

Oliver Elzer

**Aktuelles WEG-Recht**

Oktober 2010

**Allgemeines**

## **BGH**

### **v. 21.5.2010 – V ZR 10/10**

- Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu.

## **LG Itzehoe**

### **v. 1.6.2010 – 11 S 70/09**

- Für Schäden am Sondereigentum haftet die Wohnungseigentümergeinschaft nur in den Fällen des § 14 Nr. 4 WEG verschuldungsunabhängig, nicht hingegen nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog.

- Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.

## **LG München I v. 2.8.2010 – 1 S 4042/10**

- Die Verpflichtung zur tätigen Mithilfe durch einen Mehrheitsbeschluss ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise ergibt sich aus § 21 Abs. 2 i. V. mit Abs. 5 Nr. 1 WEG eine Beschlusskompetenz für eine tätige Mithilfe, wenn typischerweise in Hausordnungen derartige Pflichten geregelt sind. Das ist etwa bei einer Verpflichtung der einzelnen Miteigentümer zur Mithilfe bei Schneeräumarbeiten der Fall.

## **LG Stuttgart v. 25.3.2010 – 2 S 43/09**

- Es ist eine Frage der Zumutbarkeit im Einzelfall, ob und inwieweit die Mehrheit den einzelnen Wohnungseigentümer durch Beschluss zur tätigen Mithilfe verpflichten kann. Hierzu bedarf es keiner gesondert geregelten Beschlusskompetenz.

- Beschlüsse, die aufgrund einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer abändern, sind im Grundbuch weder eintragungsbedürftig noch eintragungsfähig.

# **Sachenrecht**

## **OLG Frankfurt**

**v. 17.7.2008 – 20 W 325/06**

- Rauchwarnmelder gehören zu den Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und aus diesem Grund gemäß § 5 Abs. 2 WEG gemeinschaftliches Eigentum sind.

## **AG Hamburg-Wandsbek**

**v. 21.6.2010 – 740 C 31/10**

- Rauchwarnmelder sind Sondereigentum. Sie unterfallen nicht § 5 Abs. 2 WEG.

# **Verbandsrecht**

- Hat die Wohnungseigentümergeinschaft mit Mehrheitsbeschluss die Ausübung gemeinschaftsbezogener Gewährleistungsrechte wegen Mängeln an der Bausubstanz an sich gezogen, ist der einzelne Wohnungseigentümer jedenfalls dann nicht gehindert, dem Veräußerer eine Frist zur Mängelbeseitigung mit Ablehnungsandrohung zu setzen, wenn die fristgebundene Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit den Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht kollidiert.

- Der Befugnis der Wohnungseigentümer, Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung zu übertragen (sog. Ansichziehen), steht nicht entgegen, dass nur einem Mitglied der Gemeinschaft ein Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht.

- Der Erwerb einer Vielzahl von Sondereigentums-  
einheiten in der eigenen Anlage durch die  
rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft  
entspricht auch dann nicht ordnungsgemäßer  
Verwaltung, wenn die Maßnahme zur Lösung von  
Problemen der Gemeinschaft beitragen soll, die  
durch eine Vielzahl zahlungsunfähiger oder  
zahlungsunwilliger Miteigentümer verursacht  
werden.

Ein darauf gerichteter Eigentümerbeschluss ist  
auch dann für ungültig zu erklären, wenn er  
zunächst lediglich ein auf den Erwerb von  
Sondereigentumseinheiten gerichtetes, jedoch  
Beratungskosten auslösendes Verhandlungsmandat  
umfasst.

**Gebrauch**

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

- Wenn die Teilungsklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung.

- Die Wohnungseigentümer dürfen kein Hausverbot beschließen, wenn die Geltendmachung eines Anspruchs auf Unterlassung der Störung ausreichend ist.

- Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, die Unterlassung eines den Vereinbarungen widersprechenden Gebrauchs zu verlangen, kann nach § 242 BGB verwirkt werden.

**Kostenrecht**

# **Außenhaftung**

## **§ 10 Abs. 8 WEG**

- Die Realofferte eines Wasserver- und Entsorgers richtet sich an den Verband Wohnungseigentümergeinschaft. Durch eine Entnahme oder der Zuführung von Abwasser wird der Verband Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartei.

Die Wohnungseigentümer haften neben dem Verband als Nichtpartei nach § 10 Abs. 8 S. 1 Hs. 1 WEG.

**Innen"haftung"**  
**§ 16 Abs. 3 WEG**

- Ein durch Vereinbarung festgelegter Umlageschlüssel zu den Betriebs- und/oder Verwaltungskosten kann durch einen auf § 16 Abs. 3 WEG beruhenden Beschluss geändert werden.

- Die rückwirkende Änderung eines Umlageschlüssels durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht in der Regel nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

- Die Abänderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG muss transparent gestaltet werden; hierfür genügt es nicht, dass einer Abrechnung oder einem Wirtschaftsplan lediglich der neue Schlüssel zugrunde gelegt wird.

- Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, Heizkosten ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen, kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden.

**Innen"haftung"**  
**§ 16 Abs. 4 WEG**

- Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen; das ist überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird.

- Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG muss den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Daran fehlt es, wenn die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels einen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst und so den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft. Ein solcher Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.

- Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG im Einzelfall eine abweichende Kostenverteilung durchzusetzen, besteht nicht schon dann, wenn sie dem in der Vorschrift genannten Verbrauchsmaßstab Rechnung trägt; die in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG genannten Voraussetzungen für die generelle Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels müssen ebenfalls vorliegen.

**Verwaltung**

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

- Auch der Zustandsstörer kann zur Beseitigung einer Störung (und nicht bloß zur Duldung der Störungsbeseitigung) verpflichtet sein.

- Die vorherige Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer mit einem auf deren Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung gerichteten Antrag ist Zulässigkeitsvoraussetzung der Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG.

- Haben sich Wohnungseigentümer für die Behebung von Mängeln des Gemeinschaftseigentums eine „Prioritätenliste“ gegeben, muss sie überprüft und ggf. angepasst werden.

Eine ordnungsgemäße Ermessensausübung erfordert es, dass sich die Wohnungseigentümer mit der Frage befassen, in welcher Weise Mängeln wann zu begegnen ist.

# **Bauliche Veränderungen**

- 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.

- Die Aufstockung eines Gebäudes stellt eine bauliche Veränderung dar, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht.

**Eigentümersversammlung**

- Soll die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels auf einer Eigentümerversammlung beschlossen werden, muss die beabsichtigte Änderung nach § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden.

- Werden in einer getrennten Versammlung der Untereinheit einer Mehrhausanlage allein Angelegenheiten erörtert, welche ausschließlich die Wohnungseigentümer der Untereinheit betreffen, sind – bei entsprechender Regelung in der Gemeinschaftsordnung – nur die betroffenen Wohnungseigentümer der Untereinheit zu laden und haben nur diese das Stimmrecht. Auch bei Kosten verursachenden Maßnahmen steht den übrigen Eigentümern kein Stimmrecht zu, sodass sie nicht zwingend einzuladen sind. Die Umstellung der Heizung von Öl auf Gas in einem Gebäude berührt nicht die Eigentümer in den anderen Untereinheiten, die über separate Heizungskreisläufe verfügen. Es besteht daher kein Teilnahme-, Mitsprache- oder Informationsrecht der übrigen Miteigentümer, welches eine Einladung der Eigentümer der Gesamtanlage gebietet.

# **Verwalterrecht**

- Der WEG-Verwalter muss von Gesetzes wegen keine Bescheinigung nach § 35a EStG über haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen für Privathaushalte erstellen. Der Verwalter kann sich aber verpflichten, eine solche Bescheinigung zu erstellen.

In diesem Fall können die Wohnungseigentümer beschließen, dass dem Verwalter für die Erstellung eine Sondervergütung zugebilligt wird.

- In einer Mehrhausanlage ist über die Bestellung des Verwalters zwingend innerhalb der Gesamtgemeinschaft zu beschließen.
- Der Beschluss zur Bestellung eines „Unterverwalters“ für eine „Untergemeinschaft“ ist nichtig.

# **Wirtschaftsplan Abrechnung**

- Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

- Wird eine Jahresabrechnung genehmigt, die die Vorjahressalden der Wohnungseigentümer als Abrechnungsbestandteil ausweist, ist darin in der Regel nur eine bloße Information zu sehen.

Ein Beschluss, der auf diesem Wege ausdrücklich eine neue Schuld für Altverbindlichkeiten begründen will, ist nichtig.

- Die Jahresabrechnung muss für einen durchschnittlichen Eigentümer ohne sachkundige Hilfe vollständig und nachvollziehbar sein. Eine Jahresabrechnung ist nicht nachvollziehbar, wenn es an rechnerischer Schlüssigkeit fehlt, wenn also eine Diskrepanz zwischen tatsächlicher Kontenentwicklung und der Einnahmen- und Ausgabendarstellung anhand der Abrechnung bzw. den darin enthaltenen Erläuterungen nicht aufgeklärt werden kann.

**Verwaltungsbeirat**

- Die Entlastung des Verwaltungsbeirats widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten.
- Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss.

- Eine von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

- Ein Nichteigentümer kann nicht durch Mehrheitsbeschluss zum Verwaltungsbeirat gewählt werden.

# **Verfahrensrecht**

- Ungeachtet seiner verfahrensrechtlichen Stellung als Zustellungsbevollmächtigter der Wohnungseigentümer (§ 45 Abs. 1 WEG) ist der Verwalter in Rechtsstreitigkeiten nach § 43 Nr. 3 und Nr. 4 WEG aus Gründen der Rechtskrafterstreckung (vgl. § 48 Abs. 3 WEG) beizuladen; etwas anderes gilt nur dann, wenn er als Partei an dem Rechtsstreit beteiligt ist (§ 48 Abs. 1 Satz 2 WEG).

- Die Ablehnung eines Beschlussantrags durch die Wohnungseigentümer (Negativbeschluss) unterliegt auch ohne Verbindung mit einem auf die Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses gerichteten Antrags der gerichtlichen Anfechtung (Abgrenzung zu Senat, BGHZ 152, 46, 51 und 156, 19, 22).