beginn des Verbandes

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 des Verbandes

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand

Aufhebung nach **§§ 9 I Nr. 1, 4 WEG**

Sondervermögen

Ende des rechtsfähigen Verbands

wesentliche Verbandspflichten

- Zuordnungsendpunkt für **Verwaltungsvermögen** (§ 10 VII WEG)
- Abschluss **sämtlicher Verträge** mit Bezug auf das Gemeinschaftsvermögen (§ 10 VI WEG)
- § 10 VI 3 Variante 1 WEG: **Ausübung**
 - gemeinschaftsbezogener Rechte
 - gemeinschaftsbezogener Pflichten
- § 10 VI 3 Variante 1 WEG: **Ausübungsbefugnis**
 - für sonstige Rechte
 - für sonstige Pflichten

Verbandsrechte

- **Anspruch auf Treue- und Rücksichtnahme**
- **Anspruch auf Schaffung organisationsrechtlicher Grundlagen**
 - ausreichende Handlungsorganisation
 - subsidiäre Handlungsorganisation
- **Anspruch auf Beiträge**
 - ausreichende Finanzausstattung (Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Sonderumlage) und Jahresabrechnung)
 - nicht Verband notwendige Mittel entziehen
 - verletzen die Wohnungseigentümer diese Pflicht, machen sie sich nach § 280 I 1 BGB schadensersatzpflichtig; begrenzt durch § 10 VIII 4 WEG
- **Anspruch auf Handlungen**
 - z.B. Anfechtung
 - im Übrigen aktives Tun?

Wohnungseigentümer im Verband

- Wohnungseigentümer als **Zwangs-Verbandsmitglieder** des Verbandes
- Mitgliedschaft begründet zwischen Wohnungseigentümern und Verband **von Gesetzes wegen** eine **schuldrechtliche Sonderrechtsbeziehung**
- aus dieser Beziehung erwachsen den Wohnungseigentümern – wie allen Mitgliedern einer Körperschaft – von Gesetzes wegen dem Verband gegenüber vor allem
 - Treue- und Rücksichtnahmepflichten sowie Leistungspflichten (Sozialpflichten), aber auch Rechte
 - dem Verband erwachsen Rechte, aber auch Leistungspflichten

Wohnungseigentümer als Teil der Handlungsorganisation

- als Eigentümerversammlung: **Willensbildung des Verbandes**
 - für eigene Rechte des Verbandes
 - für fremde Rechte des Verbandes
- **subsidiäre Vertretung** des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
 - § 27 III 2 WEG
 - § 27 III 3 WEG
- **subsidiäre Geschäftsführung** (z.B. § 27 I Nr. 6 WEG)
 - gesetzliche Regelung fehlt
 - § 27 III 2 und 3 WEG analog?
- als **Beirat**
 - gesetzliche Konstruktion
 - Wandel der Ansichten

Praxisfall

OLG Hamm, Beschluss vom 12. 8. 2010 – 15 Wx 63/10

- Wohnungseigentümer beauftragen durch Beschluss den Verwalter, den Verwaltungsbeirat sowie einen Rechtsanwalt, Verhandlungen über den Erwerb von Sondereigentumseinheiten mit einer zahlungsunfähigen Wohnungseigentümerin zu führen und Einzelheiten eines Kaufvertrages auszuhandeln. Die Wohnungseigentümerin soll aus allen Zahlungsverpflichtungen entlassen werden, insbesondere hinsichtlich der rückständigen und laufenden Beiträge.

Verband als Wohnungseigentümer

- **Möglichkeit** des Verbandes **Wohnungseigentümer** zu sein
 - der Verband kann Sondereigentum erwerben (Insichmitgliedschaft)
- **Probleme einer Insichmitgliedschaft**
 - besitzt der Verband sämtliche **Eigentümerrechte**, kann er z.B.
 - anfechten?
 - muss er zur Eigentümerversammlung eingeladen werden?
 - kann er abstimmen?
 - hat der Verband **Eigentümerpflichten**, muss z.B. Wohngeld zahlen?
 - Außenhaftung nach § 10 VIII 1 WEG

§§ 667, 670, 812 ff., 823, 985 BGB

- Notgeschäftsführung
 - Ausgleich nach den Grundsätzen der G.o.A. oder §§ 812 ff. BGB
- Ausgleich von überzahlten Wohngeldern ~ Rückverlangen von Guthaben
- Haftung
 - aus § 31 BGB für pflichtwidrige Handlungen der Verbandsorgane
 - des Verwalters als Organ des Verbandes; Konstruktion der Verwalterbestellung
 - der Wohnungseigentümer als Organ des Verbandes, z.B. § 21 IV WEG
 - aus §§ 280, 241 BGB; § 823 BGB; § 21 IV WEG
- Herausgabe von
 - Verwaltungsunterlagen
 - Verwaltungsvermögen

Auftreten

- Auftreten des Verbandes im Rechtsverkehr
 - **§ 10 VI S. 1 WEG**
 - in »eigenen« Angelegenheiten = der Verband als Vertragspartei eines Dritten
 - **§ 10 VI S. 3 WEG**
 - in Angelegenheiten der Wohnungseigentümer = der Verband als gesetzlich Ermächtigter oder Prozessstandschafter

gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten

- Voraussetzung
 - Beschluss zur Wahrnehmung
- gemeinschaftsbezogene Rechte
 - Ausübung des Entziehungsrechts, § 18 I WEG
 - Durchsetzung der Zwangsvollstreckung, § 19 WEG
 - Vermietung von Gemeinschaftseigentum
 - Durchsetzung der Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
 - Durchsetzung von Minderung und kleinem Schadensersatz wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
 - Rechtsstellung der Wohnungseigentümer?
- gemeinschaftsbezogene Pflichten
 - Wahrnehmung der Verkehrspflichten
 - Rechtsstellung der Wohnungseigentümer?

sonstige Rechte und Pflichten

- **Voraussetzungen**
 - Beschluss zur Vergemeinschaftung
 - Beschluss zur Wahrnehmung durch den Verband
- **Rechte**
 - Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung (§§ 15 III WEG, 1004 BGB)
 - Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, soweit nicht gemeinschaftsbezogen
 - Stellung der Wohnungseigentümer
- **Pflichten**
 - Auswirkung auf eine individuelle Rechtsdurchsetzung?

Gemeinschaft und Bauträgerrecht

Praxisfall

BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 – V ZR 80/09

Ein 1890 in Tempelhof/Kreuzberg (Berlin) erbautes Mehrfamilienhaus wird nach § 8 WEG 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 Zweiterwerber veräußert. Im Haus kommt es durch Wassereinbrüche zu Schäden am Gemeinschaftseigentum.


Minderung/kleiner Schadenersatz

- Minderung (§ 638 BGB) und kleiner Schadenersatz (Schadenersatz statt der Leistung nach § 281 BGB) sind
 - im Sinne von § 10 VI 3 Var. 1 „**gemeinschaftsbezogen**“
 - zur Durchführung ist nur die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt
 - einer Vergemeinschaftung bedarf es nicht



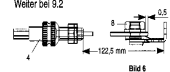
Großer Schadenersatz/Rücktritt

- ein Wohnungseigentümer ist wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums **berechtigt**,
 - zurückzutreten oder
 - den großen Schadenersatz geltend zu machen

Montagehinweise + Typplatz **12 Gang Nabe ELAN**  **SACHS**

Einstellschraube (4) mit Mutter auf Zugseil auflädeln und auf die Seilhülse setzen.
 - Zugseilende durch die Bohrung der Klammerschraube (8) führen und im Abstand von 122,5 mm zur Einstellschraube befestigen (Anzugsmoment 1,7...2,5 Nm). Zugseilende auf ca. 0,5 mm abblenden. (Bild 6) Weiter bei 9.2

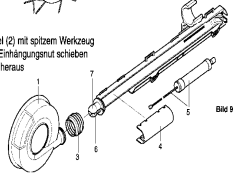
- Deckel (1) mit Sichtfenster aus der Verastung lösen und abnehmen, die Seilnippelanhängung im Fenster gegenüber der kleinsten Öffnung ist jetzt zugänglich.



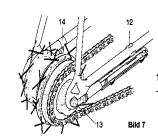
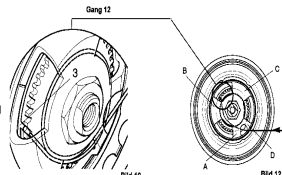
9.2 Zugseilwechsel Clicktick - Nabe / Radwechsel

Sollte das kurze Zugseil (Federhölse zur Nabe) defekt sein, so muß das Hinterrad ausgebaut werden. D.h. folgende Montagehinweise gelten auch für Radwechsel z.B. bei einer Reifepanoe.
 - Trennen des Schaltzugs vom Clicktick durch Aushängen der Verbindungslasche (5, Bild 3)

Seilnippel (2) mit spitzem Werkzeug aus der Einhängungsnut schieben und Seil heraus ziehen.

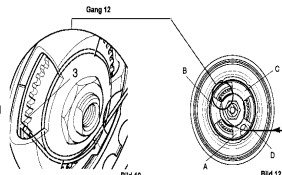


- Neues Zugseil (5, kpl. mit Federhölse) mit dem Seilnippel durch die Öffnung des Deckels (1) führen und danach das Zugseil in der Nabe einhängen. **Nachfolgend werden 2 Varianten beschrieben.**
1. Variante: (Bild 10)
 - Die Nabe befindet sich im 12. Gang, d.h. es muß das Seil ausgehend vom kleinsten Fenster ca. 1 1/2 mal im Uhrzeigersinn in die Führungsrille eingelegt werden. Dazu das Seil unter den Stegen A, B, C und D durchziehen... **Achtung: dort wo sich das Seil kreuzt, den Nippel unter dem Zugseil durchführen**
 - ... und wiederum unter den Stegen A und B hindurch zur Eihängungsnut (8) gegenüber dem kleinsten Fenster bringen.
 - Seilnippel einsetzen und in die Führung ziehen.

- Clip (12) von der Kettenstrebe abdrücken, Achsschrauben (13) lösen bzw. herauserschrauben, Befestigungsschraube (14) der Bremshebelrohrrschelle demonstrieren (nur Typ Mh 12 110). Laufrad aus den Ausfallenden ziehen und Kette abnehmen. (Bild 7)
 Für den Zugseilwechsel das Laufrad am besten am Zweiflach der Nabenachse in einen Schraubstock spannen.

Gang 12



andere Mängelrechte

- ein Wohnungseigentümer ist **zunächst** gem. § 634 BGB berechtigt
 - Nr. 1: zum Verlangen auf Nacherfüllung
 - Nr. 2: zu einer Selbstvornahme
 - Nr. 4: Ersatz vergeblicher Aufwendungen
- dies ändert sich durch eine Vergemeinschaftung



Vergemeinschaftung

- die Wohnungseigentümer können die **Ausübung** der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit dem Veräußerer durch Mehrheitsbeschluss der **Wohnungseigentümergeinschaft** zuweisen
- die Vergemeinschaftung beruht auf § 10 VI 3 Var. 2 i.V. mit §§ 21 I, V Nr. 2 WEG



Gemeinschaft und Anwälte

Fragen

- Als „was“ kann der Verwalter ggü. einem Anwalt auftreten?
- Worauf sollte der Anwalt achten, welche Gefahren drohen?
- Was ist zu fragen und zu dokumentieren?

Verwalter und Rechtsanwälte: Beauftragung

- **Passivverfahren**
 - § 27 II Nr. 2 WEG: Wohnungseigentümer
 - § 27 III 1 Nr. 2 WEG: Verband
Wohnungseigentümergeinschaft
- **Aktivverfahren**
 - § 27 II Nr. 3 WEG: Wohnungseigentümer
 - § 27 III 1 Nr. 7 WEG: Verband
Wohnungseigentümergeinschaft

Vergütung

- **Vergütung**
 - § 27 II Nr. 4: Wohnungseigentümer
 - § 27 III 1 Nr. 6 WEG: Verband
Wohnungseigentümergeinschaft
- § 49a GKG
- § 50 WEG



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

Handlungsorganisation

Fall

- Verwalter V geht in das Ladengeschäft des L und kauft namens der Wohnungseigentümergeinschaft W-Straße einen Rasenmäher.
- Ist zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem L ein Kaufvertrag zustande gekommen? Worauf wird es ggf. ankommen?

Verwalter als Organ (Bestellung)

- **Geschäftsführung** (§ 27 I Nr. 1 bis 8 WEG)
- **Vertretung** (§ 27 III S. 1 WEG)

§ 27 III 1	Inhalt
Nr. 1	Zustellungen
Nr. 2	Passivvertretung des Verbandes
Nr. 3 und Nr. 4	Vertretung des Verbandes, soweit dieser nach § 27 I WEG für Wohnungseigentümer tätig werden muss
Nr. 5	Kontenführung
Nr. 6	Gebührenvereinbarungen
Nr. 7	gewillkürte Vertretungsrechte für Verband

Verwaltervertrag

Vertragsparteien

Verband

auch
Wohnungs-
eigentümer?

können **Pflichten der Wohnungseigentümer** geregelt werden?

Verwaltervertrag

Qualität des Vertrags für Wohnungseigentümer?

**echter Vertrag
zu Gunsten Dritter?**

Wohnungseigentümer

**Vertrag mit
Schutzwirkung
für Dritte?**

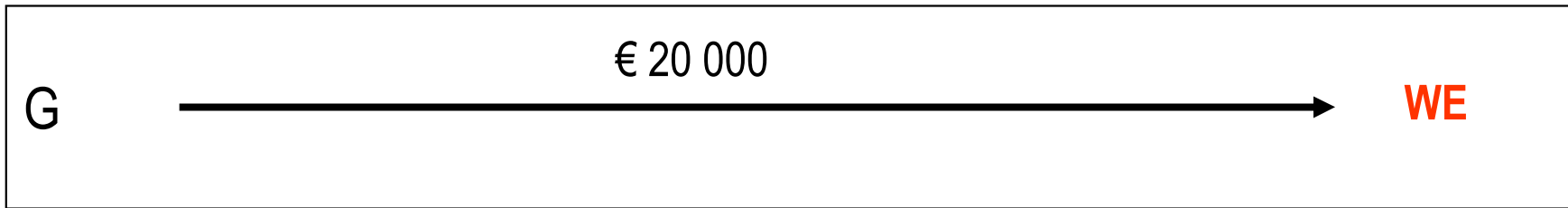
Wohnungseigentümer

Gemeinschaft und Haftung

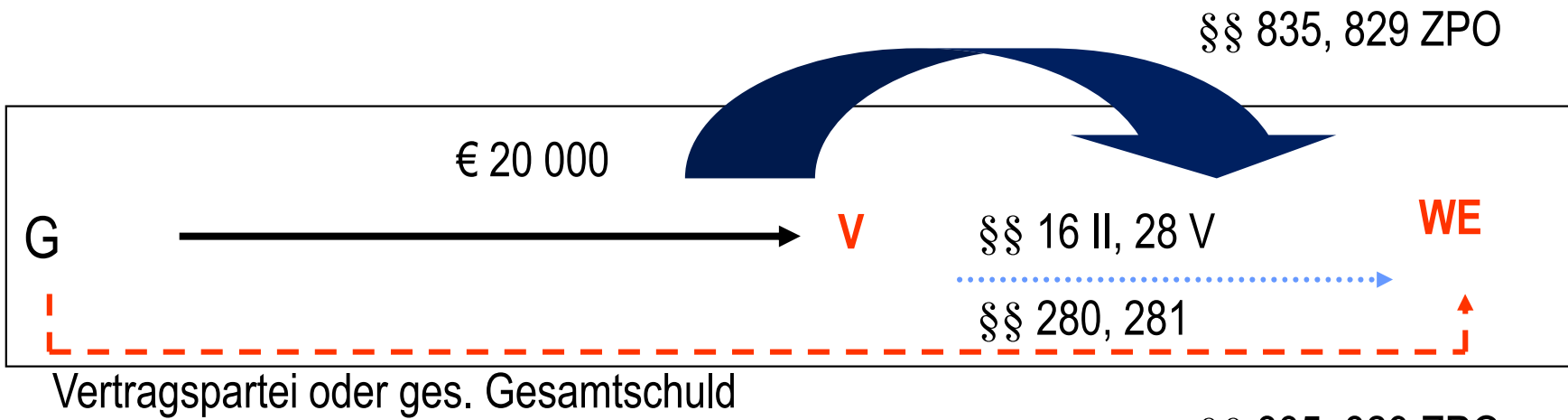
Fall

- Die Stadtwerke S (eine GmbH) schließen mit allen Endabnehmern Verträge. S liefert der WEG-Anlage W Wasser. Einen ausdrücklichen Vertrag gibt es nicht.
- Wer muss für die Wasserrechnung aufkommen?

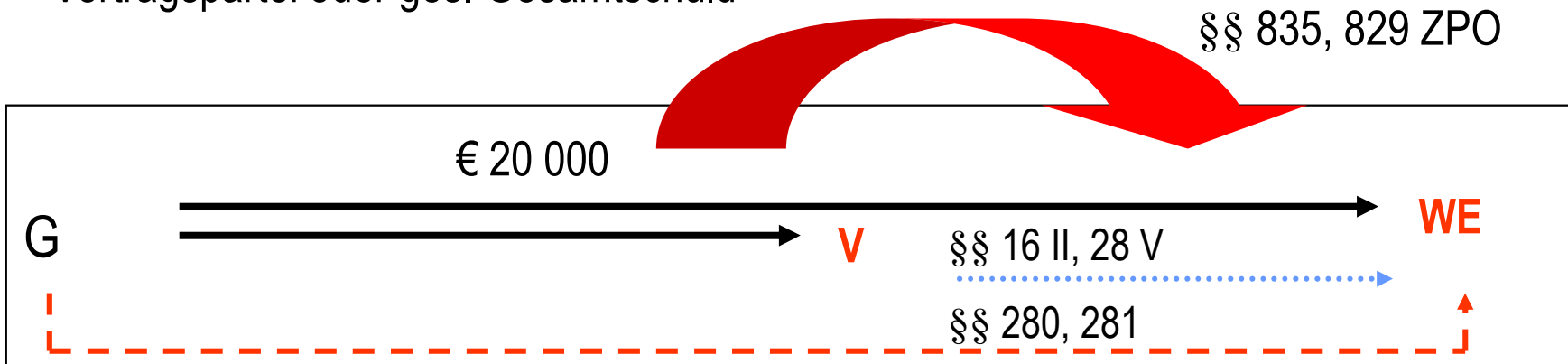
1



2



3



Kosten und Lasten; Haftung

- Ansprüche des Verbandes gegen Wohnungseigentümer
 - aus Beschlüssen nach §§ 16 II, 28 V WEG
 - Wohngeld, Sonderumlage, Jahresabrechnung
 - Haftung wegen Verletzung den ggü. dem Verband bestehenden Treuepflichten (§§ 280, 281 BGB i.V.m. § 10 VIII 3 = MEA)
- Ansprüche Dritter
 - Vertrag
 - § 10 VIII S. 1 WEG
- Ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander?

Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum

Praxisfall

OLG München, Beschluss vom 4. 9. 2009 – 32 Wx 44/09

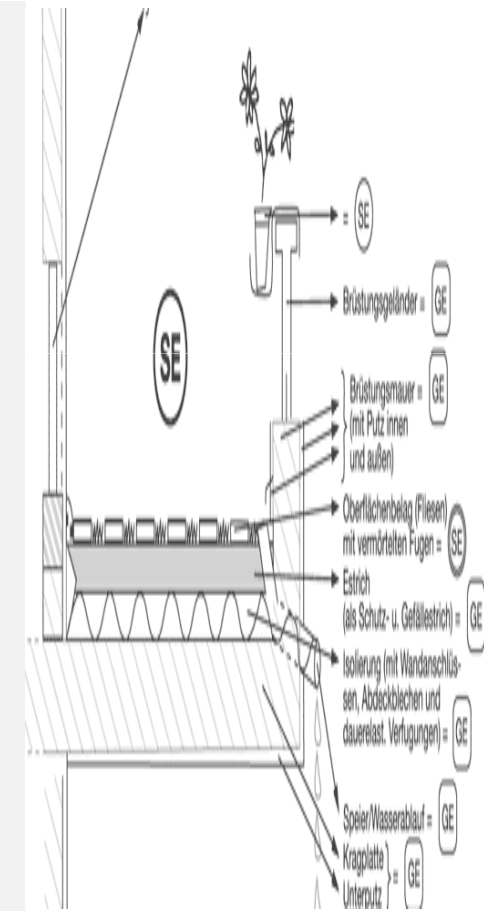
Ein vermietender Wohnungseigentümer verständigt Anfang 2005 und nochmals im Oktober 2005 den Verwalter, dass sich sein Mieter über eine Geruchsbelästigung beschwert. Der Verwalter beauftragt Firmen zur Überprüfung der im Estrich der Wohnung verlegten **Entsorgungsleitungen**.

Überblick

Verwaltung	Gebrauch	Nutzungen	Kosten/Lasten	Mängel
§ 21 WEG	§§ 13, 14 und 15 WEG	§§ 13, 16 WEG	§16 WEG	§§ 10, 16 WEG
Verwalter verwaltet nur Gemeinschaftseigentum Verkehrspflicht	allein vs. Mitgebrauchsrecht Sondernutzungsrechte			

Gemeinschaftliches Eigentum

- das **Grundstück**;
- 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;
- Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.



Wohnungs- und Teileigentum: § 1 WEG

- Nach Maßgabe des WEG kann an Wohnungen das **Wohnungseigentum**, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das **Teileigentum** begründet werden.
 - **Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
 - **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Sondereigentum

- Gegenstand des Sondereigentums sind die gem. §§ 3 und 8 WEG **bestimmten Räume**
- **sowie von Gesetzes wegen**
 - die zu diesen Räumen gehörenden **Bestandteile des Gebäudes**,
 - die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne
 - dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder
 - ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers
 - über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus **beeinträchtigt** oder die **äußere Gestaltung** des Gebäudes verändert wird.

Praxisbeispiel:

LG München I, Urteil vom 8. 11. 2010 – 1 S 10608/10

Die Versorgungssperre kann auch dann die Stromzufuhr erfassen, wenn der betroffene Miteigentümer zwar den Strom direkt vom Stromversorgungsunternehmen bezieht und dieses auch ihm gegenüber direkt abrechnet, die Stromleitung, die zu der Sondereigentumseinheit des Miteigentümers führt, jedoch im Gemeinschaftseigentum steht.

Entstehung von Wohnungseigentum

Praxisbeispiel

Bauträger B kauft ein Mietshaus von V. B fragt, was er tun muss, um aus den Mietwohnungen Eigentumswohnungen zu machen

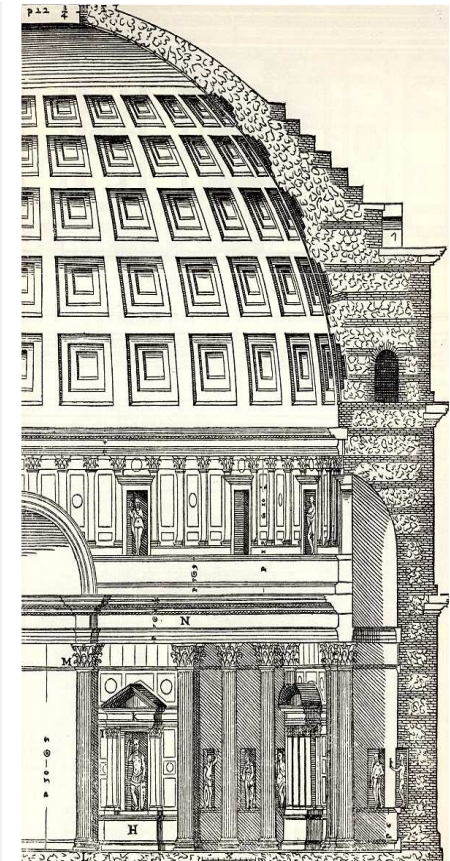
Überblick

- durch **Rechtsgeschäft**: §§ 3 und 8 WEG, Teilungsvertrag und Teilungserklärung
- von **Gesetzes** wegen (faktische Entstehung)
 - nach § 5 II WEG
 - durch unklare Erklärungen (vergessene Teile)
 - durch bauliche Veränderungen
 - indem Sonder- in das Gemeinschaftseigentum »fällt«
 - indem »neues« Gemeinschaftseigentum geschaffen wird
- **nicht** durch Baumaßnahmen
- durch Zwang, § 894 ZPO

Sachenrechtliche Aufteilung

Teilungserklärung/Teilungsvertrag

- Inhalte
 - Bestimmung der Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum
 - Bestimmung der Grenzen von gemeinschaftlichen und Sondereigentum
 - Bestimmung, ob ein Sondereigentum Wohnungs- oder Sondereigentum sein soll
 - dieses ist zuletzt **streitig** geworden
- Für jeden Miteigentumsanteil wird ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt.



Bedeutung der Miteigentumsanteile

- § 10 VIII 1 und 4 WEG: Höhe der Außenhaftung und der Haftung ggü. der Gemeinschaft
- § 16 II WEG: Höhe der Innenhaftung
- §§ 16 IV 2, 22 II WEG: notwendiges Quorum
- § 25 III WEG: Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
- ggf. bei Wertstimmrecht oder bei Vereinbarung nach § 23 I WEG

»isolierte« MEA

- nicht rechtgeschäftlich, aber
 - wenn ein **Miteigentumsanteil mit einem nicht ausreichend bestimmten** Sondereigentum verbunden ist und dennoch eingetragen wird
 - wenn die Bauausführung so vom **Aufteilungsplan abweicht**, dass es gleichsam unmöglich ist, die errichteten Räume einer Raumeinheit zuzuordnen
 - wenn Miteigentum mit einem **nicht sondereigentumsfähigen** Raum verbunden wird (zB indem eine Vereinbarung einen Gebäudeteil dem Sondereigentum zuordnet, der nach § 5 I und II WEG zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen ist)

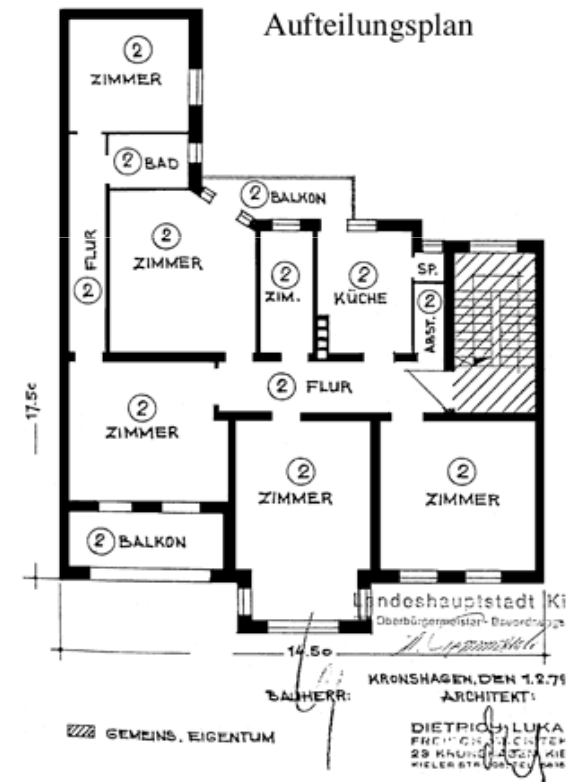
Erzwungene Änderungen

- für Änderungen einer Zweckbestimmung im weiteren Sinne nach h.M.
 - § 10 II 3 WEG
- für Umwidmung Gemeinschafts- und Sondereigentum und Änderung der Höhe der Miteigentumsanteile
 - entsprechend den Grundsätzen der §§ 242, 313 BGB i.V.m. mit dem Gemeinschaftsverhältnis, wenn wegen außergewöhnlicher Umstände ein Festhalten an der geltenden Regelung grob unbillig wäre und damit gegen Treu und Glauben verstieße



Anlage: Aufteilungsplan

- ... eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan)



Praxisbeispiel

BGH, Urteil vom 15. 1. 2010 – V ZR 40/09

- Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen kommt in der Regel nicht dadurch die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungsscharakter zu, dass diese Pläne für den Aufteilungsplan genutzt werden.



Anlage: Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Eine Bescheinigung der Baubehörde, daß die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen.
- § 3 Abs. 2 WEG. Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. 2Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

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/zu 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)

Änderungen

© Dr. Oliver Elzer

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG



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

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Unterteilung

- Ein Sondereigentum kann in mehrere (zwei oder mehrere) in sich abgeschlossene Einheiten unterteilt werden.
- Notwendig ist, dass mit jedem Miteigentumsteil wieder ein sondereigentumsfähiger Raum verbunden. Einer Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer oder Dritter bedarf es grundsätzlich nicht.
- Zur Unterteilung ist die Vorlage eines geänderten Aufteilungsplans mit entsprechender Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich. Teilt ein WEer seinen Miteigentumsanteil ohne die Zustimmung der Übrigen Miteigentümer und veräußert den neu gewonnenen Anteil, führt das nicht zu einer Stimmrechtsmehrung.

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG

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

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Wohnungseigentum

(Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum + Sondereigentum)

Voraussetzungen

- Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.
- Dem Grundbuchamt muss ein entsprechender Aufteilungsplan vorgelegt werden.
- Dem Grundbuchamt muss ein entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt werden.
- Eine Zustimmung Dritter ist entbehrlich.
- Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist entbehrlich.
Ausnahmen:
 - Eine Zustimmung ist vereinbart.
 - Die Unterteilung greift auf das gemeinschaftliche Eigentum über („Eingangsflurproblem“).

Vereinigung

- Stehen einem Wohnungseigentümer mehrere Sondereigentumsrechte zu, kann er diese miteinander vereinigen. Der Eintragung der Vereinigung steht eine unterschiedliche Belastung der Rechte nicht entgegen. Es bedarf grundsätzlich nicht der Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer. Die durch die Vereinigung entstehende Einheit braucht nicht insgesamt in sich abgeschlossen zu sein.
- Zur Eintragung der Vereinigung im Grundbuch ist die Vorlage einer neuen Abgeschlossenheitsbescheinigung und eines neuen Aufteilungsplanes für die Gesamtheit des zusammengelegten Sondereigentums nicht erforderlich. Dies gilt auch dann, wenn mit der rechtlichen Vereinigung eine bauliche Zusammenlegung zweier bisher selbstständiger Einheiten verbunden ist.

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)

Voraussetzungen

- Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt.
- Dem Grundbuchamt muss **kein entsprechender Aufteilungsplan** vorgelegt werden.
- Dem Grundbuchamt muss **keine entsprechende Abgeschlossenheitsbescheinigung** vorgelegt werden.
- Eine Zustimmung Dritter ist entbehrlich.
- Eine Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist entbehrlich.
Ausnahmen:
 - Eine Zustimmung ist vereinbart.
 - Die Vereinigung bedingt eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Abspaltungen

- Ein Wohnungseigentümer kann von einer seiner Sondereigentumseinheiten einen Teil des Miteigentumsteil und einen Teil des Sondereigentums abspalten und mit einem anderen, in seinem Eigentum stehenden Sondereigentum verbinden.
- Hierzu bedarf er grundsätzlich nicht der Mitwirkung anderer Wohnungseigentümer, ggf. aber der Zustimmung Dritter, insbesondere der Grundpfandrechtsgläubiger gem §§ 877, 876 BGB. Es bedarf eines neuen Aufteilungsplans sowie einer Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Tausch

- Wohnungseigentümer können Räume ihres Sondereigentums **übertragen oder austauschen**, ohne dass es einer gleichzeitigen Änderung der jeweiligen Miteigentumsanteile bedarf.
- Die Übertragung bedarf der Form der § 4 I, II WEG i.V.m. § 925 BGB. Die Mitwirkung anderer Wohnungseigentümer ist **nicht erforderlich**.
- Wegen § 6 II WEG, §§ 877, 876 BGB ist eine Zustimmung der dinglich Berechtigten erforderlich, es sei denn, das Sondereigentum wird nicht verkleinert oder sonst rechtlich nachteilig beeinträchtigt.

Zustimmung Dritter

Praxisbeispiel

Wohnungseigentümer W einigt sich vor Gericht in einem Prozessvergleich, dass eine Fläche des Gemeinschaftseigentums künftig in seinem Eigentum stehen soll.

Wen muss er verklagen/mit wem muss er den Vergleich schließen?

Muss W mit seiner Bank oder einer anderen Bank sprechen?

Zustimmung Dritter: Grundsatz

- **§ 19 GBO:** Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.
- Betroffen ist jeder,
 - dessen grundbuchmäßiges Recht von der Eintragung rechtlich beeinträchtigt wird oder beeinträchtigt werden kann. Dazu gehört grundsätzlich jeder, dessen Mitwirkung (Zustimmung) zu dem der bewilligten Eintragung materiell-rechtlich zu Grunde liegenden Rechtsgeschäft erforderlich ist.
 - Zur inhaltlichen Änderung eines Rechts ist nach § 877, 876 1 BGB die Zustimmung eines Dritten erforderlich, mit dessen Recht das Recht an dem Grundstück belastet ist. § 876 I und § 877 I BGB sind auch auf die Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum anzuwenden.
 - Es bedarf also grundsätzlich der Zustimmung aller, denen an den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumsrechten und damit an den Anteilen am gemeinschaftlichen Eigentum dingliche Rechte zustehen.

Ausnahme

- Aus dem Schutzzweck der BGB-Vorschriften ist zu entnehmen, dass die Zustimmung des Dritten **überflüssig** ist, wenn seine Rechtsstellung durch die Änderung nicht berührt wird.
- Das gleiche gilt in formeller Hinsicht für das Erfordernis der Eintragungsbewilligung (Zustimmung) nach § 19 GBO.
- Es muss aber jede rechtliche, nicht nur eine wirtschaftliche Beeinträchtigung ausgeschlossen sein. Ein reines »formelles Betroffen sein« des Drittberechtigten kann jedoch dessen Mitwirkung entbehrlich machen.

Vereinbarung und Beschluss

Regelungsgegenstände

- Die Wohnungseigentümer können **spezifisch wohnungseigentumsrechtlich** betrachtet einwirken auf:
 - den Verband (§ 10 WEG)
 - Veräußerung von Wohnungseigentum (§ 12 WEG)
 - Gebrauch und Nutzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum (§§ 13 ff. WEG)
 - Kostenverteilung (§ 16 WEG)
 - Entziehung von Wohnungseigentum (§§ 18, 19 WEG)
 - Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§§ 20 ff. WEG)
 - bauliche Veränderungen (§ 22 WEG)
 - Eigentümerversammlung

Regelungsinstrumente

- **Vertrag**
 - Einigung aller Wohnungs- und Teileigentümer
 - Wirkung gegen Rechtsnachfolger nur bei Eintragung (§ 10 III WEG)
 - an jedem Ort schließbar
- **Beschluss**
 - regelmäßig »Mehrheitsbeschluss« ausreichend (§ 25 WEG)
 - ➔ : das ist eine »Ja-Stimme« mehr als »Nein-Stimmen«
 - Wirkung gegenüber Rechtsnachfolger auch ohne Eintragung (§ 10 IV 1 WEG)
 - im Prinzip nur in Eigentümerversammlung

Vereinbarung

Praxisfall

LG Karlsruhe, Beschluss vom 26. 3. 2010 – 11 S 140/09

- In einer Wohnungseigentümerversammlung stimmen die Wohnungseigentümer auf einen entsprechenden Beschlussantrag dafür, dass das Wirtschaftsjahr vom 1.10. bis zum 30.9. läuft.
- Die Wohnungseigentümer streiten, ob die Bestimmung ein nichtiger Beschluss oder eine wirksame schuldrechtliche Vereinbarung ist.

Unterscheidung

- Nach – zweifelhafter – h.M. ist die Abgrenzung zwischen Vereinbarung und (allstimmigem) Beschluss nach dem Gegenstand vorzunehmen:
 - Eine Regelung ist danach als Beschluss zu qualifizieren, wenn ihr Gegenstand einem solchen zugänglich ist.
 - Demgegenüber ist eine Vereinbarung als gewollt anzusehen, wenn ihr Gegenstand eine solche erfordert, also für eine Regelung durch Beschl keine Kompetenz besteht.

Entstehung

- Vereinbarungen werden von sämtlichen Wohnungseigentümern geschlossen, sofern sie nicht nach §§ 8 II, 5 IV 1 WEG entstehen.
- Vereinbarungen können jederzeit und an jedem Ort geschlossen werden und unterliegen keinen Formvorschriften.
- Vereinbarungen können auch konkludent geschlossen werden.
- I.d.R. sind Vereinbarungen als »Gemeinschaftsordnung« Inhalt des Sondereigentums nach § 5 IV 1 WEG. Fehlt es hieran, geht eine Vereinbarung mit einer Sondernachfolge grunds unter. Wenn eine Vereinbarung ins Grundbuch einzutragen ist, muss ggf. ein Dritter zustimmen.

Änderung

- eine Vereinbarung (ein Vertrag) kann geändert werden
 - durch Vertrag (contrarius actus)
 - durch Beschluss, wenn
 - »Öffnungsklausel«
 - gesetzliche Ermächtigung (§§ 12 IV, 16 III, IV, 22 II WEG)
 - durch Gericht, § 10 II 3 WEG
 - schwerwiegende Gründe; unbillig

Praxisbeispiel:

BGH, Urteil vom 11. 6. 2010 – V ZR 174/09

- Ein Nürnberger Wohnungseigentümer baut einen ihm in der WEG-Anlage zugewiesenen Spitzboden zu Wohnraum aus. Im Aufteilungsplan ist der Spitzboden als nicht ausgebauter Raum dargestellt. Die Kosten in der Anlage werden bislang nach Miteigentumsanteilen verteilt. Der Antrag eines anderen Wohnungseigentümers, die Kosten wegen des Ausbaus künftig nach Wohnfläche zu verteilen, findet keine Mehrheit. Dagegen klagt der Antragsteller. Er beantragt, den ablehnenden Beschluss für ungültig zu erklären und die anderen Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG zu verurteilen, ihre Zustimmung zu erklären, dass für die Verteilung der Kosten nunmehr das Verhältnis der Wohnflächen gilt.

Erzwingung

- Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 10 II 3 WEG eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung sowie einen Anspruch auf Zustimmung zur Eintragung der Abänderung im Grundbuch verlangen. Schwerwiegende Gründe liegen eher vor als außergewöhnliche Umstände.
- Lässt sich kein Einvernehmen erzielen, muss nach § 43 Nr. 1 WEG im Wege einer Leistungsklage auf Zustimmung zu der konkret zu benennenden Vereinbarung geklagt werden; § 21 VIII WEG ist nicht anwendbar. Die Klage kann sich nicht unmittelbar auf Feststellung der neuen oder geänderten Vereinbarung richten (str). Voraussetzung für ein Rechtsschutzbedürfnis ist, dass der Kläger zuvor an die anderen Wohnungseigentümer erfolglos herangetreten ist.

Bindung

- **Verdinglichte Vereinbarungen** gelten gem § 10 III WEG **ggü. einem Sondernachfolger**. Ohne § 5 IV 1 WEG gibt es von Gesetzes wegen **keine Bindung**.
- Ein Sondernachfolger kann sich einer nicht verdinglichten Vereinbarung durch Willenserklärung – ausdrücklich oder konkludent – »unterwerfen« und so zur Vertragspartei werden. Ob Unterwerfungsklauseln in einem **Erwerbsvertrag** eine Bindung herstellen können, ist zweifelhaft.
- Kommt es zu keiner Unterwerfung, geht eine schuldrechtliche Vereinbarung bei einer Sondernachfolge i.d.R. unter und wird hinfällig; etwas anderes gilt, wenn die Vereinbarung auch unter den Verbliebenen trägt.

Beschluss

Praxisbeispiel

- 2 Wohnungseigentümer treffen sich im Kino. Sie beschließen, wie künftig das Treppenhaus genutzt werden darf. Sind die anderen Wohnungseigentümer gebunden?

Begriff

- Ein Beschluss ist die rechtsverbindliche Form einer regelmäßig bloß **mehrheitlichen Willensbildung** mehrerer und damit die rechtliche Fassung eines einheitlichen Willens aus den Einzelwillen der Abstimmenden.
- Diese Möglichkeit, eine rechtliche Angelegenheit nicht nur vertraglich zu regeln, sondern durch einen Beschluss zu bestimmen, ist keine Besonderheit des Wohnungseigentumsgesetzes.
- Die Möglichkeit einer jedenfalls inneren Willensbildung durch Beschluss ist im deutschen Recht weit verbreitet

Möglichkeit

- Die Wohnungseigentümer dürfen durch Beschluss handeln, wenn
 - ihnen das Gesetz oder
 - eine Vereinbarung (Öffnungsklausel) eine Kompetenz geben, ihre Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln.
- Ohne Ermächtigung ist ein Beschluss
 - anfechtbar, wenn er nur gegen das Gesetz oder eine Vereinbarung verstößt,
 - anfechtbar, wenn er nicht ordnungsmäßig ist (§§ 15 II , 21 III, 22 I WEG) und
 - nichtig, wenn er das Gesetz oder eine Vereinbarung ändern will.

Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§ 12 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 Ersatzzustellungsvertreeters

BGH, Beschluss vom 20. 9. 2000 – V ZB 58/99

- **Zitterbeschluss:** Die Lehre von den Beschlusskompetenzen
 - Vereinbarungsändernde Beschlüsse
 - vereinbarungsersetzende Beschlüsse
 - Vereinbarungswidrige Beschlüsse
- **Inhalt:** Es kann nur dort beschlossen werden, wo das Gesetz oder eine Vereinbarung den Wohnungseigentümern eine Kompetenz dazu einräumen.
- **Folgen:**
 - § 12 IV WEG
 - § 16 III, IV und V WEG
 - § 21 VII WEG
 - § 22 I , 2 WEG
 - § 24 VII, 8 WEG

Öffnungsklauseln

- Die Wohnungseigentümer können über einen Gegenstand durch Beschluss entscheiden, wenn ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung nach § 23 I WEG (Öffnungsklausel) eine Beschluss-Kompetenz einräumen.
- Öffnungsklauseln können ausdrücklich vereinbart werden und können bereits Teil der gemeinsam mit TV/TE der nach § 5 VI 1 WEG verdinglichten Vereinbarungen sein. Bei hinreichender Bestimmtheit soll sich eine Öffnungsklausel aber auch im Wege der Auslegung ergeben können. Eine Öffnungsklausel muss keine Fallgruppen nennen, der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz ist grundsätzlich nicht zu beachten. § 10 IV 2 WEG geht davon aus, dass eine auf einer Öffnungsklausel beruhende Entscheidung ein Beschl ist (zw).



Rechtmäßigkeit eines auf einer Öffnungsklausel

- Die Rechtmäßigkeit eines auf einer Öffnungsklausel beruhenden Beschlusses beurteilt sich nach **allgemeinen Grundsätzen**.
- Außerdem darf nach h.M. von einer Öffnungsklausel nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn:
 - ein **sachlicher Grund** zur Änderung oder Ergänzung des Gesetzes oder einer Vereinbarung vorliegt
 - und einzelne Wohnungseigentümer ggü. dem früheren Rechtszustand **nicht unbillig benachteiligt** werden. Ob Dritte der Eintragung oder wenigstens dem auf der Klausel beruhenden Beschluss zustimmen müssen, ist str.

Versammlungsbeschluss

- Eigentümerversammlung
 - einberufen von einer potenziell berechtigten Person
- Beschlussantrag
 - formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll
- Abstimmung der Stimmberechtigten, meist der Wohnungseigentümer
- Mehrheit für Beschlussantrag
 - positive Mehrheit für Beschluss oder negative Mehrheit für Ablehnung
- Tätigkeit des Versammlungsleiters
 - Feststellung des Abstimmungsergebnisses
 - Verkündung des Beschlusses

schriftlicher Beschluss

- Beschlussantrag (formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll)
- Abstimmung
 - ein »Papier« im Umlauf
 - schriftliche Stimmabgaben ggü. Initiator
- Mehrheit für Beschlussantrag = stets sämtliche Wohnungseigentümer!
- Feststellung des Abstimmungsergebnisses durch Initiator
- Verkündung des Beschlusses durch Initiator

Besondere Wirksamkeitsvoraussetzungen

- ein Gesetz oder eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer können an einen Beschluss **besondere Qualifizierungen** richten
- gesetzliche Qualifizierungen
 - § 16 IV 2 WEG
 - § 18 III 2 WEG
 - § 22 I 1 WEG
 - § 22 II 1 WEG
- gewillkürte Qualifizierungen
 - in Betracht kommt jede Qualifizierung

Beschlussmängel lehre

- formelle Beschlussmängel, z.B. Ladungsmängel
- materielle Beschlussmängel
 - Ermessensfehler, z.B. keine Einholung von Angeboten
 - inhaltliche Fehler, z.B. unzutreffende Ansätze beim Wirtschaftsplan
 - Ordnungsmäßigkeit im Übrigen, z.B. unzulässige Gebrauchsbeschränkung
- Zustimmung des in seinen Rechten betroffenen Wohnungseigentümers?

Regelungen zur Geschäftsordnung

- Regelungen für eine Versammlung
 - Gegenstände
 - Feststellung und Verkündung?
 - Beschluss-Sammlung?
 - Anfechtbarkeit?
 - Fehlerverkörperung
 - Wiederholungsgefahr
- Regelungen für jede Versammlung
 - Feststellung und Verkündung?
 - Beschluss-Sammlung?
 - Anfechtbarkeit?

Fall

- Eine Öffnungsklausel erlaubt die Änderung aller Vereinbarungen durch einen Beschluss, dem $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer zustimmen. In einer Versammlung verkündet der Verwalter einen auf dieser Kompetenz beruhenden Beschluss. Das vorgesehene Quorum ist allerdings verfehlt. Ein Wohnungseigentümer hält den Beschluss für nichtig. Eine Beschlusskompetenz werde durch die Öffnungsklausel lediglich insoweit gewährt, als das Quorum tatsächlich erreicht ist. Er beantragt die Feststellung, dass der Beschluss nichtig ist. Die beklagten Wohnungseigentümer halten dem entgegen, dass die Verfehlung des erforderlichen Quorums nur zur Anfechtbarkeit führe. Das AG weist die Klage ab. Hiergegen richtet sich die Berufung.

Gemeinschaftsordnung

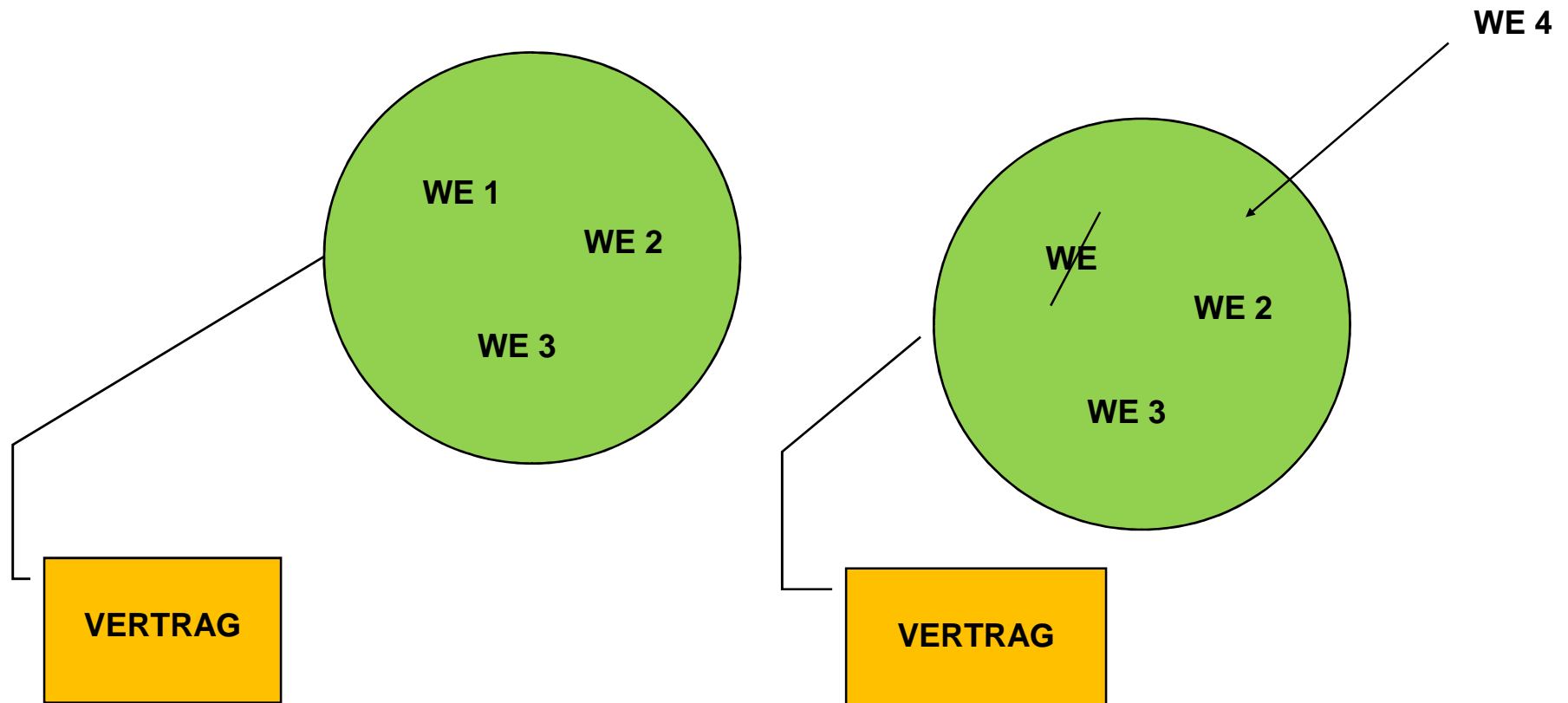
Praxisbeispiel

- Das Gericht fordert RA R auf, die Gemeinschaftsordnung vorzulegen. Was ist das? Kann R immer leisten?

Begriff

- Die Miteigentümer können zusammen mit dem Teilungsvertrag in Ergänzung oder Abweichung des dispositiven Gesetzes Vereinbarungen für ihr Verhältnis untereinander beurkunden und nach §§ 10 III, 5 IV 1 WEG als **Inhalt des Sondereigentums** eintragen lassen. Das gleiche Recht steht dem Alleineigentümer nach § 8 II WEG zu.
- Der Inbegriff dieser Entscheidungen und Bestimmungen ist die Gemeinschaftsordnung; synonym werden benutzt: Teilungsvertrag i.w.S., Gemeinschaftsvertrag, Miteigentums-, Teilungs- oder Miteigentümerordnung

Problem: gewillkürte Sondernachfolger



„Untergang“

Überblick

- Die Gemeinschaft ist nach Sinn und Zweck auf Dauer angelegt. Der grunds. unabdingbare § 11 I 1, 2 WEG bezweckt daher, eine gesicherte Rechtsstellung zu vermitteln. Sachenrechtlich wird die angestrebte Beständigkeit von § 6 WEG flankiert.
- Die Wohnungseigentümer können jederzeit einen Vertrag mit dem Zweck schließen, die Sondereigentumsrechte und damit die Gemeinschaft aufzuheben.
- Besteht keine Wiederaufbaupflicht und einigen sich Wohnungseigentümer auch nicht darauf, das Gebäude wieder aufzubauen, kann es in Ausnahmefällen auch ohne entsprechende Vereinbarung einen Anspruch auf Mitwirkung zur Aufhebung der geben.

Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum

© Dr. Oliver Elzer

Praxisbeispiel

OLG Hamm, Beschluss vom 12. 5. 2010 – 15 W 139/10

Am 5. Mai 2010 wird dem Grundbuchamt für die nach § 12 WEG notwendige Zustimmung eine Erklärung des bis zum 31. Dezember 2009 bestellten Verwalter eingereicht. Das Grundbuchamt gibt auf, eine Zustimmung des aktuellen Verwalters zur Veräußerung einzureichen. Die Zustimmung des bis zum 31. Dezember 2009 bestellten Verwalters vom 19. November 2009 hält es für wirkungslos.

§ 12 WEG

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) ¹Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. ²Durch Vereinbarung gemäß Ab1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) ¹Ist eine Vereinbarung gemäß Ab1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist.

²Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) ¹Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Ab1 aufgehoben wird. ²Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. ³Ist ein Beschluss gemäß 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. ⁴Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß 1 nachgewiesen wird. ⁵Für diesen Nachweis ist § 26 III entsprechend anzuwenden.

Wichtige Gründe

- **Persönliche** oder **finanzielle Unzuverlässigkeit** des Erwerbers.
- Tatsachen, die die Annahme rechtfertigen, der Erwerber werde sich in die Eigentümergemeinschaft dauerhaft nicht einfügen, insbesondere die **Rechte** der anderen Wohnungseigentümer **missachten**, oder wenn er sich in der Vergangenheit bereits wiederholt gemeinschaftswidrig verhalten hat.
- Die erkennbare Absicht des Erwerbers, einen zu seinem Wohnungseigentum gehörenden Raum **entgegen der Teilungserklärung** zu nutzen.
- Die beharrliche Weigerung, **die Hausordnung zu befolgen**.
- **Streitsucht**

Gebrauch/Nutzung

Praxisbeispiel

- W kauft eine Eigentumswohnung. Neben dieser ist ein Restaurant. In den „Kaufunterlagen“ sieht W, dass nebenan ein Laden vorgesehen ist.
- Kann W etwas unternehmen? Spielt es eine Rolle, wie lange das Restaurant bereits betrieben wird?

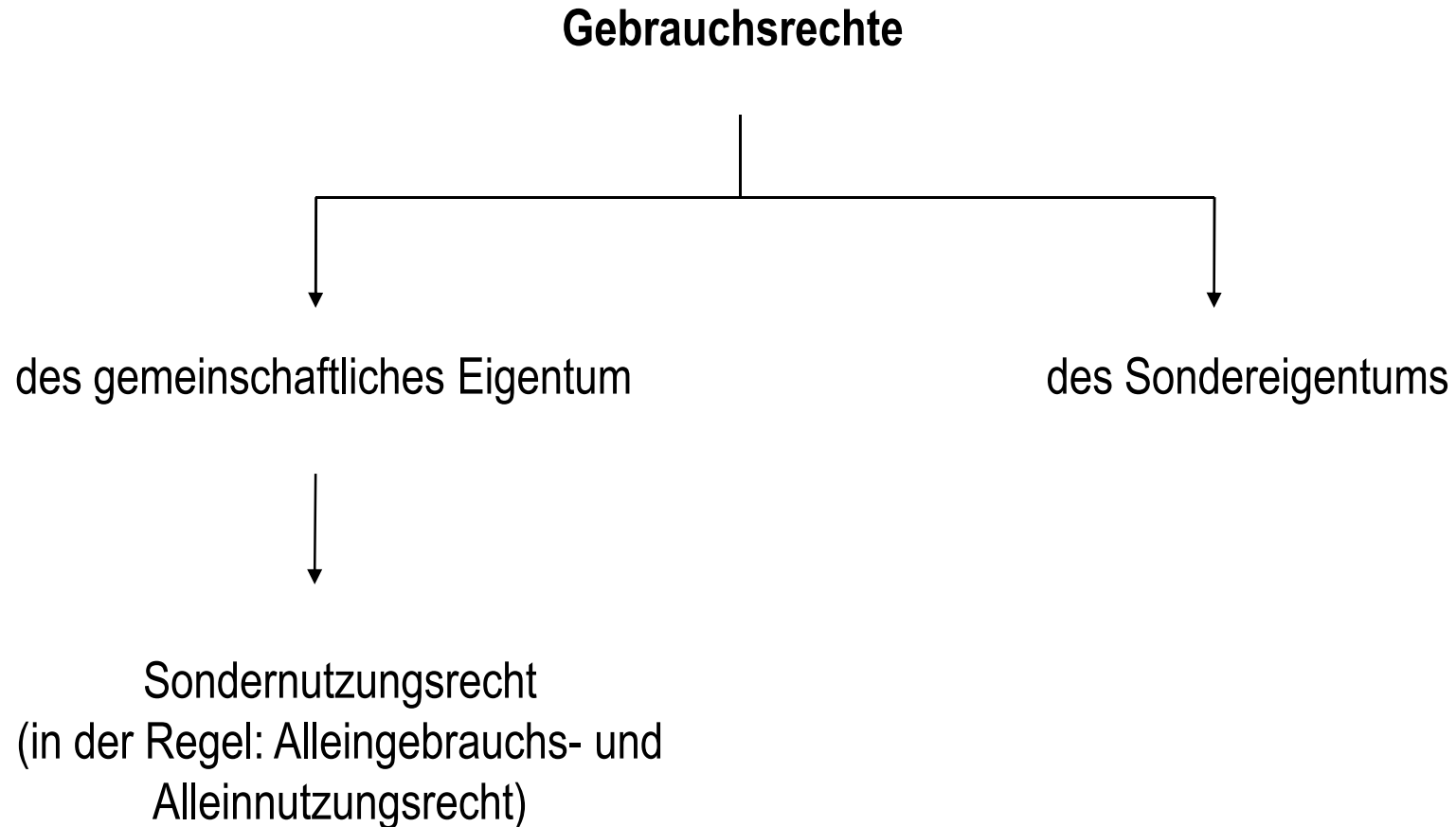
Praxisbeispiel

- Ein Berliner Wohnungseigentümer vermietet sein Wohnungseigentum tage- oder wochenweise an Berlinbesucher, Geschäftsreisende und vergleichbare Mieter.
- Darf er das? Kann man etwas gegen ihn unternehmen?

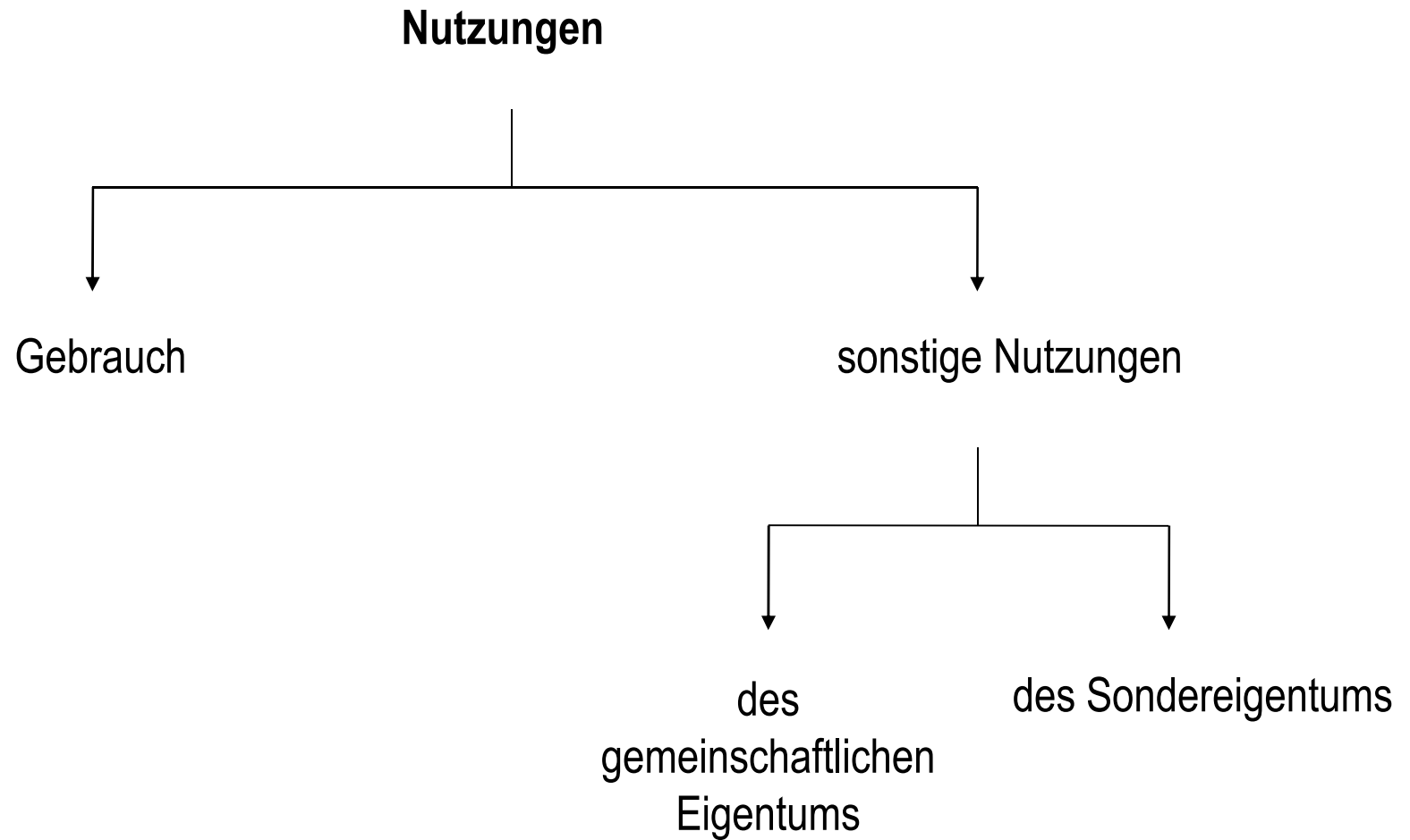
Recht zum Gebrauch und zur Nutzung

- **Sondereigentum** (§ 13 I WEG)
alleiniges Gebrauchs- und Nutzungsrecht des Sondereigentümers, vgl. § 903 BGB
- **Gemeinschaftseigentum** (§§ 13 II, 16 I WEG)
 - Mitgebrauch und Anteil an Nutzungen von für alle Wohnungseigentümer
 - spezielle Regelung durch Vereinbarung (§ 10 II 2 WEG) möglich; insbesondere Sondernutzungsrechte

Überblick: Gebrauch



Überblick: Nutzungen



Beschränkungen

Beschränkungen durch Vereinbarung

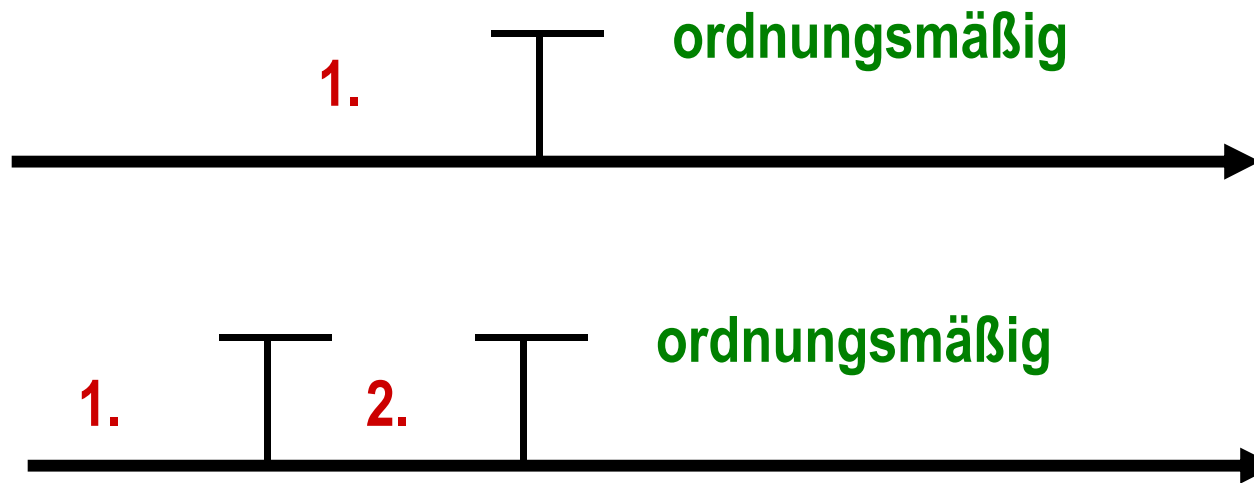
- Vereinbarungsmacht aus §§ 10 II 2, 15 I WEG
- Zweckbestimmungen
 - »im weiteren Sinne«
 - Teil- und Wohnungseigentum
 - »im engeren Sinne«
 - Ladenlokal
 - Hobbyraum
 - Verbotsregelungen
 - Tierhaltung, Musizieren, Vermietung
 - Gebotsregelungen

- Die Bezeichnung eines Teileigentums stellt eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne des § WEG § 15 Abs. WEG § 15 Absatz 1 WEG dar. Das Teileigentum darf in einem solchen Fall zu keinem anderen als in der Teilungserklärung festgelegten Zweck genutzt werden. Lässt die Teilungserklärung den Betrieb eines Gewerbes uneingeschränkt zu, fällt der Betrieb einer Spielothek unter die nach der Teilungserklärung zulässige Nutzung.

Beschränkungen durch Beschluss

- **Beschlusskompetenz**
 - gesetzliche Kompetenz (§ 15 II WEG)
 - Kompetenz kraft Vereinbarung (sog. Öffnungsklauseln, § 23 I WEG)
- **Grenzen der Beschlussmacht und Fehlerfolgen**
 - Nichtigkeit
 - Verstoß gegen §§ 134, 138, 242 BGB
 - Fehlen der Beschlusskompetenz
 - Anfechtbarkeit
 - Maßnahme ist nicht ordnungsmäßig

Ermessen



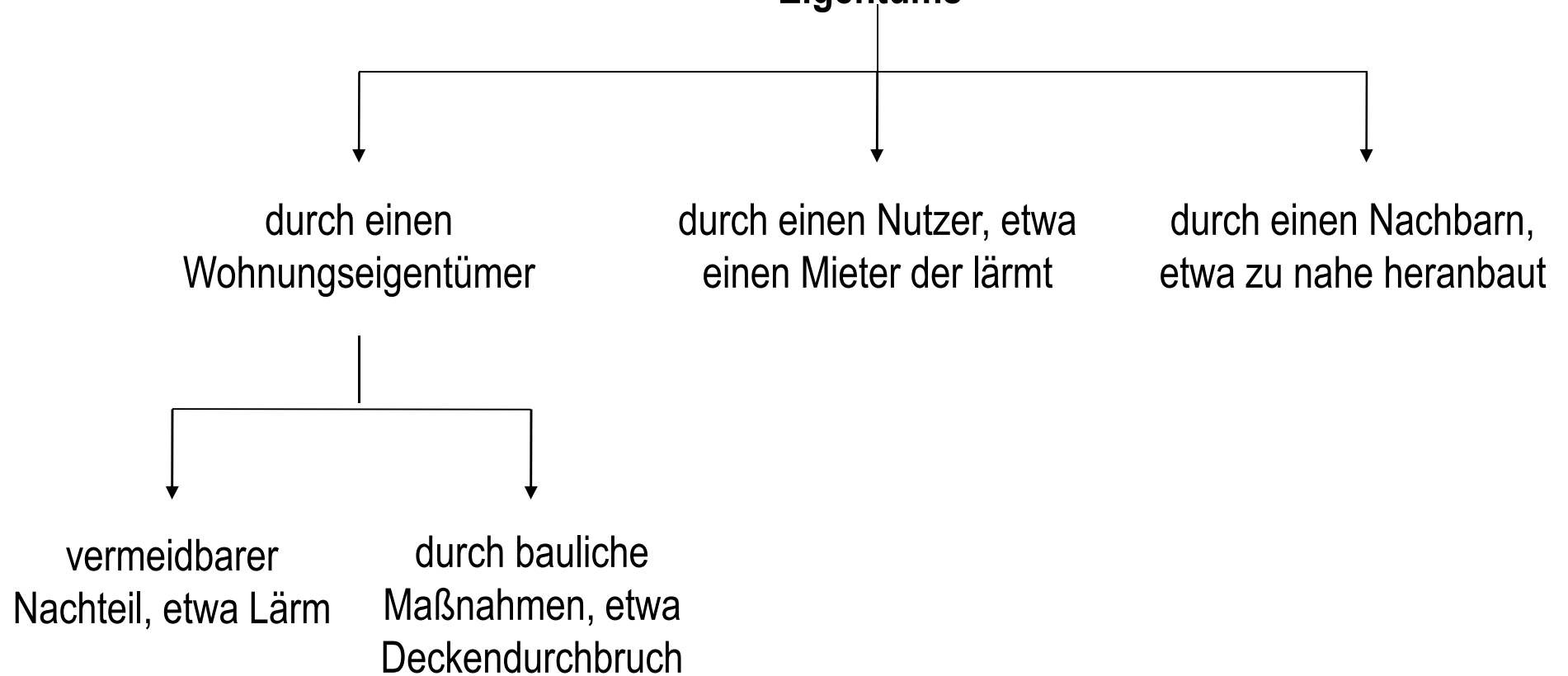
BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10

- Der Vorsitzende eines Verwaltungsbeirats lädt zulässiger Weise zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ein. Auf dieser soll der bislang die Anlage verwaltende, wegen Ablaufs der Beststellungszeit aber nicht mehr formell amtierende Verwalter auf Grundlage seines Angebots für einen Verwaltervertrag erneut bestellt werden. Der bisherige Verwalter wird auf der außerordentlichen Versammlung wiederbestellt. Andere Angebote liegen nicht vor.

Rechtsschutz

Überblick

Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums



Rechtsschutz gegen unzulässigen Gebrauch

- Grundlagen
 - Unterlassung (§§ 1004 BGB, 15 III WEG)
 - Schadensersatz (§§ 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)

Sondernutzungsrechte

Begriff

- Von einem Sondernutzungsrecht spricht man, wenn einem Wohnungseigentümer **durch eine Vereinbarung** positiv ein über § 13 II WEG hinausgehendes Gebrauchsrecht an Teilen oder Flächen des Gemeinschaftseigentums,
 - z.B. an Garten- oder Terrassenflächen,
 - Stellplätzen,
 - Keller- oder Bodenräumen,
- eingeräumt und zugleich der Mitgebrauch der anderen Wohnungseigentümer an diesen Teilen oder der Fläche negativ beschränkt wird.

Verdinglichte und schuldrechtliche

- Mit Blick auf die Übertragung und den Schutz bei einer Sonderrechtsnachfolge werden **verdinglichte** und **schuldrechtliche Sondernutzungsrechte** unterschieden.
 - Ein Sondernutzungsrecht ist **verdinglicht**, wenn es nach §§ 10 II 2, 5 IV 1 WEG zum Inhalt eines Sondereigentums gemacht wurde.
 - Ein **schuldrechtliches** Sondernutzungsrecht ist ein nicht verdinglichtes.
 - Ein **faktisches** Sondernutzungsrecht kann sich aus der Lage und Natur eines Gebäudeteiles ergeben.

Erwerb

- Ein **verdinglichtes Sondernutzungsrecht** wird grundsätzlich durch eine **Vereinbarung** zwischen dem abgebenden und dem aufnehmenden Wohnungseigentümer übertragen. Die Wohnungseigentümer müssen sich analog §§ 877, 873 BGB über die Inhaltsänderung ihrer jeweiligen Sondereigentumsrechte einigen. Die Änderung muss außerdem im Grundbuch eingetragen werden. Eine Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer ist für nicht erforderlich.
- Ein **schuldrechtliches Sondernutzungsrecht** wird gem §§ 398, 413 BGB **isoliert** durch einen Abtretungsvertrag zwischen Veräußerer und Erwerber übertragen.

LG München I, Urteil vom 14.2.2011, S 15864/10

- Mit Nachtrag zur Teilungserklärung wird der Wohneinheit Nr. 33 das Sondernutzungsrecht an dem bislang gemeinschaftlich genutzten Keller Nr. 33 eingeräumt. Ob die Miteigentümer bei der Errichtung des Nachtrags zur Teilungserklärung wirksam durch die teilende Eigentümerin vertreten waren, ist zweifelhaft. Der Nachtrag wird jedenfalls im Grundbuch eingetragen. Im Jahr 2009 erwarben die Kläger die Wohneinheit Nr. 33 und werden im Grundbuch eingetragen. Sie begehren von den übrigen Eigentümern die Herausgabe des Kellerraumes.

Inhalt

- Welchen **Inhalt ein Sondernutzungsrecht** hat, ergibt sich aus der Vereinbarung. Beschränkungen können vereinbart sein oder sich aus der Beschaffenheit der betroffenen Fläche ergeben. Grundsätzlich ist der Berechtigte berechtigt, mit der Fläche nach Belieben zu verfahren, sie insbesondere zu vermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zu nutzen und andere von Einwirkungen auszuschließen.
- Ein Sondernutzungsrecht berechtigt ohne Vereinbarung auch zum Gebrauch nach § 15 WEG, nicht aber **zu baulichen Veränderungen**. Ggf. können die Wohnungseigentümer durch Beschluss zum **Sondernutzungsrecht eine konkretisierende Gebrauchsregelung** treffen. Die **Nutzungen** (Früchte) der einem Sondernutzungsrecht **unterliegenden Flächen** stehen nach Sinn und Zweck abweichend von § 13 II 2 WEG dem Berechtigten zu.

Störungen

- Der Berechtigte kann ohne Ermächtigung aus §§ 1004 I BGB, 15 III WEG – ggf. auch aus § 280 BGB i.V.m. dem Gemeinschaftsverhältnis – die **Unterlassung von Störungen verlangen**; ebenso die Beseitigung bereits erfolgter Störungen, etwa eigenmächtiger Anpflanzungen. Ferner kann er Besitzschutzansprüche und Abwehransprüche wegen **verbotener Eigenmacht** geltend machen.
- Im Einzelfall muss der Berechtigte eine **Störung dulden**, etwa nach § 14 Nr. 4 WEG oder ein **Durchgangsrecht** für den **Notfall**.
- Bei unzulässiger Nutzung des Sondernutzungsrechts bestehen Ansprüche auf Beseitigung bzw Unterlassung aus § 1004 sowie aus § 823 I BGB.

Entziehung

Fall

- In einer WEG-Anlage gibt es nur zwei Wohnungseigentümer. Einem stehen drei, dem anderen zwei Stimmen in der Versammlung zu. Der Wohnungseigentümer, dem drei Stimmen zustehen, der spätere Kläger, reißt 1997 mit der Behauptung, eine Außentreppe sei baufällig, diese ab. Seither sind die Räume des späteren beklagten Wohnungseigentümers, mit zwei Stimmen, im Obergeschoss nur noch mit Hilfe eines von dem Nachbarhaus geschaffenen Durchbruchs erreichbar. Anträge, die Neuerrichtung der Treppe auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu setzen oder die Neuerrichtung zu beschließen, blieben ohne Erfolg. Der Wohnungseigentümer mit zwei Stimmen gerät mit Zahlung des Hausgelds bis zum Frühjahr 2007 mit 5631,05 EUR in Rückstand. Die rückständigen Beträge sind in Höhe von 5.092,81 EUR tituliert. Der titulierte Betrag übersteigt 3% des Einheitswerts. Vollstreckungsversuche verlaufen erfolglos. Darauf droht der Wohnungseigentümer mit drei Stimmen in der Eigentümerversammlung den Ausschluss des anderen Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft gem. § 18 WEG zu beantragen. Mitte 2007 beschließt er dann auch mit die seinen drei Stimmen gegen die beiden Stimmen des anderen, diesem sein Eigentum wegen der Rückstände auf zu entziehen.

BGH, Urteil vom 22. 1. 2010 – V ZR 75/09

- Bei einer aus nur zwei Mitgliedern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft bedarf es keines Beschlusses über die Ausübung des Entziehungsrechts nach § 18 Abs. 3 WEG, weil die für einen solchen Beschluss erforderliche, nach Köpfen zu bestimmende absolute Mehrheit nicht erreicht werden kann; an die Stelle des Beschlusses tritt die auf Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Klage des anderen Wohnungseigentümers gegen den Störer. Besteht die Wohnungseigentümergeinschaft nur aus zwei Mitgliedern, scheidet ein Anspruch auf Veräußerung (§ 18 Abs. 1 S. 1 WEG) aus, wenn der klagende Wohnungseigentümer ebenso gegen seine Pflichten wie der beklagte Eigentümer verstößt und der Veräußerungsanspruch mit umgekehrten Parteirollen rechtshängig gemacht werden könnte.

§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums

(1) 1Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. 2Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;

2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 II) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.

(3) 1Über das Verlangen nach Ab1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

2Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. 3Die Vorschriften des § 25 III, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

Inhalt

- Der nach § 18 IV WEG unabding-, aber modifizierbare § 18 I WEG gibt den Wohnungseigentümern das Recht, bei einer schweren Verletzung von einem Wohnungseigentümer nach einem entsprechenden Beschluss die Veräußerung seines Wohnungseigentums iSv § 2 WEG zu verlangen.
- Art. 14 GG steht § 18 WEG nicht entgegen. Das Verlangen darf wegen ihm aber nur als letztes Mittel eingesetzt werden.

Inhalt

- Beispiele für § 18 I 1 WEG sind: fortlaufend unpünktliche Erfüllung von Wohngeld- und anderen Zahlungsansprüchen, schwere, fortdauernde Beleidigungen, Androhung oder Durchführung von Straftaten, Gewalttätigkeiten, Verschmutzungen, Fäkalgerüche
- Liegt im Grunde ein Fall des § 18 II WEG vor, sind dessen Voraussetzungen aber nicht erfüllt, versperrt das den Rückgriff auf § 18 I WEG nicht.

Verwaltung

Fall

- In einer Berliner WEG-Anlage wird Ende 2007 beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer im Fall eines Bewohnerwechsels aufgrund befristeter Nutzungsüberlassung seines Sondereigentums für mögliche Beeinträchtigungen und eine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums unabhängig von der Anzahl der Bewohner eine Kostenpauschale in Höhe von 50,00 EUR an die Eigentümergemeinschaft zugunsten der Instandhaltungsrücklage zu zahlen hat.

Überblick

- Verwaltung ist Zusammenfassung der im weiteren Verbandsrecht genutzten Begriffe Geschäftsführung und Vertretung. Zur Verwaltung gehören alle Maßnahmen, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht auf eine Änderung des bestehenden Zustandes des Gemeinschaftseigentums abzielen oder sich als Geschäftsführung zu Gunsten der Wohnungseigentümer oder als Vertretung in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum ggü Dritten darstellen.
- Verwaltungsgegenstand ist das Gemeinschafts-, nicht das Sondereigentum. Die Wohnungseigentümer haben bei der Verwaltung ein Ermessen, was Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit angeht.
- Billigem Ermessen entspricht, was dem geordneten Zusammenleben und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer dient.

Notgeschäftsführung

- Für § 21 II WEG muss dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar ein Schaden drohen. Dies ist der Fall, wenn in die Substanz des Gemeinschaftseigentums ohne ein Tun nachhaltig negativ eingegriffen werden würde oder wurde, z.B. durch Sturm, eindringendes Wasser, Feuer etc, ein verständiger Wohnungseigentümer nicht länger abwarten würde und weder der Verwalter noch andere Wohnungseigentümer zur Behebung der Notlage herangezogen (beteiligt/befragt) werden können. Die Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn ein gefahrträchtiger Zustand bereits längere Zeit besteht und der Verwalter bereits längere Zeit Kenntnis von der Situation hat. Liegen die Voraussetzungen des § 21 II WEG vor, darf jeder Wohnungseigentümer die Maßnahmen treffen, die notwendig sind (Notmaßnahmen).

Ordnungsmäßige Verwaltung

Fall

- Ein Wohnungseigentümer erstrebt einen Beschluss. Er ist von der Wohnungseigentümergeinschaft verklagt. Seinen Antrag auf Beschluss verfolgt er im Wege der Widerklage.

BGH, Urteil vom 18. 6. 2010 – V ZR 193/09

- Klagen auf Erlass eines Beschlusses sind gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten.

Überblick

- Soweit nichts anderes bestimmt ist, dürfen die Wohnungseigentümer nach § 21 III WEG eine ordnungsmäßige Verwaltung durch Beschluss bestimmen. Regelbeispiele nennt § 21 V WEG.
- Die Einschränkung »ordnungsmäßig« ist nicht kompetenzbegründend. Eine Verwaltungsmaßnahme ist ordnungsmäßig, wenn sie den Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.
- Im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt eine Verwaltung, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist.

Hausordnung

© Dr. Oliver Elzer

Hausordnung

- Hausordnung ist die Verkörperung sämtlicher hausbezogener Gebrauchs- und Verwaltungsregelungen für das gemeinschaftliche und das jeweilige Sondereigentum. Für das, was Gegenstand der Hausordnung ist, haben die Wohnungseigentümer weites Ermessen.
- Eine Hausordnung kann vereinbart, aber auch beschlossen werden. Ist sie Teil der Gemeinschaftsordnung, ist sie i.d.R. durch Beschluss änderbar.
- Tätige Mithilfe kann nicht beschlossen werden.
- Fehlt eine Hausordnung oder ist sie unvollständig, kann – nach Befassung der Wohnungseigentümer – nach § 21 VIII WEG eine Hausordnung aufgestellt, abgeändert oder ergänzt werden.

Erhaltungsmaßnahmen

Instandhaltung und Instandsetzung

- Instandhaltung und Instandsetzung sind umfassend zu verstehen und beinhalten neben bloßen Reparaturarbeiten: die Ersatzbeschaffung verbrauchter Teile, eine erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums, die Vollendung eines »stecken gebliebenen« Baus, die Korrektur einer ursprünglich planwidrigen Errichtung, die Erfüllung öff.-rechtlicher Anforderungen und modernisierenden Instandsetzungen i.S.v. § 22 III WEG. Nach einer Vereinbarung kann allein ein Wohnungseigentümer nach § 21 V Nr. 2 WEG verpflichtet sein. Die Bestimmung, die es einem Wohnungseigentümer auferlegt, bestimmte Flächen bestimmungsgemäß zu verwenden und voll zu unterhalten und zu pflegen, und zwar auf eigene Kosten, umfasst nicht die Instandsetzungskosten.

Versicherungen

Überblick

- Die Höhe der Versicherungen richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach Lage, Zustand, Größe und Alter des Gebäudes und ist in regelmäßigen Abständen anzupassen. § 21 V Nr 3 WEG nennt einen **Mindestversicherungsschutz**.
- Versicherungsnehmer ist grundsätzlich die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Wohnungseigentümer ist Mitversicherter.
- Ein weitergehender Schutz kann vereinbart und beschlossen werden. Beispiele: Elementar-, Gewässerschadenhaftpflicht-, Leitungswasserschaden-, Sturm-, Hagelschaden-, Gebäudeglas-Wohnungsversicherung.

Rückstellung

Rückstellung

- § 21 V Nr. 4 WEG hat den Zweck, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern. Die Höhe kann durch Beschl festgesetzt und jederzeit geändert werden und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der Bemessung haben die Wohnungseigentümer Ermessen. **Prüfsteine:** Beschaffenheit, Alter, baulicher Zustand und Größe der Anlage, bauliche Besonderheiten, Reparaturanfälligkeit, der zu erwartende Instandsetzungsbedarf und der dazu erforderliche Kapitaleinsatz. die wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer. Nicht Grenze, aber Anhaltspunkt ist u.a. § 28 II. BV. Über die **Form der Anlage** entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss. I.d.R. ist die bestmögliche Anlageform zu nutzen. Über Entnahmen beschließen die Wohnungseigentümer.

BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 96/10

- Wohnungseigentümer beschließen, auf die Instandhaltungsrücklage im Jahre 2009 sukzessive insgesamt 5.000,00 EUR zu zahlen. Den Antrag, den Betrag im Wege einer Sonderumlage sofort zu erheben, lehnen sie ab.

Verlangen

© Dr. Oliver Elzer

Überblick

- Nach § 21 IV WEG sind die an der Verwaltung Beteiligten den Bestimmungen der Wohnungseigentümer und dem Gesetz unterworfen. § 21 IV WEG ist Maßstab jeglichen Verwaltungshandelns. Verstößt ein Handeln gegen § 21 IV WEG, ist es nicht ordnungsmäßig und anfechtbar. § 21 IV WEG gibt jedem Wohnungseigentümer einen einklagbaren Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (das kann reales Handeln sein, aber auch darin liegen, dass die Wohnungseigentümer eine rechtsgeschäftliche Bestimmung treffen). Fehlt es an einer Beschl-Kompetenz, wird § 21 IV WEG verdrängt von § 10 II 3 WEG .
- Voraussetzung ist, dass es einer gewillkürten Bestimmung bedarf. Der Anspruch hat i.d.R. nur Erfolg, wenn sich das Ermessen der Wohnungseigentümer darauf reduziert.

Prozessuales

- Besteht eine Verwaltungsregelung, kann jeder Wohnungseigentümer eine Befolgung einklagen. Haben die Wohnungseigentümer keine Bestimmung getroffen, kann jeder Wohnungseigentümer, auf eine klagen, sofern die ETV erfolglos vorbefasst wurde oder die Befassung bloße Förmerei.
- Nach § 21 IV WEG muss der Kläger einen konkreten Antrag formulieren. Dem Gericht ist nach § 308 ZPO kein Ermessen eingeräumt, etwas anderes auszuurteilen. Die Klage unterfällt § 43 Nr. 1 WEG. Die Klage ist begründet, wenn es keine Regelung gibt und es allein ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, die verlangte Bestimmung zu treffen. Eine Klage kann daneben auf § 21 IV, VIII gestützt werden. Der Unterschied liegt darin, dass § 21 VIII WEG dem Gericht ein weites Rechtsfolgeermessen eröffnet und der Kläger keinen konkreten Antrag stellen muss. Die Anspruchsvoraussetzungen sind gleich.

Hausgeldinkasso

Überblick

- Die Wohnungseigentümer können nach § 21 VII WEG beschließen, dass geschuldete Zahlungen unbar zu leisten sind. Gedeckt sind das Einzugsermächtigungs- als auch das Abbuchungsauftragsverfahren. Möglich sind auch eine Verfall- sowie eine Vorfälligkeitsregelung.
- Erheblich höhere Zinssätze als die gesetzlich vorgesehenen können nach §§ 138, 242 BGB nicht beschlossen werden (Grenze: 100 % über gesetzlichem Zins). Die Wohnungseigentümer können nicht bestimmen, wann Verzug i.S.v. § 286 BGB eintritt. Unzulässig sind auch Regelungen zum Zinseszins, Stimmrechtsverbote als Verzugsfolge oder eine Vertragsstrafe. Auch »gemeinschaftswidriges Verhalten« kann nicht durch § 21 VII WEG bestraft werden.

BGH, Urteil vom 1. Oktober 2010 - V ZR 220/09

- Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG sind solche, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen.
- Die Festsetzung einer maßvoll bemessenen Umzugskostenpauschale durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG entspricht nur dann den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Regelung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.

Beispiele für besondere Nutzungen

- Nutzung für Kunden (Stellplätze), Lieferanten, Plakate, Leuchtreklamen, Werbeschilder, Schaukästen oder Antennen. Eine Pauschale kann ferner für die Nutzung einer Sauna, einer Waschmaschine oder für die Nutzung eines Tennisplatzes verlangt werden.
- In welcher Höhe ein Entgelt erhoben werden kann, ist an § 21 IV WEG zu messen.

Besonderer Verwaltungsaufwand

- Ein Verwaltungsaufwand ist besonders, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer durch sein Verhalten einen über das Normalmaß hinausgehenden, aber vermeidbaren Aufwand verursacht (str.). Kein besonderer Verwaltungsaufwand liegt vor, wenn die Verwaltungstätigkeit zum gesetzlich oder vertraglich geschuldeten Tätigkeitsbereich des Verwalters oder des Verwaltungsbeirats zählt.
- Bsp.: Kosten, die durch die Weigerung eines Wohnungseigentümers entstehen, am Lastschriftverfahren teilzunehmen, Kosten, die durch eine Sammelüberweisung entstehen, Kosten für eine Anschriftenermittlung, Kosten für eine Sondervergütung des Verwalters. § 21 VII WEG erlaubt es, unmittelbar zu Lasten eines Wohnungseigentümers zu beschließen. In welcher Höhe ein Entgelt erhoben werden kann, ist an § 21 IV WEG zu messen.

Bauliche Veränderungen

Fall

- An dem Geländer vor einem bodentiefen Fenster bringt eine deutsche Staatsangehörige polnischer Herkunft Anfang 2007 eine Parabolantenne an. Die Antenne ermöglicht den Empfang einer Vielzahl polnischsprachiger Fernsehprogramme. Die Wohnungseigentümer streiten, ob die Anbringung zulässig ist. Im Sommer 2007 beschließen die Wohnungseigentümer daher: „Die Verwaltung wird ermächtigt, im Auftrag und zu Lasten der Eigentümer einen Anwalt ihrer Wahl hinzuziehen und ggf. auf Entfernung zu klagen, sofern die SAT-Antenne nicht Mitte Juli 2007 entfernt ist.“

BGH, Urteil vom 13. 11. 2009 – V ZR 10/09

- Die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Anbringung einer Parabolantenne an dem gemeinschaftlichen Haus zu dulden, ist nicht von der Staatsbürgerschaft des Miteigentümers abhängig, der die Antenne angebracht hat. Voraussetzung, eine Antenne anbringen lassen zu dürfen, ist die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft. Dieser steht das Recht zu, den Ort der Anbringung zu bestimmen.

Begriff: Aufwendung

- Aufwendung ist eine **unnötige Verwaltungsmaßnahme nichtbaulicher Art** in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, die über das in § 21 V Nr. 2 WEG genannte Maß hinausgeht.
 - Als Aufwendung kann vor allem die Anschaffung unnützer Sachen gefasst werden, nicht aber die Neueindeckung eines intakten Daches oder ein unnötiger Neuanstrich; diese sind primär als bauliche Veränderung anzusehen, ggf. allerdings zugleich Aufwendung.
 - In der Praxis ist eine Unterscheidung zur baulichen Veränderung wegen der identischen Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsfolgen **stets entbehrlich**.

Begriff: bauliche Veränderung

- Bauliche Veränderung ist jede Maßnahme, die
 - über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung oder modernisierende Instandsetzung **hinausgeht**,
 - auf das Gemeinschaftseigentum **bezogen** ist,
 - Sondernutzungsrechte?
 - das Gemeinschaftseigentum **umgestaltet** und
 - auf **Dauer** angelegt ist.

Umgestaltung

- Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums meint eine Veränderung des »Soll-Zustandes« des Gemeinschaftseigentums ggü. dem »Ist-Zustand« oder die Schaffung neuer Einrichtungen, Anlagen oder Räume,
 - z.B. durch eine Aufstockung des Gebäudes, durch einen Anbau, oder durch die Umwandlung eines Flachdachs in ein Walmdach.
- Maßstab für das, was der Sollzustand des Gemeinschaftseigentum ist, ist die **Teilungserklärung nebst Unterlagen**, soweit diese schweigt, ggf. auch Bauunterlagen, keinesfalls aber Kaufverträge einzelner Erwerber.
- Keine Umgestaltung ist auch die (ggf. teilweise) Änderung des Gebrauchs einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Fläche. Gebrauchsänderungen sind an §§ 13 bis 15 WEG zu messen.

auf Dauer

- Eine Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die dieses nur **vorübergehend**, und vor allem ohne Eingriff in die Bausubstanz umgestaltet,
 - z.B. die Anbringung eine Fahne während einer Weltmeisterschaft,
 - die Aufstellung eines beweglichen Wäscheständers
 - oder eine nicht fest und dauerhaft installierte Wäschespinne, die nur bei Bedarf in ein im Boden eingelassenes Führungsrohr geschoben wird,
- sind **keine baulichen Veränderungen**.
- Auch nicht auf Dauer angelegt ist
 - das Aufstellen von Biertischen, Bänken und Schirmen, die im Boden nicht fest verankert sind, oder das Aufstellen eines nicht fest im Boden verankerten Pflanztrogs.

Instandsetzungen/Instandhaltungen

- Instandsetzungen/Instandhaltungen

Instandsetzungen

im engeren Sinne

im weiteren Sinne

§ 21 Abs.5 Nr . 2 WEG

Ersatzbeschaffungen

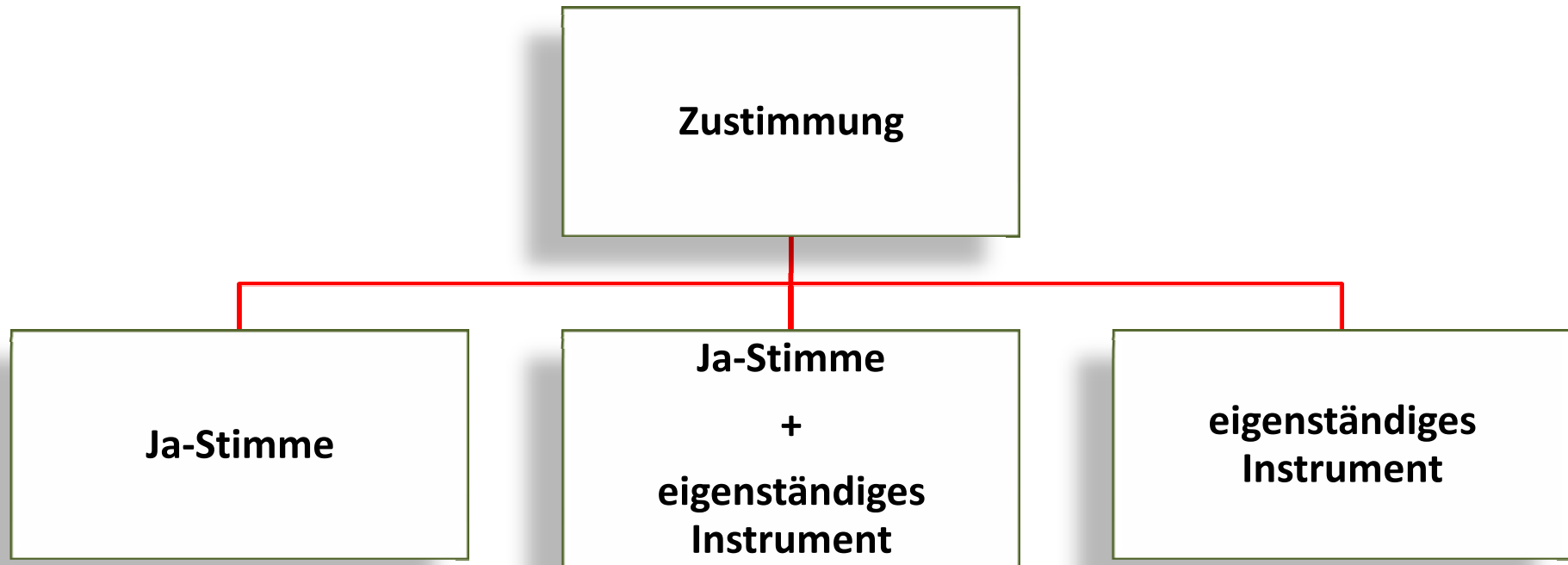
erstmalige ordnungsmäßige **Herstellung**
des Gemeinschaftseigentums

§ 22 III WEG: **modernisierende
Instandsetzungen**

Verkehrspflichten

§ 22 I WEG

- ¹Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, **wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt**, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- ²Die Zustimmung ist **nicht erforderlich**, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.



Beeinträchtigung: Übersicht

	Ja-Stimme	Ja-Stimme + eigenständig	eigenständig
Beschluss	+	+	-
Einverständnis	-	+, frei ausübbar	+
Bindung	§ 10 IV WEG	§ 10 IV WEG wenn Baumaß- nahmen begonnen	?
Widerruf	-	ja	ja
Vereinbarung	+		

Beschluss nach § 22 I WEG

- Funktion
- Beschlusskompetenz
- Beschlussinhalt; Bestimmtheit des Beschlusses
- Zustandekommen des Beschlusses
- Stimmberechtigung
- Beschlussquorum
- Rechtmäßigkeit des Genehmigungsbeschlusses
 - allstimmig
 - Beeinträchtigung?

Beeinträchtigung

- Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn Rechte eines Wohnungseigentümers **über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus verletzt** werden.
- Eine Beeinträchtigung liegt damit vor, wenn einem der anderen Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung ein Nachteil erwächst, der über das Maß hinausgeht, das bei einem geordneten Zusammenleben **unvermeidlich** ist.

Nachteil

- Ein **vermeidbarer Nachteil** ist nach h.M. jede
 - nicht ganz unerhebliche (völlig belanglose Nachteile mit Bagatelldarakter stellen keine Beeinträchtigung i.S.v. § 22 I 2 WEG dar),
 - konkrete und
 - objektive (bei der Bewertung, ob einem Wohnungseigentümer ein Nachteil entsteht, ist nicht auf dessen rein subjektives Empfinden abzustellen),
 - Beeinträchtigung (Beeinträchtigung meint Verschlechterung; eine Verbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums ist keine Beeinträchtigung. Keine Beeinträchtigung liegt auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit seiner Maßnahme einen Zustand geschaffen hat, der dem entspricht, was auch die übrigen Eigentümer erklärtermaßen erreichen wollen).

Fallgruppen

- Veränderung des optischen Gesamteindrucks
- Eingriffe in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums
- Immissionen; »negative Immissionen«
- Schäden am Sondereigentum
- verstärkte Einsehbarkeit
- Möglichkeit intensiverer Nutzung
- Wand- oder Deckendurchbrüche
- Erhöhung der Wartungs- oder Reparaturanfälligkeit
- Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften
- Gefährdung der Sicherheit anderer Wohnungseigentümer
- Kosten

Anspruch auf bauliche Veränderung I

- keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer
- keine Maßnahme, die § 22 II S. 1 WEG unterfällt
- Beispiele:
 - Baumaßnahmen für einen barrierefreien Zugang
 - um einen Wohnungseigentümer die wirtschaftliche Verwertung seines Sondereigentums herzustellen, z.B. den Umbau einer Ladeneinheit;
 - die Montage von Fenstergittern bei erhöhter Einbruchsgefahr
 - die Installation einer feststehenden Parabolantenne auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorzunehmen.
 - das Anbringen eines Verkaufsschildes an der Außenwand, soweit man diese nicht als bloße Gebrauchsausübung ansieht

Kosten

- gewillkürte Regelung
 - § 16 IV WEG: 1Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 V Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 I und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Ab2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.
 - Vereinbarung
 - Öffnungsklausel
- keine gewillkürte Regelung
 - § 16 VI WEG: Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 I nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. 21 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Ab4 nicht anzuwenden.
 - § 16 II WEG
- Kosten bei eingeklagter Zustimmung

§ 22 II WEG

- Maßnahmen gemäß Ab1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 I des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Ab1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 II und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.
- Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Fall

- Eine Dresdner WEG-Anlage besteht aus Reihenhäusern. Ursprünglich teilten sich jeweils zwei Häuser einen Schornstein. Er verlief mittig vom Keller bis zum Dach und ragte ca. 25 cm tief in die Wohneinheiten hinein. 1999 wurden die Schornsteine im Zuge der Umstellung des Heizungssystems verschlossen, die dazugehörigen Dachleitern abgerissen. 2001 baute der spätere Kläger den in seinen Wohnraum hineinragenden, nutzlosen Schornstein zurück. 2007 beschließen die Wohnungseigentümer zu TOP 7.1, dass die Schornsteine zur Nutzung wieder geöffnet werden dürfen. Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten soll nach TOP 7.2 der tragen, der den Schornstein wieder nutzen will. Der spätere Kläger wird unter TOP 7.3 verpflichtet, auf seine Kosten den zurückgebauten Schornstein wieder herzustellen. Gegen all dieses wendet sich der Kläger.

Sinn und Zweck

- Sinn und Zweck der Bestimmung des § 22 II WEG ist es,
 - die nach § 22 I S. 1 WEG bereits bestehende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer,
 - eine über eine normale Verwaltung hinaus gehende bauliche Maßnahme zu beschließen,
 - zu erweitern (BT-Drs 16/887, 29).

Anwendungsbereich

- Eine Maßnahme nach § 22 II WEG ist eine i.S.v. § 22 I WEG. Sie dient allerdings **besonderen** Zwecken. § 22 II WEG erweitert den Anwendungsbereich der Generalklausel des § 22 I WEG. Ein Beschluss über eine Maßnahme i.S.v. § 22 II WEG kann danach auch gem. § 22 I WEG gefasst werden.
- § 22 II WEG ist bereits nach seinem Wortlaut, aber auch nach seinem Sinn und Zweck und seiner Entstehung keine § 22 I WEG verdrängende Sondervorschrift. Liegt in einer Modernisierung keine Beeinträchtigung, reicht daher entgegen § 22 II S. 1 WEG eine einfache Beschlussmehrheit
- Von modernisierenden Instandsetzungen unterscheidet § 22 II WEG, dass es an einer **prägenden Instandsetzung** fehlt. Der Begriff einer »Modernisierung« ist hingegen identisch.
- Soweit eine Modernisierung wegen eines Reparaturbedarfs (auch) als modernisierende Instandsetzung verstanden werden kann, unterfällt sie (auch) der Beschlusskompetenz nach § 22 III WEG.

Beispiele

- Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster?
- Die Genehmigung einer **Verbindungsstreppe vom Balkon in den Garten** stellt eine durch § 22 II WEG qualifizierte Form der baulichen Veränderung dar und kann rechtmäßig mit sog. doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden (AG Hannover v. 2.10.2007, 484 C 9807/07, ZMR 2008, 250).
- Der Anbau von Balkonen stellt eine **Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit** dar (AG Konstanz v. 25.10.2007, 12 C 10/07, MietRB 2008, 148 - soll bei Verschattung einer Wohnung aber eine unbillige Benachteiligung darstellen).
- Die Verglasung von Balkonen stellt keine Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit dar (AG Konstanz v. 13.3.2008, 12 C 17/07, ZMR 2008, 494).
- Der Anbau eines Außenaufzugs stellt eine Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit dar (AG Konstanz v. 13.3.2008, 12 C 17/07, ZMR 2008, 494 - soll aber eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage bewirken).

Begriff

- Als Modernisierung des Gemeinschaftseigentums ist eine Maßnahme, die einer **Modernisierung entsprechend § 559 I BGB** oder der **Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik** dient, über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht und auch keine modernisierende Instandsetzung ist.
- Der Begriff »entsprechend« erlaubt es, die zu § 559 BGB entwickelten Sichtweisen nur sinngemäß und damit im Einzelfall anders zu sehen. Dies ist nahe liegend, wenn man erkennt, dass § 559 BGB den »Charakter einer eng auszulegenden Ausnahmvorschrift« hat , weil sie dem Vermieter ein einseitiges Gestaltungsrecht an die Hand gibt. Diese Enge ist für das Wohnungseigentumsrecht nicht geboten, weil es nicht um die Möglichkeit geht, den Mieter ausnahmsweise mit den Kosten einer Veränderung der Mietsache zu belasten, sondern um die Möglichkeit, die Wohnungseigentumsanlage an die Gegebenheiten der Zeit heranzuführen.

BGH, Urteil vom 18. 2. 2011 – V ZR 82/10

- Der mietrechtliche Modernisierungsbegriff ist im Wohnungseigentumsrecht nur „entsprechend“ heranzuziehen. Das erlaubt eine großzügigere Handhabung.
- Es genügt, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine „sinnvolle Neuerung“ darstellt, die „voraussichtlich geeignet“ ist, den Gebrauchswert der Sache nachhaltig zu erhöhen (hier: Wiedereröffnung von Schornsteinen, um eine zusätzliche Heizmöglichkeit durch Kamine oder Kaminöfen zu schaffen).

Modernisierung

```
graph TD; A[Modernisierung] --> B[§ 559 BGB]; A --> C[Eigenart der Wohnanlage]; B --> D[Anpassung an den Stand der Technik]; C --> E[keine unbillige Beeinträchtigung];
```

The diagram is a flowchart starting with a blue box labeled 'Modernisierung'. A red line descends from this box and splits into two horizontal branches. The left branch leads to a green box labeled '§ 559 BGB', which then leads to another green box labeled 'Anpassung an den Stand der Technik'. The right branch leads to a red box labeled 'Eigenart der Wohnanlage', which then leads to another red box labeled 'keine unbillige Beeinträchtigung'.

§ 559 BGB

Anpassung an den Stand der Technik

Eigenart der Wohnanlage

keine unbillige Beeinträchtigung

§ 559 I BGB

- **nachhaltige Gebrauchswerverhöhung**
 - Der Gebrauchswert wird erhöht, wenn das Wohnen bei objektiver Betrachtung bequemer, angenehmer, sicherer oder gesünder wird. Für die Ermittlung der Gebrauchswerverhöhung ist darauf abzustellen, welche weiteren oder verbesserten Nutzungsmöglichkeiten den Wohnungseigentümern am Gemeinschaftseigentum durch die Baumaßnahme zur Verfügung stehen sollen.
- **Verbesserung der Wohnverhältnisse**
 - Außenmodernisierungen: Kinderspielplätze, Grünanlagen, Trockenräume, Fahrrad- oder Hobbykeller, Stellplätze
- **nachhaltige Einsparungen von**
 - **Wasser oder Energie**
 - Primärenergie?
 - Endenergie?

Stand der Technik

- Der Begriff »Stand der Technik« meint das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung, das das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt (BT-Drs 16/887, 30).
- Dieser Begriff soll § 22 Abs 2 S 1 WEG von den »anerkannten Regeln der Technik« abgrenzen. »Stand der Technik« meint ein höheres Anforderungsniveau und entspricht auch nicht dem »Stand von Wissenschaft und Technik«, der darüber hinaus geht.
- Der Begriff soll nach Willen des Gesetzgebers auch solche Verbesserungen ermöglichen, die im Mietrecht nur den Vermieter, nicht aber immer den Mieter treffen (BT-Drs 16/887, 30).

Eigenart der Wohnanlage

- Unter Eigenart versteht man das **charakteristische Aussehen** eines Gebäudes oder die **typische Nutzung** eines Gebäudes, der sich von benachbarten Gebäuden abhebt (die Prägung).
 - Das **charakteristische Aussehen** eines Gebäudes kann darin bestehen, dass das Gebäude z.B. ein Jugendstilhaus oder Haus im Bauhausstil ist, das Gebäude als Plattenbau errichtet worden ist etc.
 - **Nutzungseigenart** einer Wohnungseigentumsanlage kann die Nutzung als Studentenwohnheim, als Anlage für betreutes Wohnen, als Ferienanlage, als Hotel, als Anlage für gehobene Ansprüche, als Anlage für den »kleinen Geldbeutel«, als modernes Geschäftsgebäude usw. sein. In den Entwurfsmaterialien wird als Beispiel einer Nutzungsänderung als ausreichend angesehen, dass ein bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Speicher zu Wohnungen ausgebaut oder dass eine die Wohnanlage umgebende größere Grünfläche weithin zum Abstellen von Autos asphaltiert werden soll (BT-Drs 16/887, 30).

Änderung der Eigenart

- Eine Änderung ist sowohl mit **Blick auf die Nutzung** als auch mit **Blick auf das charakteristische Aussehen** vorstellbar.
 - Für die Frage, ob eine **Eigenartsänderung** vorliegt, ist auf den Ist-Bestand einer Anlage, ihre individuelle Prägung, abzustellen. Änderung ist jedenfalls der vollständige Wechsel von einer zur anderen Nutzung oder die vollständige Änderung des charakteristischen Aussehens als Folge einer Modernisierung. Fraglich ist demgegenüber, was für »dazwischen« liegende Maßnahmen gilt. Dass z.B. der Bau eines Spielplatzes in einer Anlage für betreutes Wohnen bereits Nutzungsänderung ist, ist eher zweifelhaft. Ebenso dürfte auch die Herstellung einer Barrierefreiheit in einem Studentenwohnheim noch keine Eigenartsänderung sein. Nach Vorstellung des Gesetzgebers kann eine Eigenartsänderung bereits in einem Anbau liegen, etwa eines Wintergartens, der Aufstockung des Wohnhauses, dem Abriss von Gebäudeteilen oder durch vergleichbare Veränderungen des inneren oder äußeren Bestands.
 - Eine **Änderung des charakteristischen Aussehens** kann darin bestehen, dass es zum Zwecke der Modernisierung ein Haus mit Flachdach ein Walmdach erhalten soll, dass ein weiterer Bauteil angebaut wird oder Teile des Hauses aus Gründen des Energiesparens abgerissen werden (vgl BT-Drs 16/887, 30).

Unbillige Beeinträchtigung

- Eine unbillige Beeinträchtigung liegt darin, dass die beabsichtigte Maßnahme zu einem Nachteil für einen oder mehrere Wohnungseigentümer führt und das Maß einer Beeinträchtigung hat.
 - Wichtig ist, dass **nicht jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung** ausreicht. Das, was unbillige Beeinträchtigung ist, ist **erheblich restriktiver** auszulegen, als eine Beeinträchtigung i.S.v. §§ 22 Abs 1, 14 Nr. 1 WEG.
- Im Rahmen des § 22 I WEG liegt fast immer eine Beeinträchtigung vor. Dieses Maß kann für § 22 II WEG nicht gelten. Wegen der bezweckten Erweiterung der Entscheidungsmöglichkeiten kommt es vielmehr darauf an, ob nach subjektiven (personenbezogenen) Gesichtspunkten eine unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers feststellbar ist. Ein Wohnungseigentümer kann einer Maßnahme mithin nicht mit Erfolg widersprechen, wenn diese sinnvoll ist und er gegenüber anderen nicht unbillig benachteiligt wird.
- Die im Rahmen des § 22 Abs 1 WEG bekannten »Fallgruppen«, wann eine Beeinträchtigung vorliegen kann, sind für die Prüfung nach § 22 Abs 2 WEG damit grundsätzlich unbrauchbar, jedenfalls stark zu modifizieren.

Einzelfälle

- Umstände, die zwangsläufig mit Modernisierungen verbunden sind
 - keine Beeinträchtigung
- Kosten
 - Einzelfall
- optischer Gesamteindruck
 - Einzelfall
- Immissionen
 - Einzelfall

Beschlussanforderungen

- drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 II WEG
 - abweichende Stimmrechtsprinzipien
 - Grundsatz
 - Erleichterungen
 - Mehrhausanlagen
 - verpasstes Quorum?
- mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile

Sperre des § 22 II 2 WEG

- Die Bestimmung des § 22 II S. 2 WEG soll – wie die parallelen Regelungen in § 16 V und § 12 IV S. 2 WEG – sicherstellen, dass die in § 22 II S. 1 WEG geregelte Befugnis nicht durch abweichende Vereinbarungen zu Ungunsten der Mehrheit der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann (BT-Drs 16/887, 21).
- § 22 II S. 2 WEG soll dadurch die **Privatautonomie der Wohnungseigentümer** stärken, weil deren Recht, ihre Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln, durch einseitige, meist in der Gemeinschaftsordnung getroffene Vereinbarungen nicht eingeschränkt werden kann.

Weiteres

- **Anspruch auf Modernisierung**
 - Ein einzelner Wohnungseigentümer hat im Unterschied zu Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung gem § 21 IV WEG und ggf. nach § 22 I S. 1 WEG auf eine Maßnahme nach § 22 II S. 1 WEG keinen Anspruch. Die Möglichkeit, eine Maßnahme nach § 22 Abs 2 WEG zu erzwingen, wurde bewusst ausgeschlossen (BT-Drs 16/887, 31).
- **Kosten**
 - § 22 WEG äußert sich nicht zu der Frage, wer die Kosten einer Maßnahme zu tragen hat, die § 22 II S. 1 WEG unterfällt. Die Frage der Kosten kann durch eine Vereinbarung oder einen Beschluss nach § 16 IV WEG geregelt werden.
 - Fehlt es an solchen Bestimmungen, findet nach h.M. subsidiär § 16 II WEG und nicht § 16 VI WEG Anwendung.

§ 22 III WEG

- Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 V Nr. 2 WEG verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 III und 4 WEG.
 - Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.
 - Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.
 - Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Begriff

- Begriffsbildung muss darauf **konzentrieren**, zu beschreiben, wann eine **Modernisierung** i.S.v. § 22 III WEG anzunehmen ist.
 - Es muss eine **Ausführungsart** gewählt werden, die über den **bisherigen technischen Zustand hinausgeht** und die Anlage »modernisiert«. Für die Frage, welche Maßnahme technisch besser ist, ist zu klären, ob sich die Maßnahme allgemein bereits bewährt und durchgesetzt hat (bewährte Maßnahme). Für die Frage, was wirtschaftlich sinnvoller ist, ist hingegen regelmäßig eine Kosten-Nutzen-Analyse anzustellen. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung liegt der maximale Zeitraum, bei dem noch von einer wirtschaftlich sinnvollen Amortisation der Mehraufwendungen für modernisierende Instandsetzungen gesprochen werden kann, bei etwa 10 Jahren.
 - Daneben bedarf es der Anknüpfung an eine **Instandsetzung**. Allerdings reicht nicht jede: es muss eine **maßgebliche Instandsetzungsnotwendigkeit** vorliegen.

Ermessen

- Zu den abzuwägenden Vor- und Nachteilen gehören u.a.:
 - die Funktionsfähigkeit der bisherigen Anlage;
 - das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Erfolg;
 - die künftigen laufenden Kosten;
 - die langfristige Sicherung des Energiebedarfs;
 - Gesichtspunkte der Umweltverträglichkeit;
 - ob sich die geplante Modernisierung bewährt und durchgesetzt hat.
 - In der Rechtsprechung werden vor allem der wirtschaftlicher Aufwand und der zu erwartende Erfolg abgewogen.

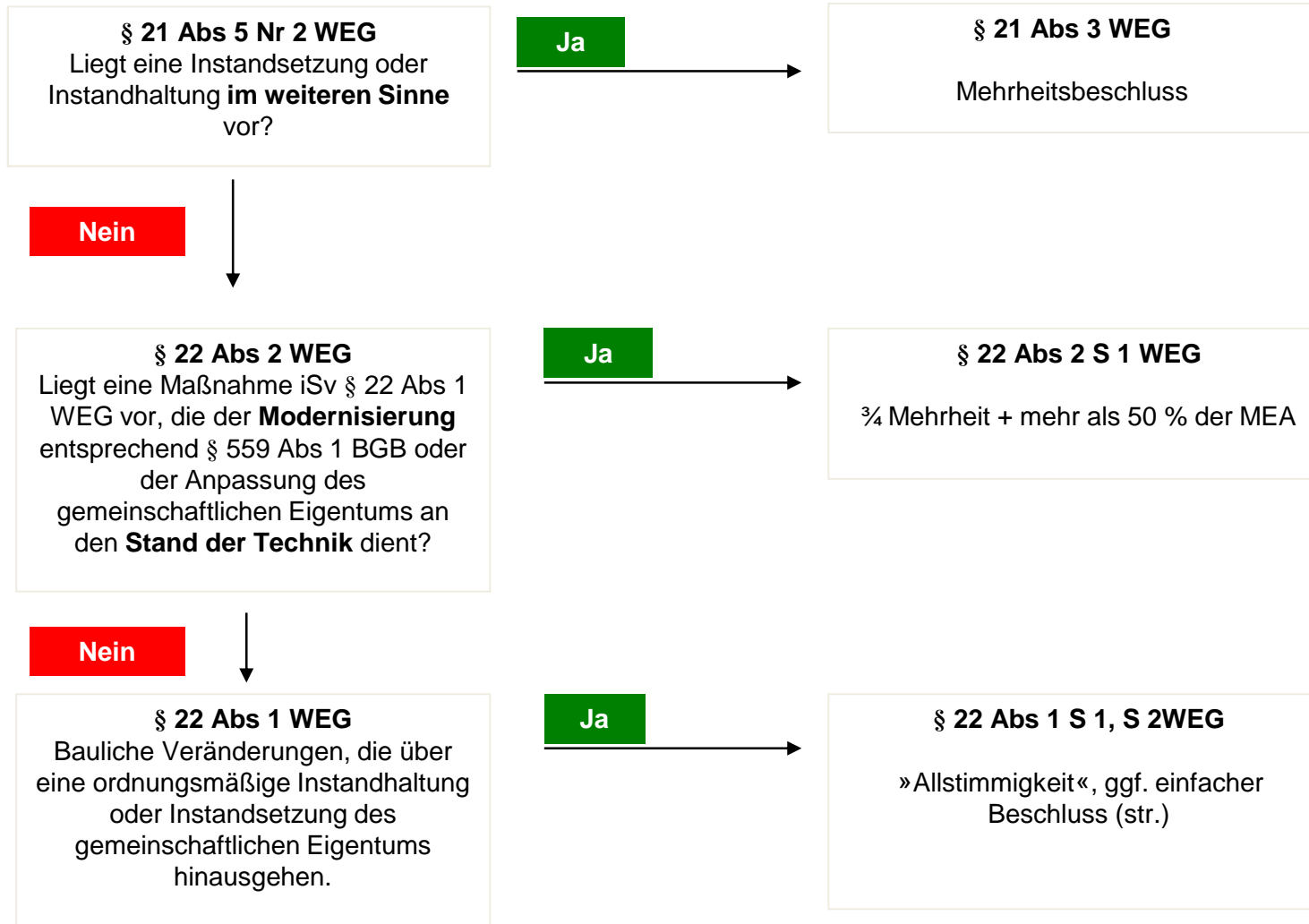
Verlangen modernisierender Instandsetzungen

- Nach § 21 IV WEG kann **bei einem Reparaturbedarf** jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine modernisierende Instandsetzung haben.
- Im Falle der Reparaturbedürftigkeit ist es ein **Gebot wirtschaftlicher Vernunft**, nicht nur die Wiederherstellung des früheren Zustandes ins Auge zu fassen, sondern auch eine inzwischen eingetretene Entwicklung des technischen Fortschrittes zu berücksichtigen, die bei verhältnismäßig geringfügigen zusätzlichen Aufwendungen für die Zukunft einen relativ großen Nutzen bringt, sich also durchaus »auszahlt“. Die Instandsetzungspflicht dient dem Werterhalt des Gemeinschaftseigentums. Der Werterhalt ist nur durch eine – allerdings wirtschaftlich vertretbare – Anpassung an die technische Entwicklung gewährleistet.
- Ob und in welchem Umfang ein solcher Anspruch besteht, ist eine **Frage des Einzelfalls**. Im Rahmen der Beurteilung einer begehrten modernisierenden Instandsetzung ist – wie stets – auf ein zumutbares Kosten-Nutzen-Verhältnis abzustellen. Unwesentliche Beeinträchtigungen, etwa durch Trittschall, haben Wohnungseigentümer hinzunehmen
- Weiterer Faktor sind die Kosten.
- Ein Verlangen wird Erfolg haben, wenn die **Kosten gering** sind und der Verlangende ohne die Maßnahme einen **schwerwiegenden Mangel** hinzunehmen hätte.

ABC modernisierender Instandsetzungen

- Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster
- Erneuerung einer Fassadenverkleidung unter Anbringung eines zusätzlichen Wärmeschutzes
- Ersetzung einer nur mit zentralen Heizungsanlage (Wärmepumpenanlage) durch eine kostengünstigere Gas-Heizungsanlage
- Austausch einer reparaturbedürftigen Heizungsanlage.
- Sanierung eines im Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums vorhandenen Flachdachs durch Wiederherstellung der ursprünglichen Walmdachkonstruktion
- Austausch eines Flachdaches gegen ein Pult- oder Walmdach
- Die Installation von Leichtmetallgeländern anstelle von massiven Balkonbrüstungen
- Die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems zum Zwecke der Sanierung einer erhebliche Risse aufweisenden Fassade
- Die erstmalige Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung soll im Allgemeinen keine modernisierende Instandsetzung, sondern bauliche Veränderung sein. Auch der Einbau eines Blockheizkraftwerks soll keine modernisierende Instandsetzung sein können.

Prüfschema



Abwehransprüche

Abwehransprüche I

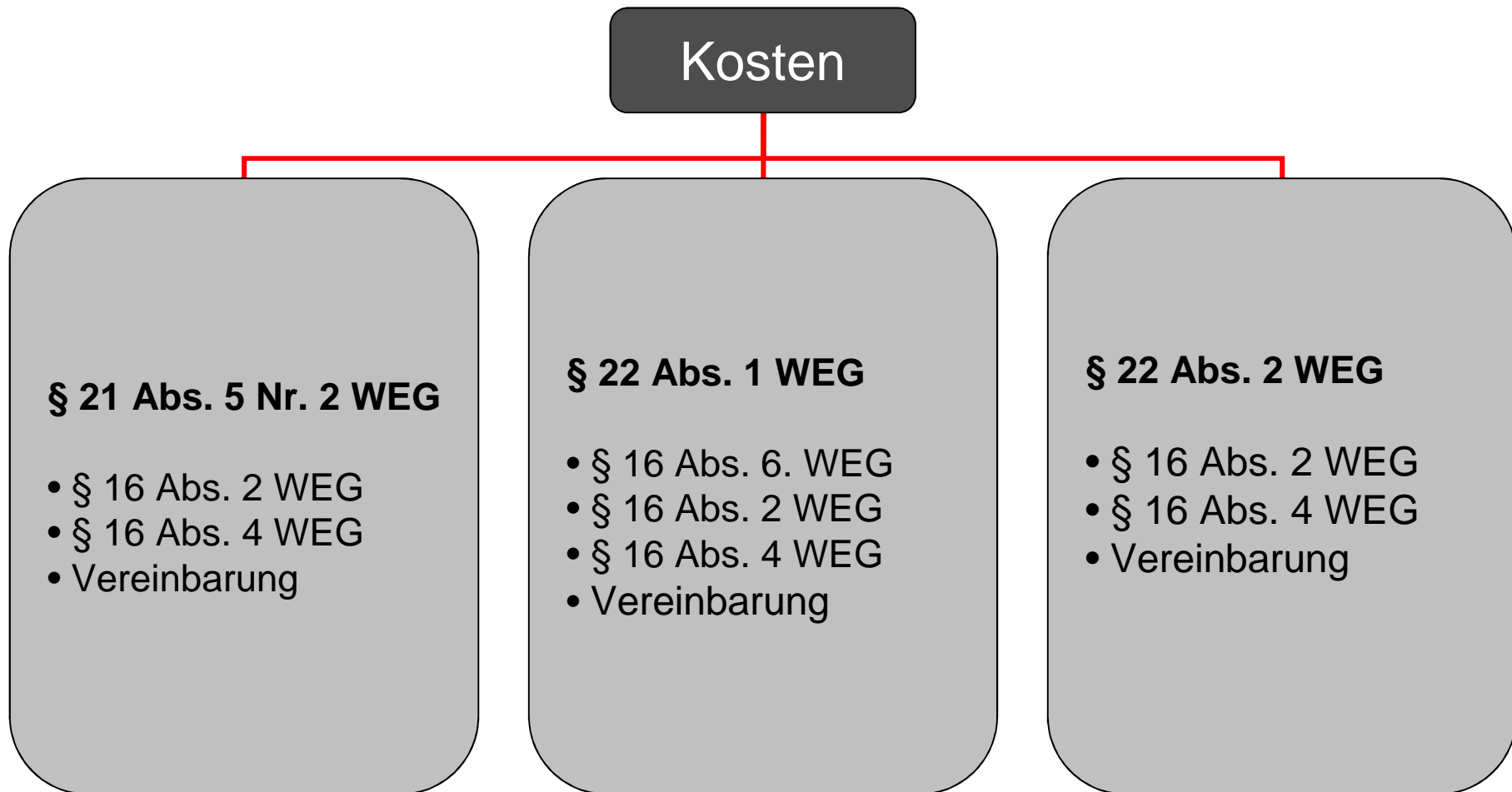
- Anspruchsinhaber
 - Wohnungseigentümer
 - Vergemeinschaftung für Störungen des Gemeinschaftseigentums
- Anspruchsgegner
 - Sondernachfolger
 - Handlungsstörung
 - Mieter

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

Kosten

Überblick



Eigentümerversammlung

Fall

- In einer WEG-Anlage ist Folgendes vereinbart: „Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit Zahlungen von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht. Mit vollständiger Zahlung der Rückstände entfällt die Wirkung obigen Beschlusses.“ Vor diesem Hintergrund beschließen die Wohnungseigentümer, einen Wohnungseigentümer, der mit seinen Hausgeldzahlungen mehr als einen Monat in Verzug ist, das Stimmrecht zu entziehen und ihn von der Versammlung auszuschließen. Der so Geschasste klagt: Die Entziehung des Stimmrechts und sein Ausschluss von der Versammlung seien rechtswidrig.

Fall

- Nach einer Vereinbarung kommen in einer Mehrhausanlage zur Versammlung – verlangen nicht 50 % der Wohnungseigentümer oder mehr etwas anderes – nicht alle Wohnungseigentümer zusammen. Stattdessen kommen für jedes Haus ein bis drei stimmberechtigte Wohnungseigentümer in einer „Delegiertenversammlung“ zusammen. Die Delegierten sollen die Wünsche der Eigentümer des betreffenden Hauses berücksichtigen, sind im Stimmrecht aber frei. Die „Mitgliedschaft“ eines Delegierten ruht, wenn er mit der Zahlung seines Hausgelds ganz oder teilweise in Verzug ist oder wenn er mit einem der Wohnungseigentümer oder einem Mitglied der Versammlung oder mit dem Verwalter eine „sachliche oder persönliche Meinungsverschiedenheit“ hat, die geeignet ist, vor Gericht in irgend einer rechtlich möglichen Weise ausgetragen zu werden. Solange die Mitgliedschaft in der Delegiertenversammlung ruht, ist das betreffende Mitglied nicht einzuladen. Ruht die Mitgliedschaft länger als ein halbes Jahr, wählt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Ersatz. Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen einen Beschluss dieser Delegiertenversammlung.

Allgemeines

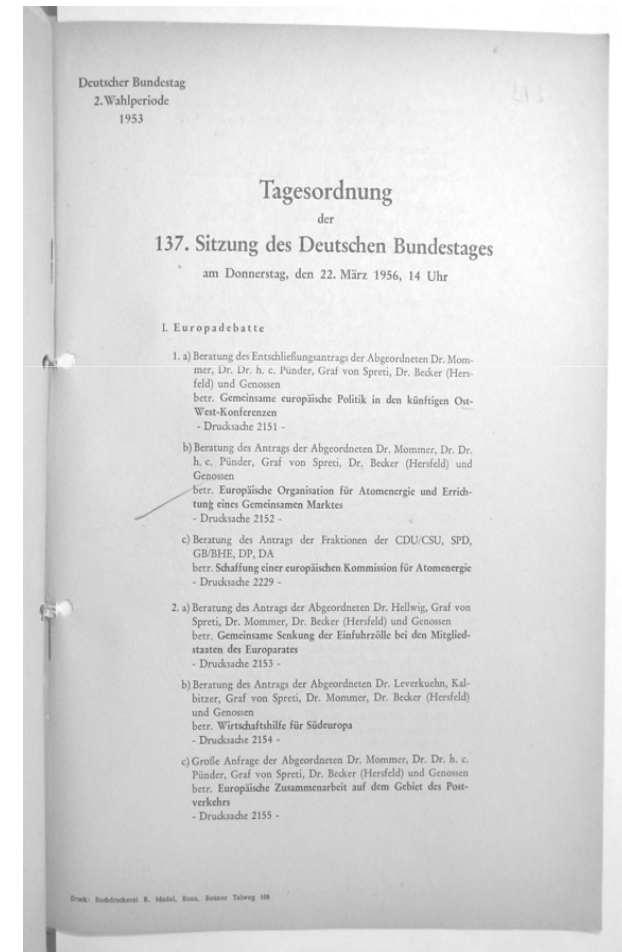
- Ermessen des Verwalters, soweit die Wohnungseigentümer nichts anderes bestimmen für:
 - Ort
 - Versammlungsstätte
 - ortsnähe
 - Zeit
 - Zeitpunkt
 - Dauer
 - Datum



Tagesordnung

Begriff

- Das Wohnungseigentumsgesetz kennt den Begriff »Tagesordnung« – anders als etwa das Aktiengesetz in seinem § 124 I – nicht.
- Der Begriff ist aber ebenso gängig wie griffig.
- Er umschreibt hier wie da die Beschlussgegenstände und weiteren Punkte, die auf der einberufenen Versammlung besprochen werden sollen.



Sinn und Zweck

- Durch die Ankündigung (Bezeichnung) eines Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung sollen die Einzuladenden vor allem vor überraschenden Beschlüssen geschützt werden.
- Sie sollen die Möglichkeit haben, sich bereits anhand der Tagesordnung auf die Beratung und Beschlussfassung sämtlicher anstehender Punkte vorzubereiten und sich zu entscheiden, ob sie wegen eines bestimmten Punktes an der Eigentümerversammlung teilnehmen oder nicht..

Ersteller

- Verwalter
- Beirat
 - statt Verwalter
 - § 24 III WEG: Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.
 - neben Verwalter?
- Wohnungseigentümer

Ergänzung der Tagesordnung

- Es ist zulässig, eine **Tagesordnung zu ergänzen**.
- Probleme entstehen, wenn der ergänzte Punkt den Wohnungseigentümern **nicht binnen der gesetzlichen Mindestfrist** – sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt – von zwei Wochen mitgeteilt wird oder gar erst in der Versammlung auf die Tagesordnung gesetzt werden soll.

Bezeichnung der Tagesordnungspunkte

§ 23 WEG Wohnungseigentümersammlung

(1) ...

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

(3) ...

(4) ...

Prüfsteine für die Wahl einer detaillierten Bezeichnung

- einfacher oder schwerer (komplizierter) Sachverhalt
- Anzahl der Wohnungseigentümer
- Zusammensetzung der Wohnungseigentümer (»Bildungsgrad«, »Einkommen«)
- Alter und ethnische Herkunft der Wohnungseigentümer
- Vorbefassung der Wohnungseigentümer mit dem Beschlussgegenstand
- ggf. laufendes Gerichtsverfahren wegen eines Beschlussgegenstandes;
- wirtschaftliche, tatsächliche, ideelle Bedeutung des Beschlussinhaltes für die Wohnungseigentümer

Ladung

Ladungsfrist

- § 24 IV WEG:
 - Die Einberufung erfolgt in Textform.
 - Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens zwei Wochen** betragen.
- Frist meint den Zeitpunkt zwischen Zugang Ladung und Versammlungstag.
- Verwalter trifft faktisch Beweislast.

Einladung

Einzuladende

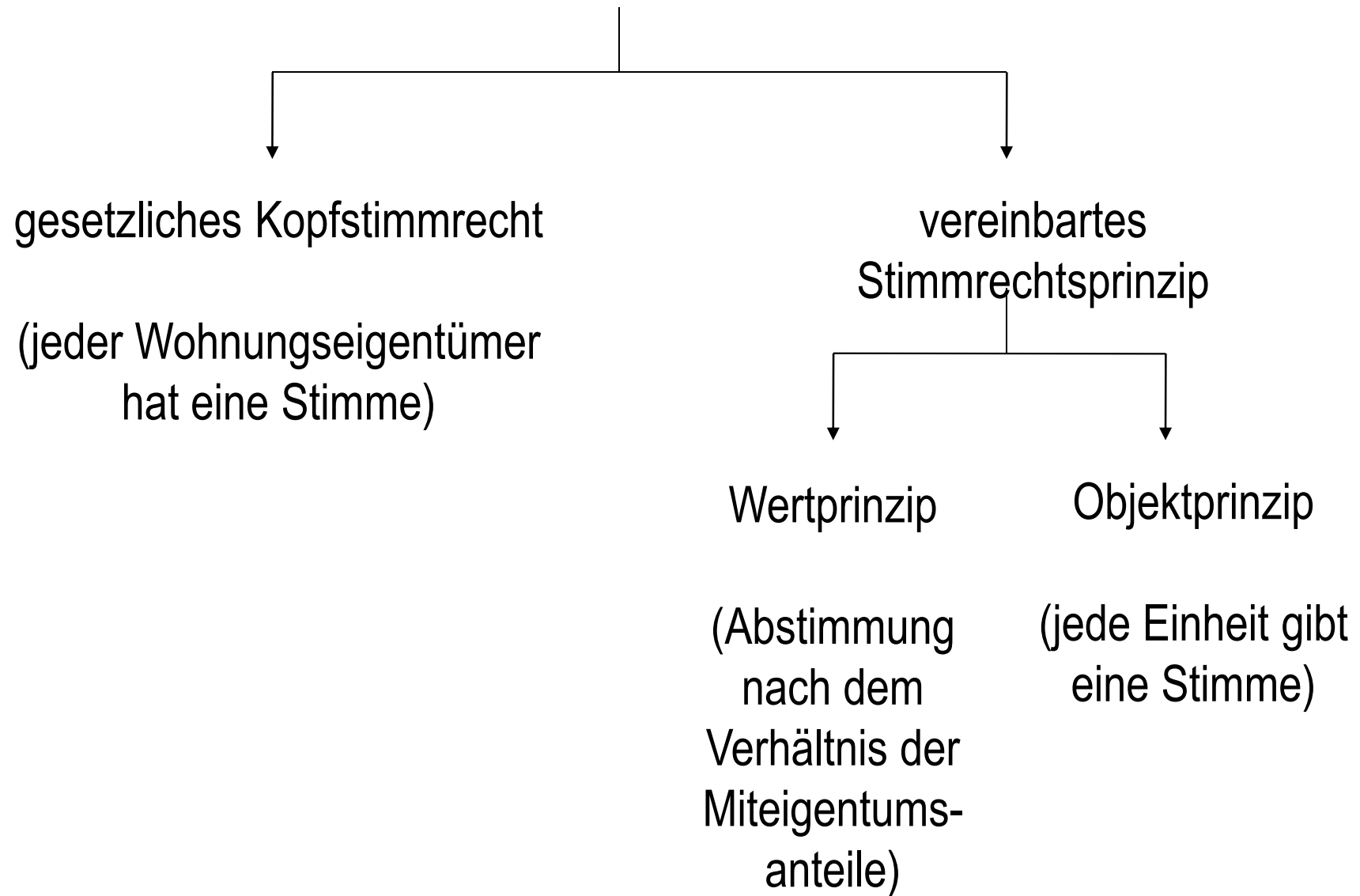
- Wohnungseigentümer
 - Bucheigentümer
 - Erwerb außerhalb des Grundbuchs
 - Obliegenheitsverletzung des Neueigentümers, sich nicht zu offenbaren
- Verwalter eines Wohnungseigentums von Amts wegen
 - Wohnungseigentümer daneben?

Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

- Im Grundsatz dürfen an der Versammlung nur Wohnungseigentümer teilnehmen.
- Daneben ist Vertretern der Zugang zu gestatten.
- Probleme bereiten vor allem:
 - falsch gewählte Orte
 - Gäste
 - anwaltliche Berater

Stimmrecht

Stimmrechtsprinzipien



Überblick

- Grundsatz
 - »one man one vote«
- Inhaber
 - jeder Wohnungseigentümer
 - Miteigentum

Stimmrechtsvollmachten

Grundsätze I

- Wohnungseigentümer können sich in der Versammlung vertreten lassen.
- Vertreter kann jeder Dritte sein, es sein denn, es gibt eine den Kreis der möglichen Vertreter einschränkende Klausel.
- Ein Vertreter muss in der Versammlung seine Vertretungsmacht nachweisen können. Besteht eine Schriftformvereinbarung, muss der Nachweise schriftlich erfolgen.

Grundsätze II

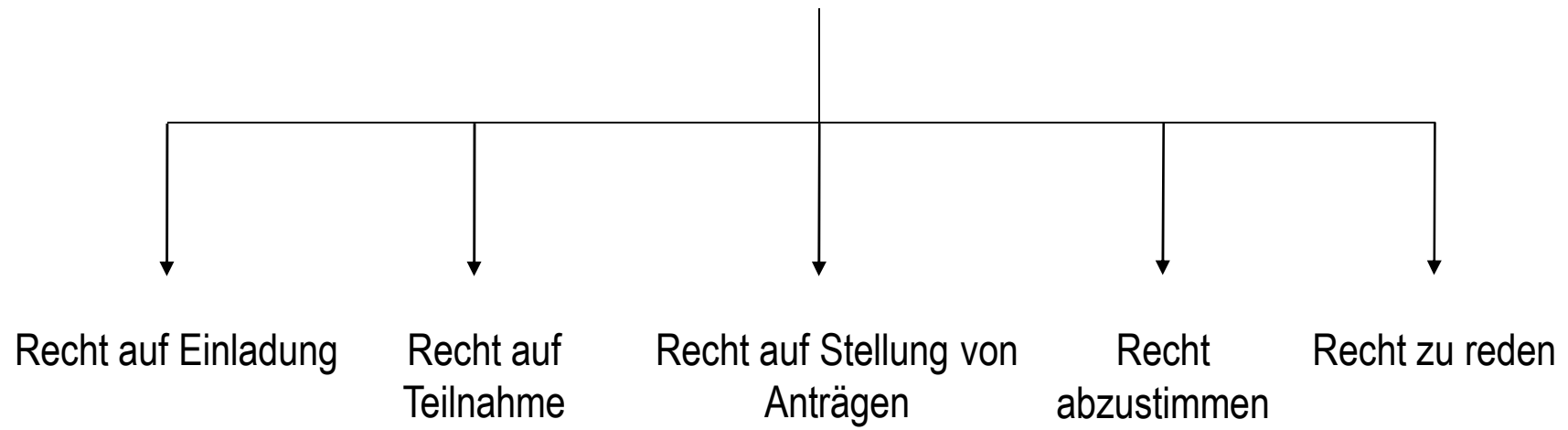
- Der Verwalter besitzt ein **Prüfungsrecht**, ob ein Vertreter Vertretungsmacht hat.
- Mit Blick auf seine Pflichten von Amts wegen und einer drohenden Haftung nach §§ 280, 241 BGB (s.a. § 49 II WEG), sollte jeder Verwalter dieses Recht in der Regel als **Pflicht** ansehen!

Vertretung und Auftrag

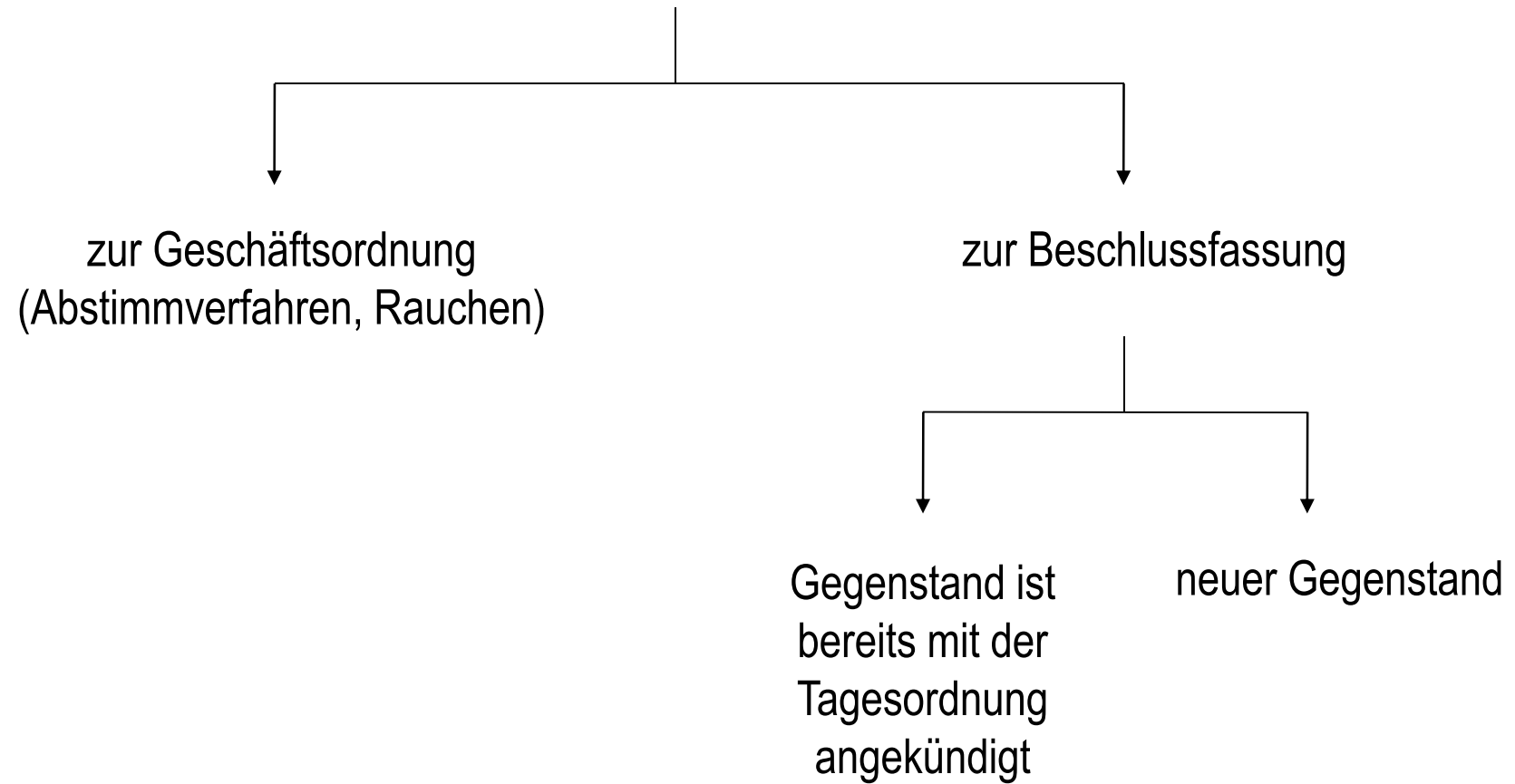
- Der Vertretung eines Wohnungseigentümers durch den Verwalter liegt eine Abrede – meist ein Auftrag – zu Grunde. Zu diesem kommt es, wenn
 - ein Wohnungseigentümer aktiv einen Verwalter beauftragt,
 - eine Vereinbarung die Vertretungsmacht begründet,
 - ein Verwalter ein Angebot auf Abschluss macht, z.B. mit der Ladung

Versammlungsrechte

Versammlungsrechte



Antragsrechte



Niederschrift



§ 24 Abs. 6 WEG

¹Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen.²Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. ³Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

Bestimmungen der Wohnungseigentümer

- Die Wohnungseigentümer können nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG **Bestimmungen zur Niederschrift** treffen.
- Diese Bestimmungen (z.B. zum Versand, zum Erstellungszeitpunkt, zum Kann-Inhalt) gehen dem Gesetz und den allgemeinen Erwägungen vor, verstoßen sie nicht gegen §§ 242, 134, 138 BGB.

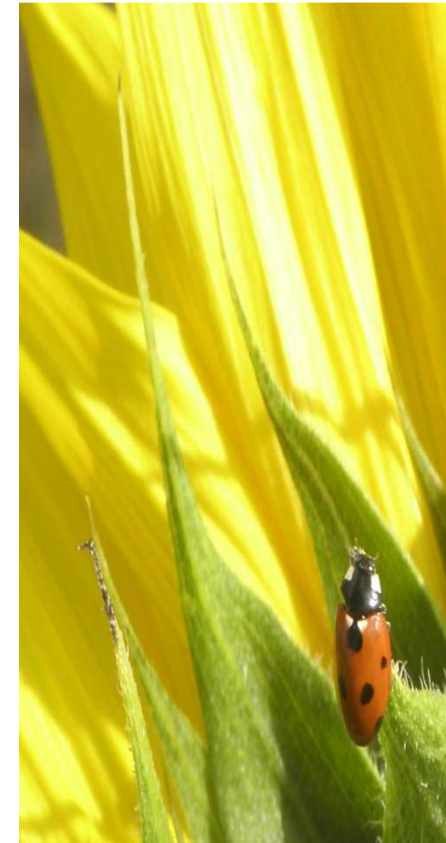
Ziele

- Die Niederschrift dient dazu, die Inhalte der Beschlüsse für die Zukunft zu „sichern“. Dieser ist freilich wegen der Beschluss-Sammlung entfallen.
- Außerdem sollen Wohnungseigentümer, die an der Versammlung nicht teilgenommen haben, über deren Inhalte unterrichtet werden. Den anderen Wohnungseigentümern dient die Niederschrift als „Erinnerungsstütze“. Dies geht nur über die Kann-Inhalte.



Inhalte

- Man kann für die Niederschrift zwischen Kann- und Muss-Inhalten unterscheiden:
 - Die **Muss-Inhalte** folgen aus § 24 Abs. 6 WEG i.V.m. § 21 Abs. 4 WEG.
 - Die **Kann-Inhalte** sind die in einer WEG-Anlage geltenden Usancen und das Ermessen des Verwalters.



Muss-Inhalte

- § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG
 - Die in der Versammlung **gefassten Beschlüsse**. Dazu ist der Beschlussantrag offensichtlich umzuformulieren!
- § 21 Abs. 4 WEG i.V.m. § 130 Abs. 2 AktG
 - Ort und der Tag der Verhandlung
 - die Art und das Ergebnis der Abstimmung (Ja-Stimmen, Nein-Stimmen, Enthaltungen; zum Teil die Namen der Abstimmenden!)
 - die Feststellung des Versammlungsleiters über die Beschlussfassung



Beurkundung der Feststellung

- Wegen seiner hohen Bedeutung, sollte der Verwalter nach jeder Beschlussfassung, den seiner Ansicht nach gefassten Beschluss **laut verkünden** und wenn möglich, den Wohnungseigentümer über eine PPP vorstellen.
- Dazu sollte der voraussichtliche Beschluss (nochmals: nicht der Antrag!) bereits vorformuliert „im Rechner sein“. Der Entwurf ist **umzuformulieren**, wenn er in der Versammlung eine andere Fassung erhalten hat.



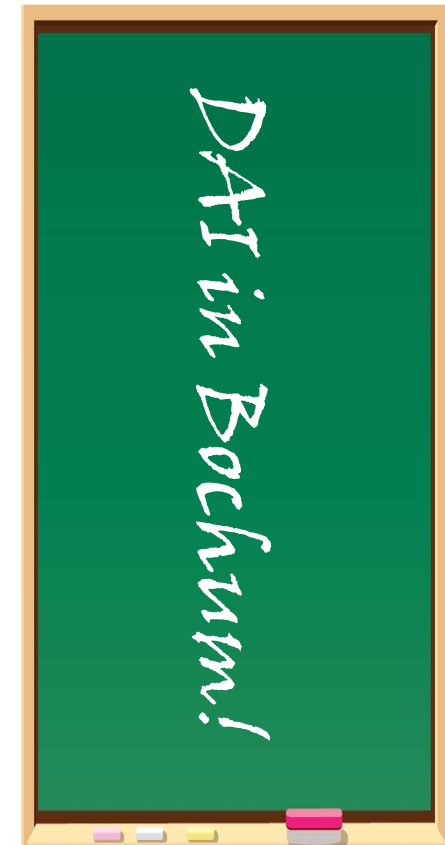
Kann-Inhalte

- Name der Eigentümergemeinschaft
- Angaben zur Ladungsfrist
- Angaben zur Versammlungsstätte
- Angaben zur Versammlungszeit
 - Anfang
 - Dauer
 - Ende „formeller Abschluss“



Kann-Inhalte

- Angaben zur Beschlussfähigkeit für jeden Beschlussgegenstand
- Angaben zum Ablauf der Versammlung, z.B. zu Ordnungsmaßnahmen wie der Kürzung oder dem Entzug des Rederechts
- Angaben zu der Frage, warum ein eigentlich Stimmberechtigter vom Stimmrecht ausgeschlossen wurde
- Angaben zu den Teilnehmern der Eigentümerversammlung, auch zu Vertretern und deren Berechtigung, die Stimme auszuüben
- ggf. Angaben zu Geschäftsordnungsbeschlüssen; eine Angabe muss erfolgen, wenn sich im Kleid eines solchen Beschlusses ein Verwaltungsbeschluss versteckt



Beschluss-Sammlung

© Dr. Oliver Elzer



Grundlagen

- für alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007
- frühere Beschlüsse und Entscheidungen sind zu sammeln, wenn die Wohnungseigentümer eine Sammlung vereinbaren oder beschließen

Führer der Sammlung

- Die Beschluss-Sammlung ist von dem **Verwalter** zu führen.
- Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümersammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

Sammlung als originäre Verwalteraufgabe

- Eintragungen, Anmerkungen und ggf. Löschungen sind originäre Verwaltungsaufgabe. Alle »Notizen« sind anders als bei der Niederschrift **allein von ihm** zu fertigen. Eine Gegen- oder Mitzeichnung sieht das Gesetz nicht vor.
- Im Falle eines Verwalterwechsels ist die Beschluss-Sammlung dem neuen Verwalter bei dessen Amtsantritt auszuhändigen.
- Eine Eintragung darf vom Verwalter nicht von der »Mitarbeit« Dritter abhängig gemacht werden. Auch dann, wenn über den Wortlaut eines Beschlusses Streit besteht, muss die Eintragung des Wortlauts, den der Verwalter für zutreffend hält, unverzüglich erfolgen.

Pflichtverstöße

- Der Verwalter handelt fehlerhaft und nicht ordnungsmäßig, wenn er einen Beschluss **zu spät, gar nicht, falsch oder verfälscht** aufnimmt.
- Ferner handelt der Verwalter nicht pflichtengerecht, wenn er **zu Unrecht eine Einsichtnahme** verweigert.
- Bei Pflichtverstößen kommen Schadenersatzansprüche aus §§ 280, 241 II BGB in Betracht.

Inhalt der Sammlung

- Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer **verkündeten Beschlüsse** mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung.
- Wortlaut der **schriftlichen Beschlüsse** mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung.
- **Wortlaut der Urteilsformeln** der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien.

verkündete Beschlüsse

- positive Beschlüsse: [+]
- negative Beschlüsse: [-]
- nichtige Beschlüsse: [-]
- Nichtbeschlüsse: [-]
- Beschlüsse zur Geschäftsordnung: [+ / -]

Umformulierung?

- Es ist streitig, ob der Versammlungsleiter den Beschlussantrag **umformulieren** muss.
 - Wurde z.B. der Antrag gestellt, eine Fichte zu fällen und fand dieser Antrag eine Mehrheit, ist m.E. zu beurkunden,
 - dass die Wohnungseigentümer beschlossen haben, die Fichte zu fällen. Fand der Beschluss hingegen keine Mehrheit, ist zu beurkunden, dass die Wohnungseigentümer nicht beschlossen haben, die Fichte zu fällen.

Wortlaut der Urteilsformeln

- Entscheidungen in **allen Verfahren** des § 43 WEG?
- **End-Entscheidungen**, auch wenn sie **nicht Urteil** sind
- Umfang
 - Entscheidung zur Hauptsache
 - Entscheidung zu den Kosten
 - Entscheidung zur Vollstreckbarkeit

Prozessvergleiche

- Es ist streitig, ob Vergleiche in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen sind.
- Gegen eine Eintragung spricht, dass Prozessvergleiche weder
 - gerichtliche Entscheidungen
 - noch Beschluss sind.

Zeitpunkt: unverzüglich + Datum

- unverzüglich meint, **ohne schuldhaftes Zögern**, gibt aber keinen konkreten Zeitraum an
 - 1 Tag
 - bis 3 Tage
 - 1 Woche?
 - 3 Wochen?

Abwägung im Einzelfall: Prüfsteine

- Ablauf der Eigentümerversammlung
- Anzahl der zu beurkundenden Beschlüsse und ihrem Umfang;
- Wochentag der Eigentümerversammlung
- dem Schluss einer Eigentümerversammlung
- der Person des Verwalters (professionellen Verwaltern wird man kürzere Zeiträume als ehrenamtlichen Verwaltern zumuten können)
- dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer
- dem Umfang einer gerichtlichen Entscheidung

Form der Sammlung I

- Die Beschluss-Sammlung kann
 - in schriftlicher Form, etwa als Stehordner,
 - aber auch in elektronischer Form angelegt werden.
- Notwendig, aber auch ausreichend ist nach beiden Wegen, dass eine ungehinderte Einsicht – etwa durch einen Ausdruck – ermöglicht wird.

Form der Sammlung II

- § 24 VII S. 3 WEG: Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen sind
 - fortlaufend einzutragen und
 - zu nummerieren.
- Sind Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen
 - **angefochten** oder
 - **aufgehoben** worden,
- so ist dies **anzumerken**. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die **Eintragung gelöscht** werden.

Fortlaufend eintragen und nummerieren

- Fortlaufend meint historisch (zeitlich) fortlaufend einzutragen.
- Die **Vergabe der Nummerierung** hat in der Reihenfolge der Verkündung der Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen zu erfolgen. Die Nummerierung darf nicht jährlich neu beginnen. Zulässig ist z.B. keine Nummerierung »2007/1; 2007/2 ...; 2008/1«.
- Vorstellbar ist, **innerhalb der Sammlung** nach Gruppen zu trennen, sofern sichergestellt ist, dass jeder neu eingetragene Beschluss eine fortlaufende Nummerierung erhält.

Anfechtung

- **Beschlüsse**
 - in einem Verfahren nach §§ 43 Nr. 4, 46 I WEG
- **gerichtliche Entscheidungen**
 - durch ein ordentliches Rechtsmittel
 - Berufung
 - Revision
 - Gehörsrüge?

Aufhebung

- Gerichtliche Entscheidungen werden durch eine **andere gerichtliche Entscheidung** aufgehoben.
 - Was gilt bei einer Entscheidung nach § 21 VIII WEG und einem abweichenden Beschluss?
- Beschluss
 - durch **Zweitbeschluss**
 - durch das Gericht

Inhalt der Anmerkung

- Als »Inhalt« der Anmerkung reicht der Eintrag in der Beschluss-Sammlung aus, dass ein Beschluss oder eine gerichtliche Entscheidung angefochten ist.
- Wer Anfechtender oder Rechtsmittelführer ist, muss nicht eingetragen werden. Die Anmerkung selbst – etwa **»angefochten mit Klage vom ...«** oder **»aufgehoben durch (Zweit-)Beschluss vom«** – ist unmittelbar bei dem Beschluss oder (bei einem Rechtsmittel) der gerichtlichen Entscheidung anzubringen.

Löschung

- Zur Löschung kann bei einer Sammlung in Papierform der Text der Eintragung durchgestrichen und die Löschung mit einem entsprechenden Hinweis – etwa »gelöscht am ...« – vermerkt werden.
- Bei einer Sammlung in elektronischer Form kann könnte der Text auch vollständig entfernt werden – so sollte aber nicht verfahren werden. Neben der laufenden Nummer, die natürlich bestehen bleiben muss, ist die Löschung zu vermerken.

Form der Sammlung III

- Eine Eintragung kann **gelöscht** werden, wenn sie aus für die Wohnungseigentümer **keine Bedeutung** mehr hat.
 - Ermessen des Verwalters?
 - Entscheidung der Wohnungseigentümer?

Korrekturen

- Der Verwalter oder ein anderer Verfasser der Beschluss-Sammlung hat ohne Bindung an Fristen das Recht, Beurkundungsfehler selbstständig zu korrigieren.
- Als Beurkundungsfehler kommen neben Schreibfehlern etwa auch die Löschung unzulässiger oder die Ergänzung unvollständiger oder unzutreffender Einträge in Betracht.
 - Streitig ist, ob auch die Wohnungseigentümer für eine Korrektur zuständig sind.
 - Die Wohnungseigentümer haben jedenfalls Anspruch auf Berichtigung

Einsichtnahmen I

§ 24 VII Satz 8 WEG

Einem **Wohnungseigentümer** oder einem **Dritten**, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

Einsichtnahme II

- Einem Wohnungseigentümer ist nach § 24 VII Satz 8 WEG auf sein mündliches, schriftliches oder auf andere Weise vorgetragenes Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.
- Ein Recht auf **Herausgabe** der Beschluss-Sammlung besteht nicht.
- Ein **besonderes berechtigtes Interesse** an der Einsicht braucht der Wohnungseigentümer nicht nachzuweisen.
- Im Rahmen der Einsichtnahme hat der Wohnungseigentümer Anspruch auf **Fertigung und Aushändigung von Fotokopien**, da es ihm in der Regel nicht zugemutet werden kann, handschriftlich Abschriften zu fertigen.

Information Dritter: § 24 VII S. 8 WEG

- Einem Wohnungseigentümer oder einem **Dritten**, den ein Wohnungseigentümer **ermächtigt** hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.
- Was gilt bei fehlender Ermächtigung?
 - h.M. keine Einsichtnahme erlaubt
 - a.A. jedenfalls bei Interesse, z.B. in der Zwangsversteigerung

Einsichtnahmen III

- Ort der Einsichtnahme
- Art und Weise der Einsichtnahme
- Kosten der Einsichtnahme

Vergütung des Verwalters

- Sammlungen ab dem 1. Juli 2008
- Sammlung früherer Beschlüsse und Entscheidungen

Verwalterrecht

© Dr. Oliver Elzer



Allgemeines

- Verwalter sind Amtswalter. Im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern ist ein Verwalter weisungsgebundener Beauftragter, Geschäftsbesorger und organähnlicher Funktionsträger. Im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft ist er Organ.
- Die Wohnungseigentümern müssen sich im Außenverhältnis Kenntnisse des Verwalters nicht zurechnen lassen. Etwas anderes gilt für die Wohnungseigentümergeinschaft.
- Das WEG kennt nur einen Verwalter. Mehrere nebeneinander sind unzulässig, auch in Mehrhausanlagen.

Person

© Dr. Oliver Elzer

Person

- Jede **natürliche und juristische Person** kann Verwalter sein.
- Jeder Wohnungseigentümer kann Verwalter sein.
- Auch eine OHG oder KG kann Verwalter sein, nicht aber eine GbR.
- Rechtlich unverbundene Personenmehrheiten, z.B. Eheleute, **können nicht bestellt** werden.
- Der Verwalter hat seine Dienste persönlich zu. Es dürfen Hilfskräfte beschäftigt oder einzelne Aufgaben auf Dritte übertragen werden.

Aufgaben

© Dr. Oliver Elzer

Aufgaben

- Der Verwalter verwaltet mit den Wohnungseigentümern und ggf. dem Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG) das Gemeinschafts-, nicht das Sondereigentum.
- Die konkreten Aufgaben und Pflichten des Verwalters folgen aus §§ 23 bis 28 WEG und den Vereinbarungen und Beschlüssen – soweit sie gesetzlichen Aufgaben und Pflichten ausgestalten und nicht neu begründen. Begründen die Wohnungseigentümer durch eine gewillkürte Bestimmung unter sich eine neue Verwalterpflicht (etwa die Zustimmung nach § 12 I, die Verteilung von Kellern, die Bestimmung der Hausordnung, die Erstellung einer Bescheinigung nach § 35a EstG, bindet dieses den Verwalter nur, wenn er sich ihr »unterwirft« (str).

Verwalter

originäre Pflichten
§§ 23, 24, 28 WEG

Pflichten für Verband
§ 27 I, III S. 1 WEG

**Pflichten für
Wohnungseigentümer**
§ 27 I, II WEG

Gewillkürte Pflichten

Originäre Pflichten

- Einberufung der Eigentümerversammlung
- Leitung/Durchführung der Eigentümerversammlung
- Niederschrift
- Führung der Beschluss-Sammlung
- Erstellung des Wirtschaftsplans
- Erstellung Jahresabrechnung

§ 27 I WEG Geschäftsführung

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

§ 27 II WEG Vertretung der Wohnungseigentümer

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. 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;
3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
4. 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 I 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.

§ 27 III WEG Vertretung des Verbandes

(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 Ab1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Ab1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Ab1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Ab2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Gewillkürte Pflichten

- Gewillkürte Pflichten sind Folge des Vertrags zwischen Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaft.
- Ein Beschluss der Wohnungseigentümer oder eine Vereinbarung bewirken hier nichts (str.).

Be- und Abbestellung

Überblick

- Be- und Anstellung (Trennungstheorie)
- Bestellungsakt
 - Beschluss
 - Teilungserklärung
 - Gericht (Notverwalter)
- Beginn
- Ende
 - Fristablauf
 - Abberufung (ggf. gerichtlich)
 - Abberufungsgründe, ggf. aus wichtigem Grund
 - Niederlegung

Verwaltervertrag

© Dr. Oliver Elzer

Verwaltervertrag

- Vertragspartner des Verwalters ist der Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - Im Vertrag können die Vertragspartner Rechte der Wohnungseigentümer und
 - Pflichten des Verwalters gg. Wohnungseigentümern begründen
 - Wohnungseigentümer haften Verwalter nach § 10 VIII 1 Hs. 1 WEG
- Regelungen der Wohnungseigentümer untereinander?
 - § 27 II Nr. 3 WEG
 - § 27 III S. 1 Nr. 7 WEG
 - Bestimmungen z.B. zur Versammlung

Haftung

© Dr. Oliver Elzer

Haftung

- Bei Schlechtleistung bestehen Schadenersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft und ggf. der einzelnen Wohnungseigentümer unter dem Gesichtspunkt des Vertrags zu Gunsten Dritter oder mit Schutzwirkung für Dritte.
- Der Verwalter muss ggf. für das Handeln Dritter gem. § 278 BGB einstehen. Wenn der Verwalter Dritte im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einschaltet, erfolgt keine Zurechnung. Der Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen kann eine Entlastung entgegenstehen. Die Kenntnis des Verwaltungsbeirates ist den Wohnungseigentümern zuzurechnen. Es gilt analog der Verschuldensmaßstab des § 49 II WEG.

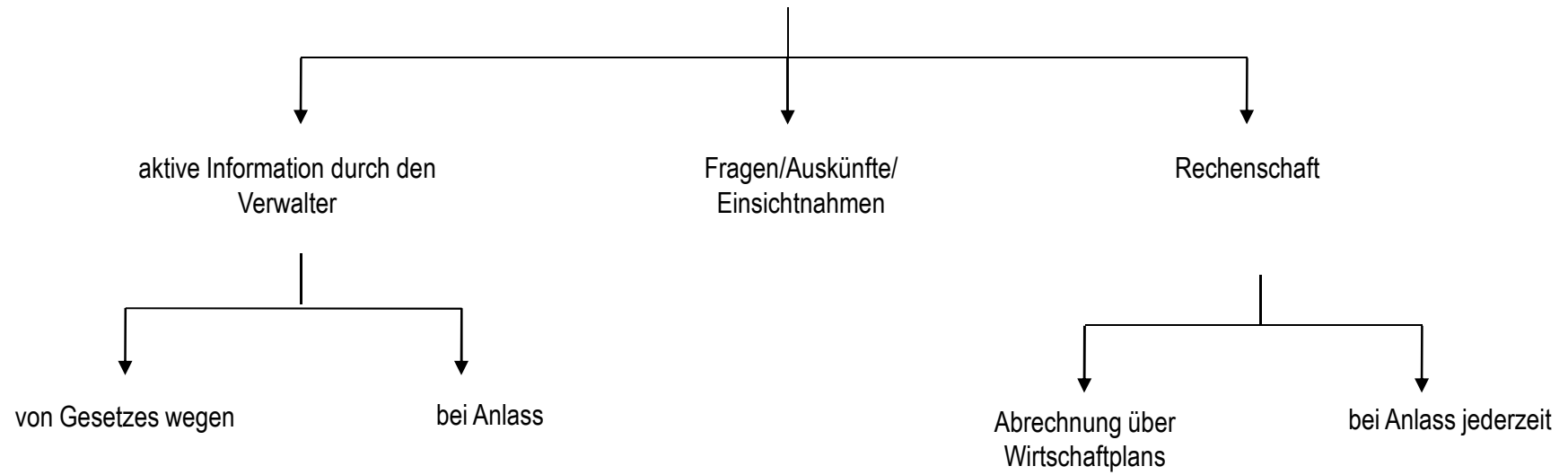
§ 49 II WEG

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

Information

© Dr. Oliver Elzer

Informationsrechte eines Wohnungseigentümers



Beirat

© Dr. Oliver Elzer

Fall

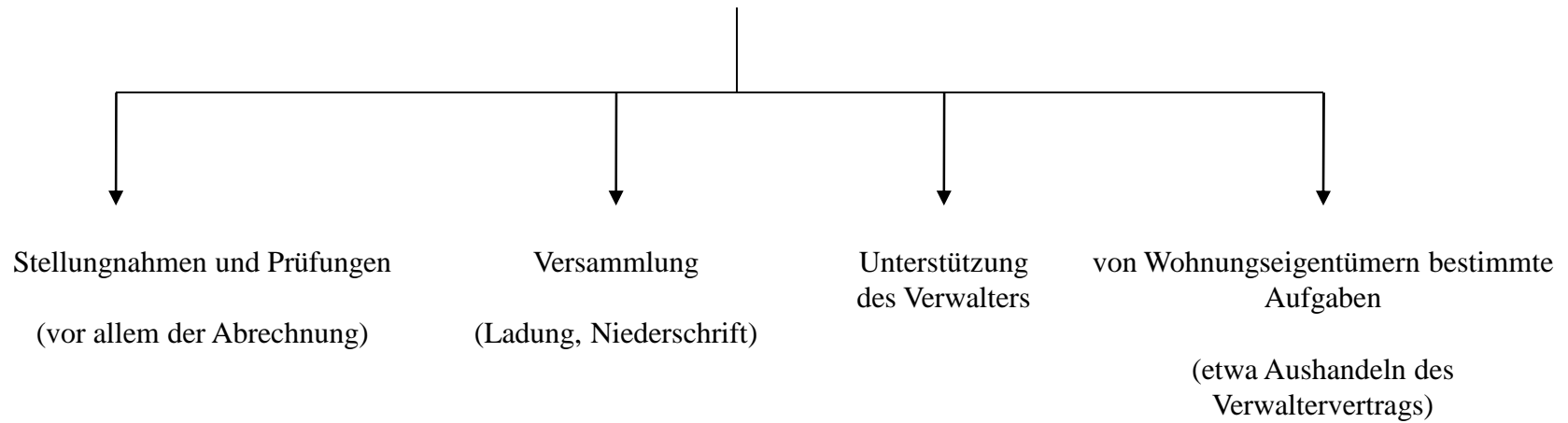
- In einer Eigentümerversammlung steht Mitte 2008 als Tagesordnungspunkt die Neuwahl des bislang aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirats auf der Tagesordnung. Neubestellt werden allerdings nur zwei und nicht drei Wohnungseigentümer, weil sich kein weiterer Wohnungseigentümer zu einer Kandidatur bereitfand. Die Wohnungseigentümer streiten, ob ein Beirat aus zwei Beiräten ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

§ 29 WEG Verwaltungsbeirat

- (1) 1Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. 2Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- (3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- (4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Allgemeines

Aufgaben des Verwaltungsbeirats



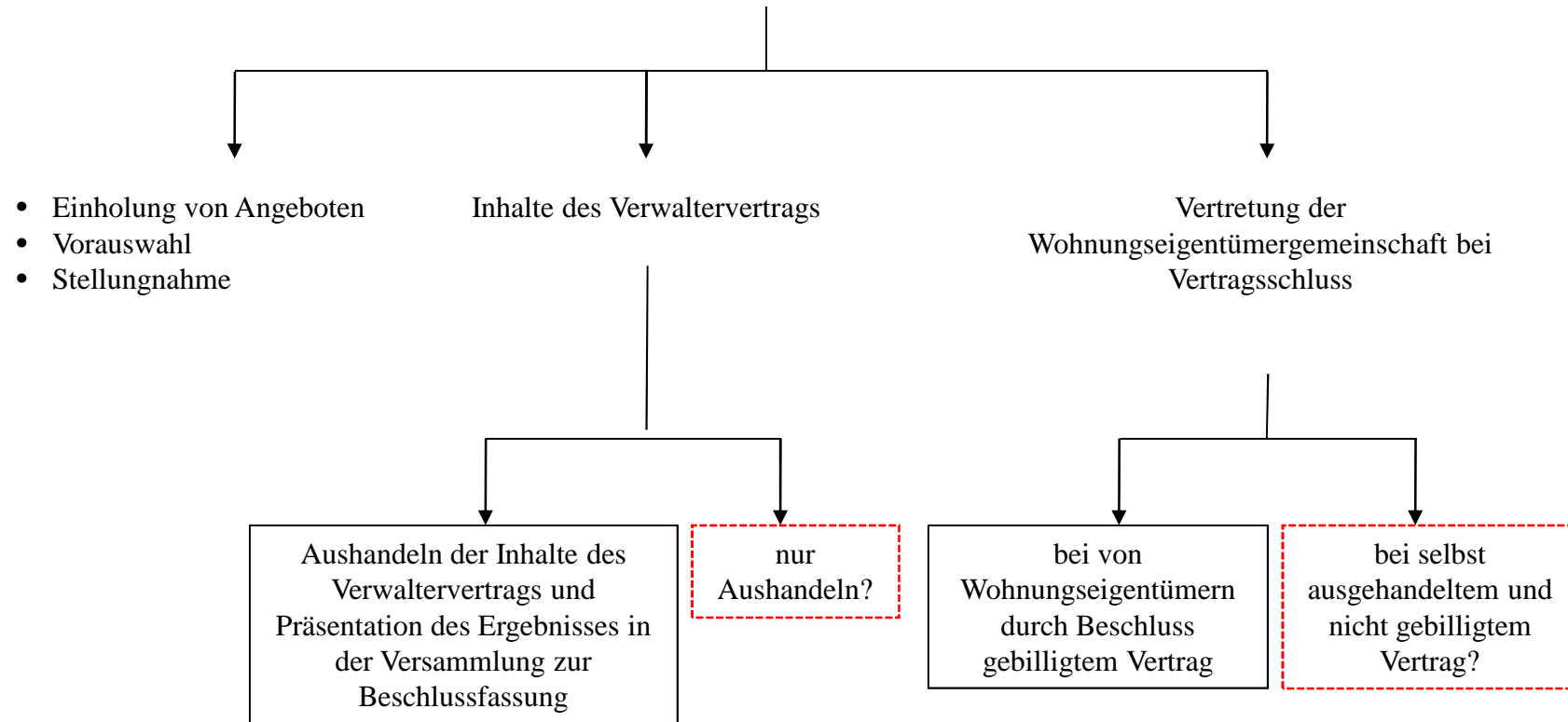
Überblick

- Bestellung und Anstellung
- Bestellbare Personen
 - Grundsatz
 - Ausnahmen: Verwalter, Nichtwohnungseigentümer
- Anzahl
 - Vertrag
 - Gesetz
 - Verstöße
- Bestelldauer
- Rechtsverhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern
- Innenverhältnis; Gemeinschaftsordnung

Aufgaben und Rechte

- Der Verwaltungsbeirat (= seine Mitglieder) nimmt Hilfsfunktionen wahr:
 - gem. § 29 II WEG soll er den Verwalter unterstützen, z.B. Begehung der Liegenschaft, Feststellung von Baumängeln, Einholung von Angeboten etc.
 - gem. § 29 III WEG soll er Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge prüfen und kommentieren.
- Weitere subsidiäre Rechte und Pflichten resultieren aus:
 - § 24 III WEG
 - § 24 VI 2 WEG
 - sowie ggf. aus Vereinbarungen oder aus Beschlüssen..

Verwaltungsbeirat und Verwalter



Innere Organisation

- Der Verwaltungsbeirat kommt wegen § 29 III WEG vor allem vor der ordentlichen ETV zusammen.
- Besteht der Verwaltungsbeirat aus mehreren Personen, kann er seine Willensbildung im Wege eines »Beschlusses« bestimmen. Dieser ist keiner i.S.d. Gesetzes und unterliegt eigenen Vorschriften. Beschlüsse des Verwaltungsbeirats sind nicht nach §§ 43 Nr 4, 46 I WEG anfechtbar. Sie unterliegen nach § 256 I ZPO einer gerichtlichen Nachprüfung ohne zeitliche Befristung.
- Die Wohnungseigentümer können dem Verwaltungsbeirat eine Geschäftsordnung geben; dazu ist auch der Beirat berechtigt.
- Beschlüsse werden i.d.R.: auf einer Sitzung gefasst, können aber auch ohne weiteres anders erfolgen.

Haftung

- Bei Nicht- oder Schlechterfüllung seiner Pflichten schuldet ein einzelner Verwaltungsbeirat – nicht der Beirat als Organ – schon bei einfacher Fahrlässigkeit Schadenersatz aus § 280 I 1 BGB, ggf. aus §§ 823 ff BGB. Ein anderer Haftungsmaßstab kann vereinbart, für den aktuellen Beirat ggf. auch beschlossen werden.
- Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist der Beirat kein Erfüllungsgehilfe i.S.v. § 278 BGB. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats können entlastet werden.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet Dritten für ein Verschulden des Beirats nicht, ggf. aber die Wohnungseigentümer nach § 278 BGB.

Wohnungserbbaurecht

§ 30 Wohnungserbbaurecht

- (1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht).
- (2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.
- (3) 1Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch, Teilerbbaugrundbuch). 2Im übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend.

Erbbaurecht

- Was Erbbaurecht ist, definiert § 1 I ErbbauRG. Wohnungserbbaurechte entstehen nach § 30 I, II WEG wie Sondereigentum in den Wegen des § 2 WEG.
- Notwendig ist der Vollzug im Grundbuch, §§ 4 I, 8 II 2, 30 III. Fehlt es daran, besteht eine Bruchteilsgemeinschaft.
- Wohnungserbbaurechte können wie Sondereigentum unterteilt werden.

Rechtsverhältnisse

- Für das Rechtsverhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer und den Wohnungserbbauberechtigten gilt das ErbbauRG.
- Unter den Wohnungserbbauberechtigten gelten nach § 30 III 2 WEG analog die Vorschriften des WEG.
- Dies gilt auch für die §§ 43 ff. WEG.

Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht

§ 31 WEG Begriffsbestimmungen

- (1) ¹Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht). ²Das Dauerwohnrecht kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- (2) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluss des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).
- (3) Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.

Überblick

- Dauerwohn- und das Dauernutzungsrecht haben im WEG eine nur zurückhaltende Ausgestaltung erfahren. Soweit möglich, sind keine Spezialvorschriften geschaffen worden.
- Anstelle dieser verweist das WEG auf die für Wohnungs- und Teileigentum geschaffenen Vorschriften und erklärt diese (vor allem §§ 12, 14 WEG) für entsprechend anwendbar. Ferner sind die Vorschriften des BGB über dingliche Rechte einschlägig.
- Eigentümer und Berechtigte verbindet nach §§ 33 ff. WEG ein gesetzliches Schuldverhältnis.
- §§ 31 ff. WEG erfassen i.d.R. nur die dingliche Seite. Die schuldrechtliche Ausgestaltung durch Vertrag ist Sache der Parteien.

Dauerwohnvertrag

- Nach § 32 III WEG muss der Bestellung eines Dauerwohnrechts ein **schuldrechtlicher Vertrag** zu Grunde liegen (**Dauerwohnvertrag**).
- Sein Inhalt ist teilweise gesetzlich diktiert, vgl. §§ 33 IV Nr. 1 bis Nr. 4, 32 III WEG.
- Der Dauerwohnvertrag ist meist kauf- oder mietähnlich und grundsätzlich formfrei. **Mögliche Inhalte** werden im Gesetz u.a. genannt in:
 - §§ 33 III, IV Nr. 1 bis Nr. 5 WEG (können verdinglicht werden)
 - §§ 35 1, 36 I 1, IV, 39 I, III Hs 2, 40 II 1 WEG