

DIPLOMARBEIT



**Europäische
Immobilien
Akademie**

staatlich anerkannte Fachschule des ivd

Thema:

**Die Auswirkungen der WEG-Novelle 2007
auf die Arbeit der Immobilienverwaltung
und insbesondere auf die Durchführung
der Eigentümerversammlung**

Studiengang: Immobilienbetriebswirt (Diplom E.I.A.)

Verfasser: Johannes Kiefer, Zum Kleegarten 10,

54411 Hermeskeil, Tel. 06503/9818762

Abgabetermin: 30.03.2011

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
Verzeichnis der Anlagen im Anhang.....	V
1. Einleitung	1
2. Historie des WEG.....	3
2.1 Bedeutung und Inhalt des WEG	3
2.2 Das Ende der Zitterbeschlüsse.....	7
2.3 Die Jahrhundertentscheidung des BGH.....	10
2.4 Die WEG-Novelle 2007	12
3. Auswirkung auf die Praxis	15
3.1 Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	15
3.2 Das Verhältnis der Eigentümer untereinander.....	19
3.3 Die neuen Beschlusskompetenzen.....	21
3.4 Die geänderte Prozessordnung	27
3.5 Vorrechte für Hausgelder bei Versteigerungen	28
4. Durchführung der Eigentümerversammlung	30
4.1 Allgemeines	30
4.2 Vorbereitung und Einberufung.....	32
4.3 Die Durchführung der Eigentümerversammlung	36
4.4 Die Nachbereitung der Eigentümerversammlung	43
4.5 Die Anfechtung von Beschlüssen.....	47
5. Bewertung und Fazit.....	49
Anhang	VI
Literaturverzeichnis	VIII
Internetverzeichnis.....	X

Abkürzungsverzeichnis

a.D.	außer Dienst
a.F.	alte Fassung
akt.	aktualisierte
Aufl.	Auflage
bearb.	bearbeitete
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896
BGH	Bundesgerichtshof
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DAV	Deutscher Anwaltverein
e.V.	eingetragener Verein
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
evtl.	eventuell
FFW	Die freie Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
ggf.	gegebenenfalls
i.d.R.	in der Regel
IVD	Immobilienverband Deutschland
LG	Landgericht
MietRB	Der Mietrechtsberater (Zeitschrift)
Mio.	Millionen
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
o.J.	ohne Jahr
o.V.	ohne Verfasser
sog.	sogenannten
u.a.	unter anderem
überarb.	überarbeitete
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15.03.1951
z.B.	zum Beispiel
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 29.07.2009
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Akteure in der Eigentümergemeinschaft	16
Abbildung 2: Mehrheitsanforderungen bei baulichen Maßnahmen	26
Abbildung 3: Muster einer Beschluss-Sammlung	45

Verzeichnis der Anlagen im Anhang

Anlage 1: Elzer, Oliver: Was gilt, wenn ein vereinbartes Beschlussquorum verpasst ist?VI

1. Einleitung

87% der Bundesbürger sehen in der Immobilie eine tragende Säule ihrer zukünftigen Altersvorsorge. Ebenso halten es zwei Drittel der Bundesbürger für wichtig, Wohneigentum anschaffen zu können.¹ Trotz dieser eindeutigen Zahlen, die für das Immobilieneigentum sprechen, beträgt die Eigentumsquote in Deutschland gerade einmal 48%. Zieht man davon die Eigentümer von unbebauten Grundstücken ab, sind es noch 43%. Von diesen entfallen knapp 25% auf Eigentumswohnungen.² Bei einer Bevölkerung von ca. 82 Mio. Bundesbürgern haben, in absoluten Zahlen gesprochen, somit über 10 Mio. Menschen durch den Besitz einer Eigentumswohnung Berührung mit dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG). Daher sollte davon auszugehen sein, dass dieses Gesetz bei den jeweiligen Eigentümern entsprechend bekannt ist. Es wird jedoch vermehrt festgestellt, dass dem Erwerber beim Kauf einer Eigentumswohnung die rechtlichen Verpflichtungen und Zusammenhänge einer Wohnungseigentümergeinschaft gar nicht oder nur unzureichend bekannt sind.

Daher ist es Aufgabe der Verwalter, den Eigentümern ihre Rechte und Pflichten aufzuzeigen und mit ihrer Arbeit eine positive Entwicklung des Objektes und der Eigentümergeinschaft als solche zu unterstützen. Dies setzt voraus, dass die Verwalter von Wohnungseigentum die Anwendung des Gesetzes beherrschen und die Auswirkungen der WEG-Novelle von 2007 positiv in der Verwalter-Praxis umsetzen können. Bei der Recherche zu dieser Ausarbeitung fanden sich viele unterschiedliche Meinungen zu Sinn und Unsinn der Novelle, zu gelungenen und weniger gelungenen Regelungen. Auffallend ist, dass sich nicht die Verwalter als solche, sondern größtenteils Rechtsanwälte zu Wort melden und die Bewertung der Novelle vornehmen. Um die vorliegende Ausarbeitung praxisorientierter zu gestalten, war eine objektive Befragung organisierter Verwalter geplant. Aufgrund des wenig aussagekräftigen Rücklaufs seitens der einbezogenen Verbände können die Ergebnisse nicht in die Auswertung einbezogen und entsprechend gewürdigt werden. Daher stützt sich diese Arbeit auf entsprechende Lektüre für den professionellen Verwalter von Wohnungseigentum, auf Fachliteratur zu der Novelle des Gesetzes und auf Kommentare in einschlägigen Fachzeitschriften der Judikative. Einzelne veröffentlichte Bemerkungen von am Markt tätigen Verwaltern wurden mit dem entsprechenden Hinweis versehen. Aufgrund der Aktualität des Themas und der bisher noch nicht abschließend erfolgten Würdigung durch die Rechtsprechung sind einige Quellen im

¹ Vgl. o.V.: Einstellungen der Bürger in Deutschland zur Immobilie, Forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH, Abrufdatum 07.03.2011.

http://www.ivd.net/files/Einstellungen_der_Buerger_in_Deutschland_zur_Immobilie.pdf

² Vgl. Kott, Kristina; Krebs, Thomas: Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte, in: Wirtschaft und Statistik 7/2004, Wiesbaden, S. 772.

Internet zu finden. Aus diesem Grund wird neben dem gewohnten Literaturverzeichnis ein Internetverzeichnis angefügt.

Im Anschluss an die historische Entwicklung und die Bedeutung des WEG in Kapitel 2, welche mit entsprechendem Zahlenwerk untermauert wird, folgt in Kapitel 3 die Darstellung und Erläuterung der wichtigsten Änderungen durch die WEG-Novelle auf die tägliche Arbeit des Verwalters. In Kapitel 4 werden die entsprechenden Änderungen nochmals aufgegriffen und ihre Auswirkung auf die Durchführung der Eigentümerversammlung dargestellt. Im Kapitel 5, Bewertung und Fazit, werden die Vor- und Nachteile der Novelle aus Sicht des Verfassers dargestellt und eine Prognose von deren Auswirkung auf die Verwalterpraxis gegeben.

2. Historie des WEG

2.1 Bedeutung und Inhalt des WEG

Das WEG vom 15. März 1951 bildet den rechtlichen Grundrahmen aller Wohnungseigentümergeinschaften in Deutschland. Vor dem Inkrafttreten fanden sich Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). So gab es vor 1900, geschichtlich gesehen, das Stockwerkeigentum, welches heute noch in der Schweiz die Form des Miteigentums an einem Grundstück darstellt.³

Besonders nach dem Zweiten Weltkrieg, als Wohnraum und finanzielle Mittel knapp waren, stellten sich die Regelungen im BGB als zu unflexibel dar. Die grundsätzliche Regelung des BGB besagt nämlich, dass „zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks ... die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, ... und die zur Herstellung der Gebäude eingefügten Sachen“⁴ gehören. Daraus folgt, dass das Eigentum an einem Objekt auf einem Grundstück nur einem Eigentümer zugewiesen werden kann. Eingetragen sind die Grundstücke und deren Eigentümer im Grundbuch, das i.d.R. bei dem jeweils zuständigen Amtsgericht geführt wird. Die Grundstücke sind in Grundbuchblätter eingetragen, welche durch die Angabe der Gemarkung, des Flures und der Flurstücknummer eindeutig erkennbar sind. Die Flurstückangaben sind identisch mit den Angaben auf den Flurkarten der Katasterbehörden.

Mit dem WEG wird es möglich, dass zu einem Grundstück mehrere Grundbuchblätter angelegt werden können. Somit kann an einem Grundstück verschiedenen Eigentümern ein Miteigentumsanteil ausgewiesen werden. Mit dieser Regelung werden gleich mehrere Vorteile im Bereich des Wohnungsbaus erreicht: Menschen mit wenig Kapital können Wohnungseigentum erlangen, Grund und Boden wird wirtschaftlich besser genutzt, die Baukosten werden verbilligt, es kommt zu einem sozialen Gefühl des Eigenbesitzes und zu einer Pflege der Selbstverantwortlichkeit.⁵

Die politische Bedeutung des WEG ergibt sich zum einen aus der stetig gestiegenen Anzahl an Eigentumswohnungen und zum anderen aus der anhaltenden Urbanisierung der Bevölkerung. Nach dem Zweiten Weltkrieg bestand ein Ziel der deutschen Wohnungspolitik darin, ausreichend Wohnraum mit bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen. Die Bundesregie-

³ Vgl. o.V.: Stockwerkseigentum, Wikipedia Foundation Inc., Abrufdatum 07.03.2011.

<http://de.wikipedia.org/wiki/Stockwerkseigentum>

⁴ O.V.: Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, 65. überarb. Aufl., München 2010, § 94.

⁵ Vgl. Bärman, Johannes; Pick, Eckhart: Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 19. völlig neu bearb. Aufl., München 2010, S. 32.

rung benutzte als Mittel die Objektförderung, d.h. die Vergabe von unverzinsten Baudarlehen. Rechtliche Grundlage bildete das erste Wohnungsbaugesetz aus dem Jahre 1950. Diese staatliche Förderung führte dazu, dass der Anteil der privaten Bautätigkeit in 1950 64% betrug und nachhaltig bis 1980 auf 91% gesteigert werden konnte.⁶ Viele dieser Bauten, die oftmals durch einen privaten Bauherren errichtet und vermietet wurden, sind heutzutage in Eigentumswohnungen umgewandelt und an einzelne Wohnungseigentümer verkauft worden. Die recht hohe Mieterquote in Deutschland von 57,4% gegenüber 36,8%⁷ im EU-Durchschnitt gibt ebenfalls einen Hinweis darauf, dass ein großer Anteil an Mehrfamilienhäusern den deutschen Wohnungsmarkt kennzeichnet. Mehrfamilienhäuser sind Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Die Mehrzahl der bundesdeutschen Wohnungen befindet sich in solchen Mehrfamilienhäusern.⁸

Von den ca. 23 Mio. vermieteten Wohnungen werden nahezu 14 Mio. Wohnungen von Privatleuten oder Kleinanbietern gehalten.⁹ Die steigende Anzahl an Ein-Personen-Haushalten trägt ebenso dazu bei, dass der Bedarf an Eigentumswohnungen anwächst. Im Jahr 2004 betrug deren Anteil 37% aller bundesdeutschen Haushalte, was einen Zuwachs von 8,6% seit 1998 entspricht.¹⁰ Von dem in Deutschland zur Verfügung gestellten Wohnraum entfielen 2008 ca. 6,4 Millionen Einheiten auf Eigentumswohnungen.¹¹ Diese Zahlen belegen nochmals die Feststellung in der Einleitung, dass viele Bundesbürger Berührungspunkte mit dem WEG haben.

Gegliedert ist das WEG in vier Teile. Der I. Teil mit der Überschrift Wohnungseigentum gliedert sich nach den Begriffsbestimmungen erneut in vier Abschnitte. Abschnitt eins befasst sich mit der Begründung von Wohnungseigentum als solchem, Abschnitt zwei regelt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der dritte Abschnitt behandelt die Verwaltung und der vierte trifft Aussagen zum Wohnungserbbaurecht. Der II. Teil des WEG beinhaltet das Dauerwohnrecht, der III. Teil bestimmt die Verfahrensvorschriften und Teil IV. enthält ergänzende Bestimmungen. Der Fokus dieser Diplomarbeit liegt auf den Teilen Wohnungseigentum und Verfahrensvorschriften.

⁶ Vgl. Münch, Sybille: Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011. http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1017.php

⁷ Vgl. o.V.: Mieterquote in europäischen Staaten 2001, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Abrufdatum 07.01.2011. http://www.schader-stiftung.de/docs/1mieterquote_europa.pdf

⁸ Vgl. o.V.: Struktur des Wohnungsbestandes, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011. http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/823.php

⁹ Vgl. o.V.: Der Wohnungsmarkt in Deutschland, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011. http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/826.php

¹⁰ Vgl. o.V.: Zur Wohnsituation, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011. http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/824.php

¹¹ Vgl. Bärmann; Pick: S. 35.

Zum besseren Verständnis werden im Folgenden wichtige Fachbegriffe an einem konkreten Beispiel erklärt. Es wird von einem Grundstückeigentümer ausgegangen, der ein Gebäude mit sechs Eigentumswohnungen errichten und im Anschluss die Wohnungen einzeln verkaufen will. Wichtige Formalien für die Begründung einer Wohnungseigentümergeinschaft sind der Teilungsplan mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Gemeinschaftsordnung, umgangssprachlich meist nur Teilungserklärung genannt. Diese Teilungserklärung ist notariell zu beglaubigen. Im Teilungsplan wird geregelt, welche Räume zueinander gehören und an welchen somit Wohnungseigentum bei zu Wohnzwecken dienenden Räumen oder Teileigentum bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, folglich Gewerberäumen oder Garagen, erworben werden kann. Zu jedem Wohnungs- oder Teileigentum wird ein Grundbuchblatt erstellt, auf welchem neben der Gemarkung, der Flurnummer und der Flurstücknummer ersichtlich wird, um welche Einheit es sich laut Teilungsplan handelt. Voraussetzung für die Möglichkeit des Wohnungs- oder Teileigentums ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erteilt wird.

Bezogen auf das oben angeführte Beispiel wird das vorhandene Grundbuchblatt in sechs Grundbuchblätter geteilt, in welchen bestimmt wird, zu welcher Wohnung das einzelne Blatt gehört und wie groß der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist. Dieser Miteigentumsanteil, ein ideeller Wert am Ganzen, wird aus der Teilungserklärung übernommen. Meist richtet er sich nach dem Verhältnis der Quadratmeter der einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten zueinander. Oft wird der Miteigentumsanteil in Hundertstel oder Tausendstel ausgedrückt. Weitere Verwendung findet der Miteigentumsanteil in der Kostenverteilung. So ist in § 16,2 WEG geregelt, dass jeder Wohnungseigentümer die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstiger Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen hat.¹² Zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen zwingend das Grundstück und alle Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum stehen. Im angegebenen Beispiel können das neben dem Grundstück der Heizungsraum, der Ölkeller, das Treppenhaus und der Dachboden nebst Anlagen wie Heizung, Hebeanlage und Rauchwarnmeldern sein.

Das eben bezeichnete Sondereigentum ist die Wohnung oder die Teileigentumseinheit als solche und muss räumlich abgrenzbar sein. Auch ein eindeutig markierter Stellplatz, der nicht umzäunt ist, kann zum Sondereigentum erklärt werden. Davon abzugrenzen sind Sondernutzungsrechte. Hier wird einem Eigentümer das Recht zugestanden, eine bestimmte Fläche des

¹² Vgl. o.V.: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), vom 15. März 1951, 65. überarb. Aufl., München 2010, § 16(2).

Gemeinschaftseigentums, z.B. einen Kellerraum, so zu nutzen, als ob es Sondereigentum wäre. Zu klären ist im Falle der Zuwendung von Sondernutzungsrechten die Frage, wer die Kosten der Verwaltung, der Instandhaltung und der Instandsetzung trägt, da es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, welches jedoch nur von einem Eigentümer genutzt werden darf. Sondernutzungsrechte können nur durch Vereinbarung zugeteilt werden. Solche Regelungen sind in der Gemeinschaftsordnung zu finden, ebenso wie Bestimmungen zur Verwaltung, zur Kostenverteilung, zu Gebrauchsregelungen und zu Nutzungsvereinbarungen. Deshalb ist es für den Interessenten einer Eigentumswohnung sehr wichtig, die Teilungserklärung des Objektes zu kennen, weil dort geregelt sein kann, dass z.B. die Instandhaltung der alleinig genutzten Dachterrasse dem Eigentümer der Dachgeschosswohnung obliegt, obwohl die Außenhülle des Gebäudes – und damit auch das Dach – vom Grundsatz her Gemeinschaftseigentum darstellt.

Zusammenfassend gibt es in einer Wohnungseigentümergeinschaft drei Arten von Eigentum, eine sog. Dreigliedrigkeit. Diese besteht aus dem Sondereigentum, also dem Eigentum an einer Wohnung oder an einer Gewerbeeinheit, dem Gemeinschaftseigentum sowie dem Miteigentum, d.h. dem in der Teilungserklärung bezifferten Anteil des Einzelnen am Gemeinschaftseigentum. Keiner der drei angesprochenen Eigentumsarten kann eigenständig sein. Ebenso ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unauflöslich, ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.¹³ Die Aufhebung der Gemeinschaft kann nur erfolgen, wenn alle Grundbuchblätter bei einem Eigentümer gesammelt werden und damit der Sinn der Teilung entfällt, da das Grundstück und das damit verbundene Gebäude nur noch einen Eigentümer hat.

Um die Verständlichkeit der nun folgenden Kapitel zu erleichtern, wird in Anlehnung an das WEG im weiteren Text grundsätzlich nur noch von Wohnungseigentum gesprochen. Die Regelungsbereiche haben selbstverständlich auch Geltung für das Teileigentum.

¹³ Vgl. WEG § 11.

2.2 Das Ende der Zitterbeschlüsse

Mit dem Urteil vom 20. September 2000 stellte der Bundesgerichtshof (BGH) die Verwaltungspraxis auf den Kopf. Er machte mit einer gängigen Praxis kurzen Prozess: Beschlüsse der Eigentümer, die über die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft hinausgehen, sind nicht nur anfechtbar, sondern nichtig. Sie bedürfen daher keiner Anfechtung vor dem zuständigen Gericht, sondern sind von vornherein nicht wirksam und daher nicht bindend.

Verhandelt wurde die Frage, ob ein Sondernutzungsrecht per Mehrheitsbeschluss in einer Eigentümerversammlung zugewiesen werden kann. Das Gesetz geht nur von der Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes mittels Vereinbarung, sprich Zustimmung aller Wohnungseigentümer, oder durch Zuweisung bei Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft in der Teilungserklärung aus. So war es in der Praxis allgemein üblich, dass bei fehlender Allstimmigkeit in einer Eigentümerversammlung, die nur schwer zu erreichen ist, ein Mehrheitsbeschluss z.B. über die Zuweisung eines Sondernutzungsrechtes getroffen wurde. In dem darauf folgenden Monat, der Zeit für eine Anfechtungsklage gab, wurde „gezittert“, ob der Beschluss angefochten und damit für ungültig erklärt werden würde. Nach Verstreichen der Anfechtungsfrist wurde davon ausgegangen, dass der Beschluss Bestand hatte, da ein Beschluss gültig ist, solange er nicht durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wird.¹⁴ Grundlage dieser Vorgehensweise bildete u.a. auch ein Beschluss des BGH aus dem Jahr 1970.¹⁵ Dieser Praxis hat der BGH ein Ende gesetzt, indem er in der Urteilsbegründung unter Punkt c) und d) darauf hinweist, dass der zitierte Paragraph voraussetzt, dass die Wohnungseigentümer überhaupt durch Beschluss entscheiden dürfen.¹⁶ Ist dies nicht der Fall, gilt der Beschluss als nichtig und muss nicht angefochten werden.

Dieses Urteil stieß in der Praxis auf wenig Akzeptanz. So hält Dr. Kurt Klassen, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, den Beschluss für „weltfremd und unpraktikabel“¹⁷, da eine Allstimmigkeit, die durch das Urteil zwingend notwendig wird, in einer Eigentümerversammlung nur ganz selten zu erreichen ist. Aufgrund der hohen Vermietungszahl von Eigentumswohnungen von 60-70%¹⁸ ist erkennbar, dass viele Eigentümer die Wohnung lediglich als Kapitalanlage sehen und daher kein oder nur wenig Interesse an der Teilnahme an

¹⁴ Vgl. WEG § 23 (4).

¹⁵ Vgl. von Hauff, Michael: Fachgespräch zum Thema „Zitterbeschlüsse“, in: FWW 2/2001, Berlin, S. 50f.

¹⁶ Vgl. BGH V ZB 58/99, Beschluss vom 20.09.2000, Abrufdatum 11.01.2011.

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi->

[bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8ee129a5b6a759136ea558bc38f4600d&nr=22358&pos=0&anz=1](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8ee129a5b6a759136ea558bc38f4600d&nr=22358&pos=0&anz=1)

¹⁷ Klassen, Kurt: Der Bundesgerichtshof erschwert die Wohnungseigentumsverwaltung, in: Wohnungseigentum 2/2001, o.O., S. 28.

¹⁸ Vgl. Bärmann; Pick: S. 33.

einer Eigentümerversammlung haben. Solange die Wohnung vermietet ist und keine Schwierigkeiten auftreten, sehen gerade auswärtige Eigentümer wenig Veranlassung, zu der Versammlung zu erscheinen. Auch im Umlauf- oder Briefwahlverfahren können Beschlüsse erlangt werden, wenn alle Eigentümer schriftlich die Zustimmung zu diesem Beschluss erklären.¹⁹ Mit dieser Vorgehensweise ist in der Praxis – gerade in größeren Wohnungseigentümergeinschaften – nicht zu einer Lösung zu kommen. Im Verwalteralltag sieht es so aus, dass in den meisten Fällen mehrere Eigentümer entweder den Beschlussantrag nicht zurück-schicken oder vor einer entsprechenden Beratung im Rahmen einer Eigentümerversammlung kein Votum abgeben.

Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes wurden weitere in der Praxis durchaus übliche Verfahrensweisen gekippt. So war es gängige Verwalterpraxis, in ein und derselben Einladung sowohl zur Eigentümerversammlung als auch zu einer sog. Eventualversammlung einzuladen, die 15 Minuten später stattfinden sollte, für den Fall, dass die erste Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig ist. Hintergrund ist § 25,4 WEG, wonach eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen ist, wenn die Versammlung gemäß § 25,3 nicht beschlussfähig ist, d.h. die erschienenen Wohnungseigentümer weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Diese zweite Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig.²⁰ Mit dieser zeitgleich ausgesprochenen Einladung zu einer zweiten Eigentümerversammlung war sichergestellt, dass die Eigentümer nur einmal anreisen mussten und die Versammlung an dem gewählten Tag auch stattfinden konnte. Diese Verfahrensweise ist durch das BGH-Urteil als unwirksam zu werten, da gegen Sinn und Zweck des § 23 Abs. 2 verstoßen wird.²¹

In Eigentümergeinschaften ist die Verteilung der Kosten und Lasten häufiges Streitthema. Das WEG sieht hier die Verteilung nach Miteigentumsanteilen vor. Die Eigentümer hatten vor der BGH-Entscheidung oftmals Mehrheitsbeschlüsse über eine geänderte Verteilung der Kosten und Lasten getroffen, ohne dass diese Möglichkeit explizit in der Teilungserklärung vorgesehen war. Die Einbringung einer solchen Möglichkeit in der Teilungserklärung wird als Öffnungsklausel bezeichnet. Jahrelang sind solche Eigentümergeinschaften sehr gut damit zurechtgekommen, der BGH hat jedoch durch seine Entscheidung solche Beschlüsse als nichtig deklariert, da sie in die Grundstatuten der Gemeinschaft eingreifen. Diese Haltung wird von mehreren Experten als nicht nachvollziehbar angesehen, so u. a. von Herrn Rechtsanwalt Dr. Wolf-Dietrich Deckert. Er sprach nach dem Urteilsspruch die Empfehlung aus, Zitterbe-

¹⁹ Vgl. WEG § 23 (3).

²⁰ Vgl. WEG § 25 (4).

²¹ Vgl. Bärmann; Pick: S. 515.

schlüsse bis auf weiteres zu fassen. Der Verwalter muss nur den Hinweis auf mögliche Anfechtungs- und Nichtigkeitsrisiken geben. Seine Sichtweise wurde durch die damals aktuellere Rechtsprechung der Oberlandesgerichte gestärkt, die dem BGH-Urteil entgegenstanden.²²

Ebenso verhielt es sich bei mehrheitlich gefassten Beschlüssen zu notwendigen Regelungen über Zahlungsmodalitäten wie z.B. Vorfälligkeitsklauseln. Diese besagen, dass bei einem Eigentümer, der mit mehr als einer Hausgeldzahlung in Verzug ist, das Hausgeld für das gesamte Jahr fällig wird und mittels Mahnbescheid oder Klage eingefordert werden kann. Ein allstimmiger Beschluss scheiterte nicht selten an der Zustimmung des notorisch Zahlungssäumigen.²³ Mehrheitsbeschlüsse zu diesem Thema wurden gefasst und umgesetzt, sind jedoch nach der Rechtsprechung des BGH nichtig und damit nicht bindend.

Schon nach Veröffentlichung des Urteils sprach sich Rechtsanwalt Dr. Wolf-Dietrich Deckert für eine Teilreform des WEG in Bezug auf die Schaffung neuer Beschlusskompetenzen aus.²⁴ Der Gesetzgeber hat die Rechtsunsicherheit bezüglich der Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümergeinschaft erkannt und in der Zielformulierung des Gesetzentwurfes die Regelung dieses Tatbestandes als erstes Ziel herausgegeben.²⁵

²² Vgl. Deckert, Wolf-Dietrich: Nichtige „Zitterbeschlüsse“, in: NZM 8/2000, München, S. 365.

²³ Vgl. Georgi, Andreas: WEG Novelle 2007, Rechtsanwälte Georgi & Hartmann, Abrufdatum 14.01.2011. http://www.rechtsanwalt-chemnitz.de/bilder/weg_novelle_2007.pdf

²⁴ Vgl. von Hauff: S. 50f.

²⁵ Vgl. o.V.: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011. <http://www.oliverelzer.de/private/1163.pdf>

2.3 Die Jahrhundertentscheidung des BGH

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt“.²⁶

Mit diesem recht einfachen Satz stellte der BGH fest, was seit Bestehen des WEG nicht abschließend geregelt war. In der alten Fassung des Gesetzes wird unter § 10 Satz 1 WEG von dem „Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander“²⁷, nicht jedoch von der Wohnungseigentümergeinschaft als einem überindividuellen Verband gesprochen. Auch wird der Verwalter nach § 27 Abs. 2 WEG ermächtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer, nicht aber im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu handeln.²⁸ In der Praxis ergibt sich jedoch folgendes Bild: Der Verwalter vergibt Aufträge an Handwerkerfirmen, Lieferanten und Hausbesorgungspersonal im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht im Namen der Summe der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung in der Gemeinschaft befindlichen Eigentümer. Wie sollte die Haftung im umgekehrten Fall sein? Eine Eigentümergeinschaft, bestehend aus den drei Eigentümern A, B und C, bevollmächtigen den Verwalter, einen Gaslieferungsvertrag für das Objekt abzuschließen. Der Verwalter führt dies im Namen der drei Eigentümer aus und stellt diese explizit als Vertragspartner dar, mit ihm als Vertretung. Der Vertrag läuft über mehrere Jahre. Nach fünf Jahren haben zwei der drei Eigentümer, A und B, ihre Wohnung an eine Person D verkauft. Diese Person D zahlt aufgrund von Mietausfällen das fällige Hausgeld nicht, der Verwalter sieht sich außer Stande, die vereinbarten Abschläge an den Gaslieferanten zu entrichten. Nun stellt sich die Frage, wer in die Haftung zu nehmen ist. Liegt diese bei den Eigentümern A, B und C, da diese den Vertrag abgeschlossen haben? Oder haften doch C und D, die derzeitigen Eigentümer und damit die im Gesetz genannten Wohnungseigentümer? Dem gesunden Menschenverstand nach zu urteilen, ist diese Frage klar zu beantworten: Die derzeitigen Wohnungseigentümer haften für die Zahlung des Hausgeldes.²⁹ Fraglich war hingegen in dieser Konstellation bisher die Außenhaftung der einzelnen Eigentümer. An wen musste der Gaslieferant die Klage richten, um seinen Anspruch gerichtlich geltend machen zu können? Vor der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Eigentü-

²⁶ BGH V ZB 32/05, Beschluss vom 02.06.2005, Abrufdatum 11.01.2011.

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=91ab88c9bf482cd3189310df27c4c992&nr=33129&anz=1&pos=0&client=3&Frame=4&.pdf>

²⁷ O.V.: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), vom 15. März 1951, 57. überarb. Aufl., München 2006, § 10 a.F..

²⁸ Vgl. BGH V ZB 32/05, Beschluss vom 02.06.2005, Abrufdatum 11.01.2011.

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=91ab88c9bf482cd3189310df27c4c992&nr=33129&anz=1&pos=0&client=3&Frame=4&.pdf>

²⁹ Vgl. WEG § 16 (2).

mergemeinschaft durch den BGH bestand eine gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Eigentümer, somit hätte der Gaslieferant seine Klage gegen sämtliche Wohnungseigentümer zu richten oder sich den Eigentümer C herauszusuchen, der ihm als solvent erscheint.³⁰ Mit der getroffenen Entscheidung vom 02.06.2005 stellt der BGH die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klar. Verträge sind somit auf den Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu schließen, so z.B. WEG Musterstraße 10, Frankfurt am Main, vertreten durch die Hausverwaltung Mustermann GmbH. Eine Klage ist ab diesem Datum an den Verband, also an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, zu richten.

Ferner wird durch die BGH-Entscheidung diesem Verband das Verwaltungsvermögen zugeordnet. Dies führt dazu, dass eine persönliche Haftung der Wohnungseigentümer für Verwaltungsschulden nur noch ausnahmsweise in den Fällen gegeben sein sollte, in denen sich der einzelne Eigentümer ausdrücklich neben dem teilrechtsfähigen Verband dazu verpflichtet hat.³¹ Ebenso können Gläubiger bestimmte Forderungen der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern pfänden, so z.B. angeforderte und beschlossene Sonderzahlungen, Nachzahlungen aus beschlossenen Eigentümerabrechnungen oder zukünftig fällig werdende laufende Hausgeldzahlungen.³² Diese teils umständliche und unpraktikable Lösung wird durch die WEG-Novelle 2007 vereinfacht. Die Änderung der Außenhaftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird unter Punkt 3.1 weiter vertieft.

³⁰ Vgl. Georgi, Andreas: WEG Novelle 2007, Rechtsanwälte Georgi & Hartmann, Abrufdatum 14.01.2011. http://www.rechtsanwalt-chemnitz.de/bilder/weg_novelle_2007.pdf

³¹ Vgl. Blankenstein, Alexander C.: WEG-Reform 2007, Köln 2007, S. 16.

³² Vgl. Blankenstein: S. 19.

2.4 Die WEG-Novelle 2007

Bereits 2005 erfolgte der Anstoß durch die Bundesregierung, das WEG zu reformieren und damit folgende drei Ziele zu erreichen:

Erstens sollte durch Ausweitung der Beschlusskompetenzen die Handlungsfähigkeit gestärkt und die Willensbildung der Wohnungseigentümer erleichtert werden. Zweitens sollten die Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumsangelegenheiten mit den anderen bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten harmonisiert werden, und drittens sollte die Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber Kreditinstituten in der Zwangsversteigerung gestärkt werden.³³

Zu diesem Entwurf vom 25.05.2005, welcher vor der BGH-Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit vom 02.06.2005 veröffentlicht wurde, nahm der Bundestag am 08.07.2005 Stellung. Bereits hier wurde der Vorschlag geäußert, die nun festgestellte Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft im Gesetz zu berücksichtigen. Ebenso ergingen viele Änderungsvorschläge in Bezug auf die Überführung der WEG-Rechtsstreitigkeiten von der freiwilligen Gerichtsbarkeit in die Zivilprozessordnung.³⁴ Bereits in der Gegenäußerung der Bundesregierung wurde die Entscheidung des BGH aufgegriffen und festgestellt, dass „die Wohnungseigentümer ... nicht mehr Vertragspartner des Dritten (sind). Im Innenverhältnis ist es jetzt Sache der Gemeinschaft, Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten und Schadensersatz wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Wohnungseigentümern geltend zu machen“.³⁵

Diverse Fachleute der Rechtswissenschaft unterstützten die Bundesregierung durch ihre Stellungnahmen zu dem Gesetzentwurf. Die Bewertung des Entwurfes fiel dabei nicht eindeutig aus. Während Diplom-Volkswirt Volker Bielefeld in seiner Stellungnahme davon sprach, dass der Gesetzentwurf wieder verlässliche Voraussetzungen schaffe, auch künftig in das Wohnungseigentum mit überschaubarem kalkulierbarem Risiko zu investieren,³⁶ vertrat Rüdiger Warnecke in seiner Stellungnahme die Meinung, dass die Überführung der Rechtsstreitigkeiten in die Zivilprozessordnung die erforderliche Flexibilität des Verfahrens und der Entschei-

³³ Vgl. o.V.: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/1163.pdf>

³⁴ Vgl. o.V.: Stellungnahme des Bundesrates. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/397.pdf>

³⁵ O.V.: Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates vom 08. Juli 2005, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/1164.pdf>

³⁶ Vgl. Bielefeld, Volker: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Volker Bielefeld, Abrufdatum 14.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/Bielefeld.pdf>

derung des Richters einschränke.³⁷ Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, sprach sogar davon, dass „der Gesetzgeber ... gut beraten (sei), eine Schaffens-, besser aber noch eine Denkpause einzulegen, um zuvor die sich aus der Rechtsprechungsänderung ergebenden praktischen und dogmatischen Probleme ... in einem gelungenen Gesetz berücksichtigen zu können“.³⁸ Die Mehrzahl der zu einer öffentlichen Anhörung der Bundesregierung zu dem Gesetzesentwurf geladenen Experten waren jedoch der Auffassung, dass die Ziele des Entwurfs grundsätzlich zu begrüßen seien.³⁹

Kontrovers wurden Teile des Gesetzesentwurfes in den entsprechenden Fachkreisen diskutiert: So lehnte z.B. der Deutsche Anwaltverein (DAV) in seiner 2. ergänzenden Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht die gesetzliche Normierung der Teilrechtsfähigkeit strikt ab.⁴⁰ Nach Ansicht des Fachverbandes liegt die Problematik in der Tatsache, „dass die Immobilie selbst – Sondereigentum wie Gemeinschaftseigentum – nicht zum Verwaltungsvermögen des Verbands gehört“.⁴¹ Dr. Werner Hinz, Richter am Amtsgericht, befürwortete in seiner Stellungnahme aus amtsgerichtlicher Sicht gegenüber dem Justizministerium des Landes Schleswig-Holstein die Schaffung des Zustellungsbevollmächtigten, befürchtete jedoch eine weit reichende Umstellung durch die Überführung des WEG-Verfahrens in die ZPO für die Gerichte. Er hält es für vertretbar, dass einige nicht gänzlich ausformulierte Fragestellungen die Rechtsprechung klären.⁴²

Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft unterstützen die Gesetzesänderung der Bundesregierung. So sieht der Immobilienverband Deutschland (IVD) in der Verabschiedung des Gesetzesvorhabens ein „deutliches Signal für das Wohnungseigentum und die Verlässlichkeit der diesbezüglichen Rahmenbedingungen“.⁴³ Thomas Wernicke, Vorsitzender des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V., spricht davon, dass „nicht nur die Handlungsfähigkeit, sondern vor allem die Entscheidungsfähigkeit der Eigentümer-

³⁷ Vgl. Warnecke, Rüdiger: Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zur Änderung des WEG und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/warnecke.pdf>

³⁸ Bub, Wolf-Rüdiger: Die geplante Novellierung des WEG, in: NZM 22/2006, München, S. 849.

³⁹ Vgl. o.V.: Reform des Wohnungseigentumsgesetz stößt grundsätzlich auf Zustimmung, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/btst.pdf>

⁴⁰ Vgl. Schönleber, Norbert u.a.: 2. Ergänzende Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht, Deutscher Anwaltverein, Abrufdatum 14.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/DAV.pdf>

⁴¹ Schönleber, Norbert u.a.: 2. Ergänzende Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht, Deutscher Anwaltverein, Abrufdatum 14.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/DAV.pdf>

⁴² Vgl. Hinz, Werner: Reform des Wohnungseigentumsrecht – Eine Stellungnahme aus amtsgerichtlicher Sicht, in: ZMR 2005, Neuwied, S. 279.

⁴³ O.V.: IVD: Wohnungseigentumsnovelle nicht dem Wahlkampf opfern, Baulex Newsmagazin, Abrufdatum 18.01.2011.

<http://www.bauarchiv.de/baulex/article.php?sid=6005>

gemeinschaften von Wohnungseigentum ... durch die Novellierung des WEG entscheidend verbessert“⁴⁴ wird.

Am 14.12.2006 verabschiedete der Bundestag das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, am 16.02.2007 stimmte der Bundesrat dem neuen Gesetz unverändert zu. Die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt erfolgte am 30.03.2007, das Inkrafttreten wurde auf den 01.07.2007 festgelegt.

In dem folgenden Kapitel 3 werden die für die Verwalterpraxis wichtigsten Änderungen erläutert und auf deren Praxistauglichkeit untersucht, welche die WEG-Novelle 2007 mit sich gebracht hat. Die Ausführungen umfassen die Themen der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft, das geänderte Verhältnis der Eigentümer untereinander, die neu definierten Beschlusskompetenzen der Eigentümer, die geänderte Prozessordnungen für Streitigkeiten in der Gemeinschaft und abschließend die Vorrechte für Hausgelder bei Versteigerungen. Das darauf folgende Kapitel 4 widmet sich vollständig dem Thema Eigentümerversammlung und den aus der WEG-Reform resultierenden Neuerungen für die Eigentümer und insbesondere für die Verwalter.

⁴⁴ O.V.: WEG-Novelle stärkt Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin Brandenburg e.V., Abrufdatum 25.01.2011.
http://www.rdm-berlin-brandenburg.de/aktuelles/archiv/details/archive/2007/juli/article/weg-novelle-staerkt-handlungsfachigkeit-der-eigentuemergemeinschaft.html?tx_ttnews%5Bday%5D=09&cHash=3ceb34af23

3. Auswirkung auf die Praxis

3.1 Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Mit der Novellierung des WEG geht die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft einher. Regelungen dazu sind im § 10 des WEG aufgestellt. Jedoch müssen drei unterschiedliche Rechtssubjekte unterschieden werden. Das erste Rechtssubjekt sind die Wohnungseigentümer als solche, die eine nicht rechtsfähige Gemeinschaft nach Bruchteilen darstellen. Diese Wohnungseigentümer sind „Inhaber der Rechte und Pflichten ... des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums“⁴⁵. Dem gegenüber steht das zweite Rechtssubjekt, die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband. Sie ist in der Lage, im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und gegenüber Wohnungseigentümern selbst Rechte zu erwerben und Pflichten einzugehen. Sie ist somit bei Lieferantenverträgen der Vertragspartner, bei Aufträgen an Handwerker der Auftraggeber und ebenso der Vertragspartner des Verwalters. Als drittes Rechtssubjekt gibt es noch die einzelnen Eigentümer als solche. Diesen Eigentümern stehen Rechte, so z.B. das Nutzungsrecht des Sondereigentums aus § 13 WEG, zu.⁴⁶ Jeder einzelne Eigentümer hat jedoch auch Pflichten, die in § 14 WEG geregelt sind. Zu nennen ist hier z.B. die Gestattung, dass Gebäudeteile, die im Sondereigentum stehen, betreten werden dürfen, um Instandhaltungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums bei Erfordernis durchführen zu können.⁴⁷

Nicht als eigenständiges Rechtssubjekt ist der Verwaltungsbeirat zu verstehen. Er hat neben den vom Gesetzgeber übertragenen Aufgaben, wie der Überprüfung des Wirtschaftsplans sowie der Abrechnungen und der Rechnungslegung, den Verwalter bei der Ausführung seiner Aufgaben zu unterstützen.⁴⁸ Durch die Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarung können dem Beirat zusätzliche Aufgaben auf Dauer oder im Einzelfall übertragen werden. Wichtig bleibt festzuhalten, dass dem Verwaltungsbeirat keine Beschlusskompetenz als solche zusteht, sondern diese erst über die Eigentümerversammlung oder über die Gemeinschaftsordnung zugewiesen werden muss. Er ist eher als Mittler zwischen dem Verwalter und den Eigentümern zu sehen und erster Ansprechpartner für den Verwalter außerhalb der Eigentümerversammlung.⁴⁹

⁴⁵ WEG § 10 (1).

⁴⁶ Vgl. WEG § 13.

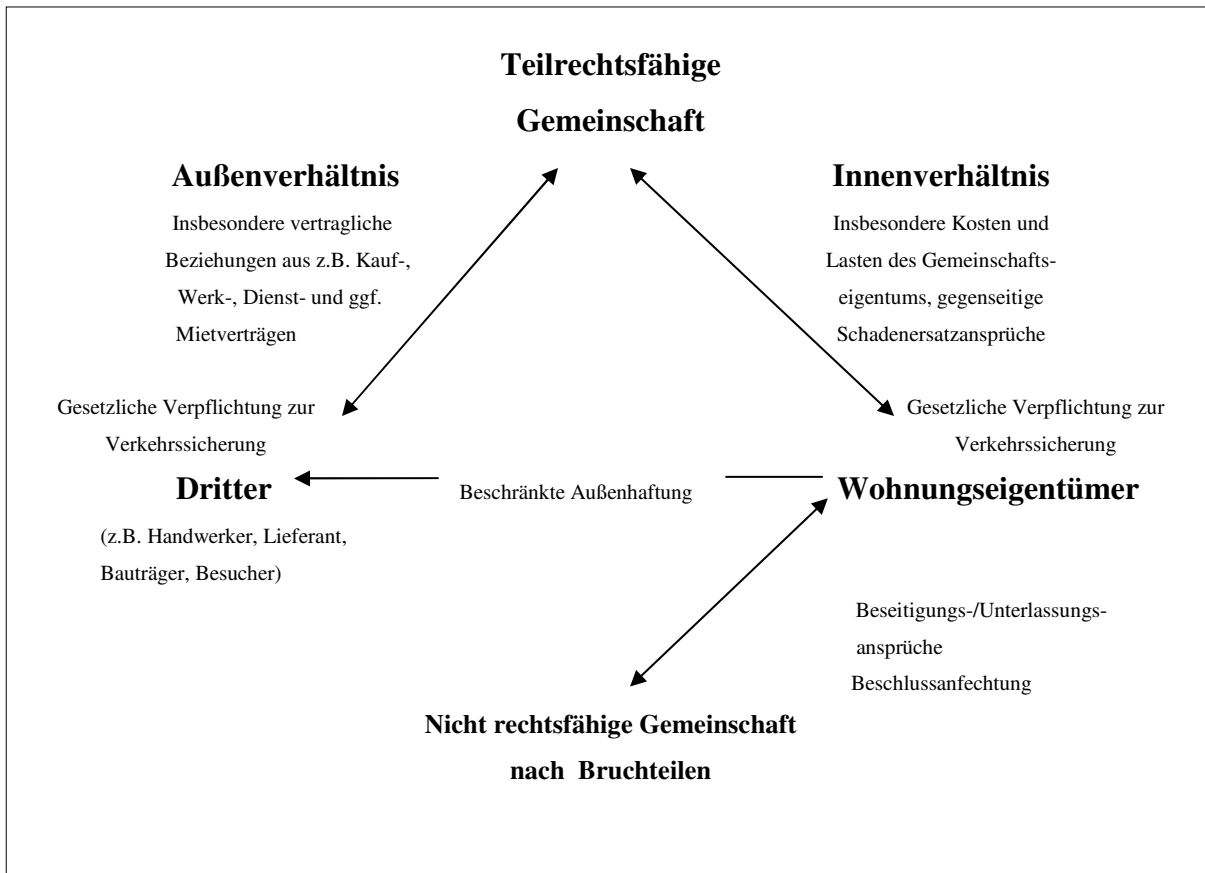
⁴⁷ Vgl. WEG § 14.

⁴⁸ Vgl. WEG § 29.

⁴⁹ Vgl. Hausmann, Thorsten; Kroll, Matthias W.: Der Verwaltungsbeirat, 2. Auflage, Norderstedt 2007, S. 9f.

Folgendes Schaubild verdeutlicht die Beziehung der Akteure untereinander:

Abbildung 1: Die Akteure in der Eigentümergeinschaft



Quelle: in Anlehnung an Blankenstein, Alexander C.: WEG-Reform 2007, Köln 2007, S. 49.

Nachfolgend werden die drei Rechtssubjekte im Einzelnen genauer beschrieben. Die teilrechtsfähige Gemeinschaft ist nach einer gewissen Weise zu bezeichnen. Sie trägt den Namen Wohnungseigentümergeinschaft, gefolgt von der Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Unter diesem Namen kann sie Rechtsgeschäfte eingehen, Rechte der Wohnungseigentümer ausüben, klagen und verklagt werden. Zu beachten ist, dass der Wohnungseigentümergeinschaft auch mittels Beschluss Rechte zugeordnet werden können. Voraussetzung ist, dass diese gemeinschaftlich geltend zu machen sind. Ein Beispiel sind Individualansprüche einzelner Eigentümer gegenüber anderen, die der Gemeinschaft zur Wahrnehmung überlassen werden.⁵⁰

Das Verwaltungsvermögen wird der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet. Dazu gehört das Guthaben auf dem laufenden Konto, die Rücklagen, die erworbenen Sachen, wie z.B. der Bestand im Heizöltank, und ggf. Rechte, aber auch die Verbindlichkeiten. Hervorzuheben ist dabei, dass mit der Wohnungseigentümergeinschaft immer die aktuellen Eigen-

⁵⁰ Vgl. Briesemeister, Lothar: Das WEG nach der Reform, 2. Aufl., Berlin 2009, S. 21.

tümer gemeint sind. Somit hat ein einzelner Eigentümer, der aus der Gemeinschaft durch Verkauf seines Sondereigentums ausscheidet, keinen Anspruch darauf, dass ihm sein Anteil am gemeinschaftlichen Vermögen ausgezahlt wird. Dies gilt im Umkehrschluss auch für die Verbindlichkeiten. Ein Eigentümer haftet im Außenverhältnis nicht für Forderungen, die nach seinem Ausscheiden fällig geworden sind. Festzuhalten ist außerdem, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, sondern die Wohnungseigentümer.⁵¹

Eine Folge der Zuweisung des Verwaltungsvermögens ist die daraus resultierende eingeschränkte Haftung der einzelnen Eigentümer, da durch die Zuweisung die Wohnungseigentümergeinschaft in die Pflicht genommen wird. Vor der BGH-Entscheidung aus 2005 gab es eine gesamtschuldnerische Haftung, wie in Kapitel 2.3 beschrieben. Da es keine teilrechtsfähige Gemeinschaft gab, haftete jeder Eigentümer gesamtschuldnerisch. Dem Gläubiger stand es frei, seine Klage gegen alle Eigentümer zu richten oder nur gegen den Eigentümer, der ihm am solventesten erschien.⁵²

Die Gesetzesnovelle hat eine Haftung des einzelnen Eigentümers „nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“⁵³ normiert. Dies gilt für Forderungen, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder fällig geworden sind. Eine entsprechende Nachhaftung wird in § 10,8 WEG formuliert, die sich an § 160 HGB orientiert. So haftet ein ausgeschiedener Eigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder fällig geworden sind.⁵⁴ Diese Haftung ist ebenfalls auf den jeweiligen Miteigentumsanteil in der Höhe begrenzt.⁵⁵ Anfängliche Befürchtungen, Handwerker würden größere Aufträge nur noch mit Übersendung einer Eigentümerliste nebst klagefähiger Anschrift ausführen, haben sich nicht bewahrheitet. Hinsichtlich grundstücksbezogener Nutzungsgebühren, wie z.B. Wasser- und Abwassergebühren, kann es zu einer gesamtschuldnerischen Haftung aller Eigentümer kommen, wenn es die Satzung der jeweiligen Kommune so vorsieht.⁵⁶ Durch die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit ist auch das Recht auf Ausübung der Entziehung auf die Gemeinschaft übergegangen. Die gesetzliche Regelung ist der § 18 WEG, gemäß dessen die Gemeinschaft das Recht besitzt, die Veräußerung des Wohnungseigentums von

⁵¹ Vgl. Bärmann; Pick: S. 199.

⁵² Vgl. Georgi, Andreas: WEG Novelle 2007, Rechtsanwälte Georgi & Hartmann, Abrufdatum 14.01.2011. http://www.rechtsanwalt-chemnitz.de/bilder/weg_novelle_2007.pdf

⁵³ WEG § 10 (8).

⁵⁴ Vgl. WEG § 10 (8).

⁵⁵ Vgl. Blankenstein: S. 51.

⁵⁶ Vgl. VG Göttingen 3 B 84/07, Beschluss vom 27.06.07, Abrufdatum 28.01.2011. <http://www.dbovg.niedersachsen.de/Entscheidung.asp?Ind=0580020070000843+B>

einem Eigentümer zu verlangen. Es muss eine Pflichtverletzung vorliegen, welche die Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem Eigentümer unzumutbar macht. Ein Beispiel können immer wieder unpünktliche oder gar ausbleibende Hausgeldzahlungen sein, welche gerichtlich geltend gemacht werden müssen.⁵⁷ Wichtig in Bezug auf die Teilrechtsfähigkeit ist noch zu erwähnen, dass ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet. Dies wird damit begründet, dass im Falle der Insolvenz eines Wohnungseigentümers eine Verwertung seines Anteils aus dem Gemeinschaftsvermögen vermieden werden soll.⁵⁸

Der teilrechtsfähigen Gemeinschaft stehen die Wohnungseigentümer als nicht rechtsfähige Bruchteilsgemeinschaft gegenüber, die nach § 10,1 WEG Inhaber des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind.⁵⁹ Das Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers wird im Teilungsplan genau definiert und mittels der Grundbucheintragung öffentlich gemacht. Sein Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum drückt sich in seinem Miteigentumsanteil aus, ein ideeller Anteil seinerseits am Ganzen. Dieser Anteil ist weder abtrennbar noch in irgendeiner Weise räumlich festzulegen. Zwingend zum Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück, die Gebäudehülle und Einrichtungen zur Unterhaltung des Gebäudes wie Heizungsraum, Öllager usw..

Die Verwaltung dieses gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern und nicht der Gemeinschaft,⁶⁰ was ebenfalls in § 27,3 Satz 2 WEG verdeutlicht wird. Alle Wohnungseigentümer sind zur Vertretung der Gemeinschaft berechtigt, wenn ein Verwalter fehlt. Bei Beschlussanfechtungsklagen und Unterlassungsansprüchen stehen sich die Bruchteilsgemeinschaft auf der einen Seite und der einzelne Eigentümer auf der anderen Seite gegenüber, da der Eigentümer nicht gegen die Gemeinschaft, sondern gegen die einzelnen Wohnungseigentümer klagen muss. Weitere Erläuterungen zu diesem Punkt folgen unter Kapitel 3.4.

⁵⁷ Vgl. BGH V ZR 26/06, Beschluss vom 19.01.2007, Abrufdatum 22.01.2011.

<http://lexetius.com/2007,304>

⁵⁸ Vgl. Bärmann; Pick: S. 207.

⁵⁹ Vgl. WEG § 10 (1).

⁶⁰ Vgl. WEG § 21.

3.2 Das Verhältnis der Eigentümer untereinander

Das Zusammenspiel der Wohnungseigentümer ist weniger im Gesetz, sondern vielmehr in der Teilungserklärung, genauer gesagt im Teilungsplan und in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Ein wichtiger Punkt ist hier die Festlegung der Miteigentumsanteile. Diese drücken aus, welchen ideellen Wert der Einzelne am Gemeinschaftseigentum wie dem Grundstück und dem Verwaltungsvermögen besitzt. Besondere Anwendung finden die Miteigentumsanteile bei der Kosten- und Lastenverteilung sowie bei der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.⁶¹ Das Verhältnis der Eigentümer untereinander ist auch ein Regelungspunkt in der Gemeinschaftsordnung. Dort werden Regeln für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, für abweichende Kostenverteilungen, geänderte Stimmrechte in der Eigentümerversammlung und entsprechende Sondernutzungsrechte einzelner Eigentümer vereinbart.

Der Regelungsbereich ist vielfältig. Eine Untersuchung des „wohnen im eigentum e.V.“, gefördert durch das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV), kommt zu dem Ergebnis, dass viele Teilungserklärungen defizitär ausgestaltet sind. Wenigen Teilungserklärungen gelingt es, als Verfassung der Wohnungseigentümergeinschaft dienen zu können.⁶² Gerade in Teilungserklärungen der 70er Jahre finden sich Regelungen, die nicht mehr praxisrelevant sind. Ein Beispiel bildet hier der Begriff Innen- und Außenfenster. Häuser aus den 70er Jahren und älter wurden teilweise mit zweiflügligen Fenstern ausgestattet. In den Teilungserklärungen solcher Häuser wurde festgelegt, dass die Außenfenster zum Gemeinschaftseigentum, die Innenfenster zum Sondereigentum gehören. Wurden die Fenster nach 20-30 Jahren ausgetauscht und durch doppelt verglaste einflügelige Fenster ersetzt, stellt sich nun die Frage nach der Zuständigkeit für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung dieser neuen Fenster. Ob diese Kosten dem jeweiligen Sondereigentümer oder der Gemeinschaft obliegen, kann aufgrund der Formulierung in der Teilungserklärung nicht eindeutig bestimmt werden.⁶³

In solchen Fällen sind Streitigkeiten vorprogrammiert. Auch hier hat der Gesetzgeber reagiert und in § 10,2 Folgendes aufgenommen: „Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwer wiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Woh-

⁶¹ Vgl. WEG § 16.

⁶² Vgl. Beitlich, Petra; Kühnlein, Andreas: Teilungserklärungen in der Praxis, wohnen im eigentum die wohnungseigentümer e.V., Abrufdatum 25.01.2011.

<http://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/wohnen/studie-teilungserklaerungen061120.pdf>

⁶³ Vgl. WEG § 14 (1).

nungseigentümer, unbillig erscheint.“⁶⁴ Diese neu aufgenommene Formulierung stellt eine große Erleichterung dar. Vor der Novelle bildete die Grundlage für solch ein Änderungsverlangen der § 242 BGB, also die Leistung nach Treu und Glauben. Änderungsverlangen wurden in der Rechtsprechung nur zugestimmt, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten als grob unbillig und damit als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen ließen.⁶⁵ Somit wurde die Formulierung auf „unbillig“⁶⁶ entscheidend abgeschwächt. Außerdem müssen es keine außergewöhnlichen Umstände, sondern nur noch schwer wiegende Gründe sein. Die Herabsetzung der Erfordernisse für ein Änderungsverlangen wurde in der Praxis unterschiedlich bewertet. Während Dr. Wolfgang Gottschalg, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D., das praktische Bedürfnis dieser Gesetzesänderung in Frage stellt,⁶⁷ stimmt Prof. Dr. Eckhart Pick, Parlamentarischer Staatssekretär a.D., dieser aufgenommenen Änderung, besonders im Hinblick auf die rechtliche Grundlage eines Änderungsverlangens, zu.⁶⁸ Durch die Änderungen der Beschlusskompetenzen, die im folgenden Punkt 3.3 erläutert werden, verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, den Eigentümern in der Wohnungseigentümergeinschaft ein höheres Maß an Gestaltungsfreiheit zu geben.

⁶⁴ WEG § 10 (2).

⁶⁵ Vgl. BGH V ZB 21/03, Beschluss vom 25.09.2003, Abrufdatum 02.02.2011.
<http://lexetius.com/2003,2590>

⁶⁶ WEG § 10 (2).

⁶⁷ Vgl. Gottschalg, Wolfgang: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/DrGottschalg.pdf>

⁶⁸ Vgl. Pick, Eckhart: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/pick.pdf>

3.3 Die neuen Beschlusskompetenzen

Das ursprüngliche Wohnungseigentumsgesetz geht davon aus, dass die Eigentümer ihre Angelegenheiten durch Vereinbarung, d.h. einstimmig, regeln. Bereits unter Punkt 2.2 wird angesprochen, dass die Willensbildung mittels Vereinbarung nur schwer möglich ist, da selten alle Eigentümer bei einer Eigentümerversammlung anwesend sind. Dies hat der Gesetzgeber erkannt und als erstes Ziel die Stärkung der Handlungsfähigkeit und die Erleichterung der Willensbildung von Eigentümergemeinschaften formuliert.⁶⁹ Die geänderten Regelungsbereiche umfassen die Themen Zustimmungserfordernisse dinglich Berechtigter sowie erweiterte Beschlusskompetenzen zu Veräußerungsbeschränkungen, Kostenverteilungen und baulichen Veränderungen. Alle werden in Folge des Gesetzestextes einzeln erläutert.

Die Änderung der Zustimmungserfordernisse zu Vereinbarungen von dinglich Berechtigten erfolgt in § 5,4 WEG. Dinglich Berechtigte können z.B. Grundpfandgläubiger sein. Voraussetzung für eine gültige Vereinbarung ist die Zustimmung aller Eigentümer. Wurde vor der Novelle eine Vereinbarung unter den Wohnungseigentümern getroffen und führte diese in irgendeiner Weise zu einer wirtschaftlichen oder sonstigen Beeinträchtigung des Sondereigentums, musste die Zustimmung des dinglich Berechtigten eingeholt werden. Aufgrund der damit verbundenen Kosten und Formalitäten wurden solche Vereinbarungen teilweise nicht umgesetzt.⁷⁰

Die neue Definition der Zustimmungserfordernis stellt klar, dass diese nur noch entsteht, wenn Sondernutzungsrechte begründet, verändert, übertragen oder aufgehoben werden. Wird im gleichen Atemzug dem Sondereigentümer ein Sondernutzungsrecht erteilt, entfällt die Zustimmung. Hierzu kann folgendes Beispiel aus der Praxis herangezogen werden: Einer Wohnungseigentümergemeinschaft, bestehend aus fünf Wohnungen, stehen zehn Parkplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung an einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Fläche zur Verfügung. Da es Unstimmigkeiten über die Benutzung gibt, sind sich die Eigentümer einig, dass jedem Sondereigentümer zwei Parkplätze mittels Vereinbarung zugewiesen werden. Zuerst stellt dieser Schritt eine Beeinträchtigung des Sondereigentums dar, da der Sondereigentümer nicht mehr auf allen zehn Parkplätzen parken darf. Da ihm im Gegenzug jedoch ein Sondernutzungsrecht - also ein alleiniges Nutzungsrecht - für zwei Parkplätze gegeben wird, ist eine Zustimmung des dinglich Berechtigten nicht erforderlich.

⁶⁹ Vgl. o.V.: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/1163.pdf>

⁷⁰ Vgl. Blankenstein: S. 75.

Auch im Bereich der Veräußerungsbeschränkung wurde eine Öffnungsklausel im Gesetz verankert. So war es gängige Praxis, in den Gemeinschaftsordnungen festzuhalten, dass der Verkauf einer Wohnung nur mit Zustimmung des Verwalters erfolgen darf. Neu aufgenommen in das WEG wurde der Absatz 4 im § 12. Die Regelung besagt, dass die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen können, dass eine Veräußerungsbeschränkung aufgehoben wird.⁷¹ Diese Änderung wird sicherlich von einigen Eigentümergemeinschaften begrüßt werden, auch wenn die Regelung schon im alten Gesetz mit dem Hinweis versehen war, dass die Zustimmung zum Verkauf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden kann. Somit war reine Willkür als Ablehnungsgrund für einen Verkauf ausgeschlossen. Der Verwalter muss jedoch wissen, dass lediglich die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung mehrheitlich beschlossen werden kann. Soll die Veräußerungsbeschränkung geändert werden, so z.B. von der Zustimmung zweier Eigentümer auf die Zustimmung des Verwalters, ist dies durch Beschluss nicht möglich.⁷²

Massive Auswirkungen auf die Arbeit des Verwalters und das Zusammenspiel der Wohnungseigentümer haben die erweiterten Beschlusskompetenzen, die sich zum einen auf die Betriebs- und Verwaltungskosten und zum anderen auf den Bereich Instandhaltung und bauliche Veränderung aufschlüsseln. Vor der Novelle gab es zwei Möglichkeiten der Kostenverteilung: Entweder wurden nach § 16 WEG a.F. die Kosten nach Miteigentumsanteil abgerechnet, oder es gab in der Gemeinschaftsordnung eine entsprechende anders lautende Regelung. Solch eine Festlegung in der Teilungserklärung konnte nur durch eine Vereinbarung, also die Zustimmung aller Eigentümer, geändert werden. Wie schon unter Punkt 2.2 berichtet, stellt sich eine solche Vereinbarung als fast unmöglich dar.

Die neu aufgenommene Regelung zur Verteilung der Betriebskosten und der Kosten der Verwaltung stärkt die Gestaltungsmöglichkeiten der Eigentümer durch die Einräumung einer weitreichenden Beschlusskompetenz.⁷³ Seit der Novelle ist es möglich, die Verteilung dieser Kostenarten mit Stimmenmehrheit zu beschließen und damit den gesetzlich vorgesehenen oder in der Teilungserklärung manifestierten Verteilungsschlüssel zu ändern. Zur Rechtsvereinheitlichung zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht hat der Gesetzgeber bzgl. der Betriebskosten einen Hinweis auf § 556 I BGB gegeben.⁷⁴ Der Begriff Betriebskosten wird somit klar definiert, ein Bezug auf die Betriebskostenverordnung hergestellt. Zu diesen Betriebskosten

⁷¹ Vgl. WEG § 12 (4).

⁷² Vgl. Weise, Bernd; Löffler, Matthias; Osterloh, Janine: Die erweiterte Beschlusskompetenz zu Zahlungsmodalitäten, Kostenverteilung und Modernisierung, in: MietRB-Beratungspraxis 1/2008, Köln, S. 29.

⁷³ Vgl. Blankenstein: S. 104.

⁷⁴ Vgl. Hügel, Stefan; Elzer, Oliver: Zwei Jahre neues WEG – oder: Das Wohnungseigentum auf dem Weg vom Immobiliareigentum hin zur gesellschaftlichen Beteiligung?, in: NZM 2009, München, S. 462.

zählen die Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren, Heiz- und Warmwasserkosten, Betriebs- und Wartungskosten für die Aufzugsanlage, Kosten für Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Versicherungen, Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, Kabel-TV-Gebühren, Kosten der Schädlingsbekämpfung und des Allgemeinstroms.⁷⁵ Zu den Kosten der Verwaltung können die Positionen Verwalterhonorar, Kosten des Geldverkehrs und sonstige verwaltungsbezogene Auslagen wie Raummiete für die Eigentümerversammlung gehören. Sicherlich wurden schon in der Vergangenheit in den Eigentümergeinschaften die Verteilungsschlüssel solcher Kostenpositionen mit einem einfachen Mehrheitsbeschluss geändert, getreu dem Motto „Wo kein Kläger, da kein Richter“.

Aufgrund der nun zugewiesenen Beschlusskompetenz des Gesetzgebers bleibt abzuwarten, welche möglichen Kostenverteilungsschlüssel ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und welche nicht. Es wird Aufgabe der Rechtsprechung sein, allzu willkürlich gewählten Verteilungsschlüsseln Einhaltung zu gebieten. Auf die Einhaltung eines sachlichen Grundes für eine geänderte Kostenverteilung legen die Richter auch nach der WEG-Novelle besonders großen Wert. So entschied das LG Köln in einem Urteil aus 2009, dass nur bei Vorlage eines sachlichen Grundes ein Änderungsverlangen des Kostenverteilungsschlüssels statthaft ist. Eine Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer oder einer Minderheit in der Eigentümergemeinschaft soll dadurch vermieden werden und ein vernünftiger Interessensausgleich möglich sein.⁷⁶ Zu beachten ist, dass verbrauchsabhängige Kosten, die technisch nach Verbrauch abgerechnet werden können, zwingend danach abzurechnen sind. Ein Beispiel sind hier die Wasser- und Kanalgebühren bei vorhandener Ausstattung der Liegenschaft mit geeichten Wasserzählern. Ein Beschluss über die Änderung der Verteilung nach Einheiten würde dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung nicht entsprechen.⁷⁷

Neben den erweiterten Beschlusskompetenzen für Betriebs- und Verwaltungskosten werden durch die WEG-Novelle geänderte Kostenverteilungen bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie bei baulichen Veränderungen möglich. Gab es in einer Mehrhausanlage in der Gemeinschaftsordnung nur die dem Gesetz entsprechende Regelung, dass die Kosten und Lasten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen sind, mussten die Eigentümer des Hauses A den Austausch der Heizung in Haus B mittragen. Durch die Einführung des § 16,4 WEG wird es möglich, im Einzelfall die Kostenverteilung für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie baulichen Veränderungen nicht nach Miteigentumsanteil vorzu-

⁷⁵ Vgl. Noack, Birgit; Westner, Martina: Betriebskosten in der Praxis, 3. Aufl., München, 2005, S. 173ff.

⁷⁶ Vgl. o.V.; Keine Kostenverteilungsänderung bei Fehlen eines sachlichen Grundes, in: Immobilienwirtschaft 9/2010, Freiburg, S. 74.

⁷⁷ Vgl. Blankenstein: S. 110.

nehmen, „wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt“⁷⁸. Im oben beschriebenen Fall wäre es somit möglich, dass mit der Entscheidung, die Heizung auszutauschen, auch eine Kostenregelung zu Lasten der Wohnungseigentümer des Hauses B und zu Gunsten der Wohnungseigentümer des Hauses A getroffen wird. Um solch eine Kostenentscheidung zu treffen, ist jedoch eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich, welche aus drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile bestehen muss. Zu beachten ist hier die Wortwahl: Es wird von drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer gesprochen. Sind bei einer Eigentümerversammlung sechs von zehn Eigentümern anwesend, die 65% der Miteigentumsanteile vereinen, reicht ein einstimmiger Beschluss über die geänderte Kostenverteilung nicht aus, weil nicht drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer, folglich mindestens acht, zugestimmt haben. Die Folgen eines solchen Beschlusses und dessen Verkündung werden unter Punkt 4.3 weiter behandelt.

Ebenso wie bei der Entscheidung des LG Köln über die Notwendigkeit des sachlichen Grundes zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Betriebskosten hat der BGH in einem Urteil aus 2010 klargestellt, dass die neue Beschlusskompetenz zur Kostenverteilung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch Grenzen hat. Wird nicht ausschließlich nach der Vorschrift dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung getragen, sondern erfolgt der Kostenverteilungsbeschluss eher zum Nachteil Einzelner, überschreitet dieser Beschluss den Gestaltungsspielraum der Eigentümer. Im zur Entscheidung stehenden Fall handelt es sich um eine Mehrhausanlage. Nur an einem kleinen Objekt der Anlage sollte das Dach erneuert werden. Die Eigentümer beschloss, dass die Kosten dafür nur auf die Eigentümer aufgeteilt werden, deren Wohnungen sich in diesem Haus befinden. Die Richter sind der Meinung, dass sicherlich das Dach nur das kleine Objekt bedeckt, jedoch ein erhöhter Gebrauch durch die Eigentümer dieses Objektes nicht festzustellen ist. Solch ein Beschluss würde nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn die Eigentümer des kleinen Objektes von den Kosten der Dachsanierungen an den anderen Objekten gleichzeitig ausgeschlossen würden.⁷⁹ Es wird oftmals eine Einzelentscheidung der Rechtsprechung bleiben, ob eine geänderte Kostenverteilung noch vertretbar ist oder nicht.

Ebenfalls von weit reichender Bedeutung sind die Änderungen im § 22 WEG. Zu unterscheiden ist zukünftig zwischen einer Instandhaltung, einer Instandsetzung, einer Modernisierung, einer modernisierenden Instandsetzung und einer baulichen Veränderung. Für Beschlüsse zu diesen Punkten gelten unterschiedliche Mehrheitsanforderungen. Eine Abgrenzung der Be-

⁷⁸ WEG § 16 (4).

⁷⁹ Vgl. o.V.: Wenn Eigentümer Ermessen überschreiten, in: Immobilienwirtschaft 9/2010, Freiburg, S. 72.

griffe ist unerlässlich. Die Instandhaltung bedeutet die Bewahrung des ordnungsgemäßen Zustandes durch entsprechende Maßnahmen wie Pflege und Wartung. Instandsetzung ist eher als Reparatur zu verstehen, also die Herstellung des ursprünglichen Zustandes bzw. auch in diesem Zuge ausgeführte Anpassungen an geltende Verordnungen. Wird z.B. ein Schutzgeländer an einem Abhang beschädigt und muss repariert werden, ist jedoch bezüglich der Höhe nicht mehr den heutigen Verordnungen entsprechend, dann ist die zeitgleich ausgeführte Erhöhung des Geländers ebenso als Instandsetzung zu werten.

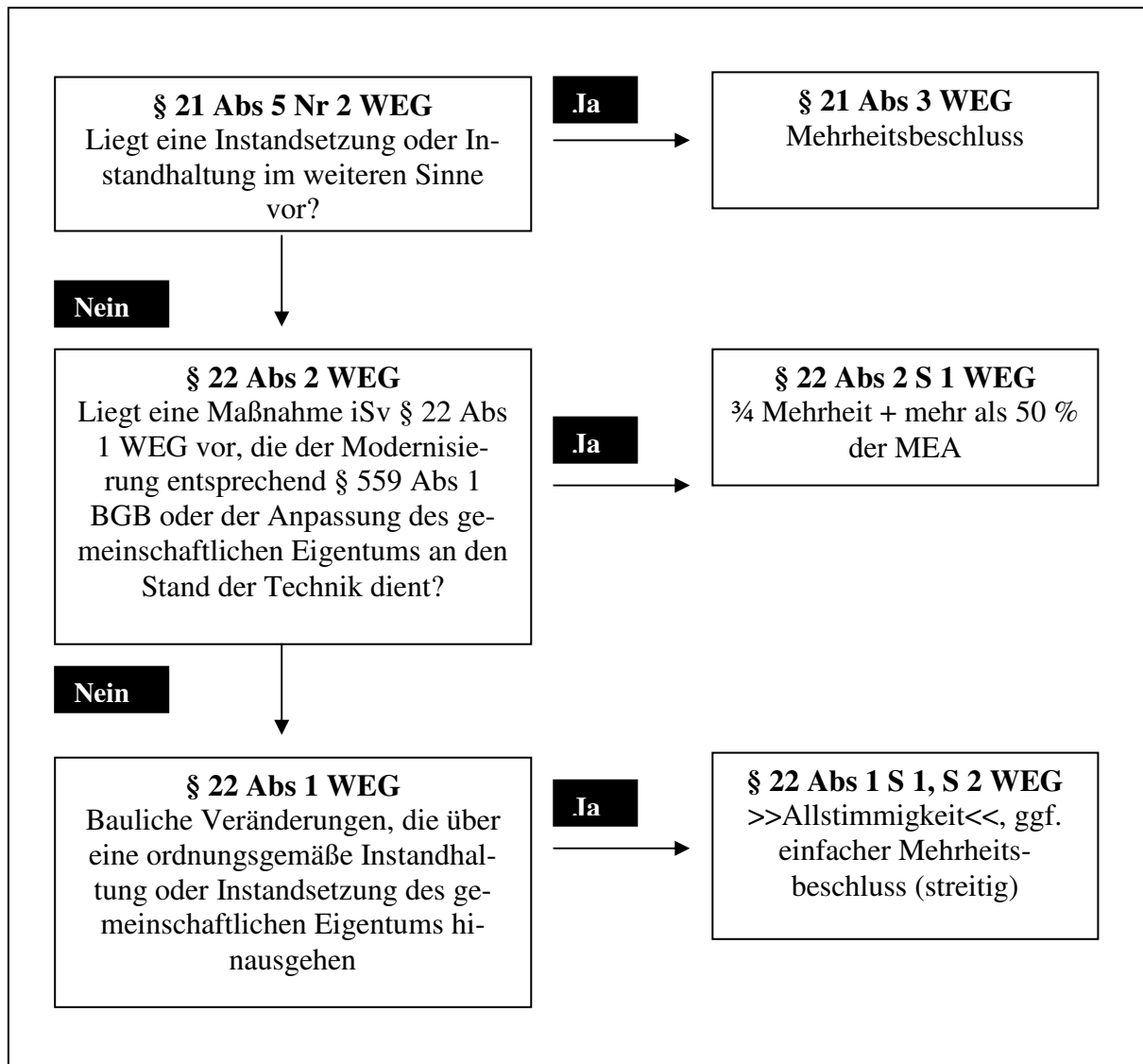
Abzugrenzen hiervon ist eine modernisierende Instandsetzung, die eine Verbesserung unter dem Gesichtspunkt einer vernünftigen Kosten- und Nutzenrelation darstellt. Die bauliche Veränderung hingegen bedeutet eine auf Dauer angelegte, das Gemeinschaftseigentum bzw. das Wesen der Anlage verändernde Umgestaltung.⁸⁰ Die Modernisierung wird durch § 559 BGB definiert, auf den im Gesetzestext Bezug genommen wird. Hierunter sind Maßnahmen zu verstehen, die den Gebrauchswert des Gemeinschaftseigentums nachhaltig erhöhen, die Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.⁸¹

Die angesprochenen Oberpunkte werden anhand folgender Beispiele nochmals verdeutlicht: Die Wartung der Aufzugsanlage oder einer automatischen Tür ist eine Instandhaltung. Unter einer Instandsetzung hingegen wird eine Reparatur der Heizungsanlage nach einem Ausfall verstanden. Eine modernisierende Instandsetzung ist die Reparatur des Notrufsystems im Aufzug, bei der nicht nur die Störung an sich beseitigt wird, sondern gleichzeitig ein Bedienelement mit deutlich mehr Funktionen im Kabineninneren ausgetauscht wird. Das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf die Fassade, welches der Einsparung von Heizenergie dient, ist eine Modernisierung. Eine bauliche Veränderung ist der Anbau von Garagen, die erstmalige Installation einer Aufzugsanlage und sogar – bei extremer Farbwahl – ein neuer Anstrich. Für die angesprochenen Maßnahmen gelten verschiedene Anforderungen in Bezug auf die Beschlussdurchführung, die mittels der folgenden Grafik verdeutlicht werden:

⁸⁰ Vgl. Bärmann; Pick: S. 421f.

⁸¹ Vgl. BGB § 559 (1).

Abbildung 2: Mehrheitsanforderungen bei baulichen Maßnahmen



Quelle: in Anlehnung an Elzer, Oliver: Bauliche Veränderungen im WEG, Oliver Elzer, Abrufdatum 06.02.2011. http://www.oliverelzer.de/mediapool/61/618300/data/Bauliche_Veraenderungen.pdf

Diese neu geschaffenen Beschlussmöglichkeiten sorgen auf der einen Seite für mehr Beschlusskompetenzen der Eigentümer, stellen auf der anderen Seite jedoch eine enorme Herausforderung an den Verwalter dar, wenn es um Maßnahmen geht, die nicht eindeutig einer Kategorie zuzuordnen sind. Festzuhalten bleibt jedoch, dass eine Umgestaltung der Wohnanlage, die deren bisherige Eigenart verändert, nach wie vor nicht mehrheitlich beschlossen werden kann, sondern die Zustimmung aller Eigentümer verlangt. Es bleibt abzuwarten, ob die Neuerungen tatsächlich zu einer Erleichterung in der Praxis führen. Letztendlich kommt es auf die Rechtsprechung an, wie hoch die Hürden zukünftig gelegt werden.⁸²

⁸² Vgl. Weise; Löffler; Osterloh: S. 32.

3.4 Die geänderte Prozessordnung

Bisher war für Streitigkeiten der Eigentümer untereinander und der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer die freiwillige Gerichtsbarkeit maßgebend. Die freiwillige Gerichtsbarkeit basiert auf dem Amtsermittlungsgrundsatz, d.h. das Gericht ermittelt von Amts wegen die Tatsachen, die für die jeweilige Entscheidung maßgeblich sind. Mündliche Verhandlungen sind nicht öffentlich und teilweise nicht nötig, die Entscheidung liegt im Ermessen des Richters.⁸³

Diese Verfahren wurden mit der Novelle in die Zivilprozessordnung übergeführt. Grund dafür ist, dass der Gesetzgeber die Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumsangelegenheiten mit den Gerichtsverfahren in anderen bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten harmonisieren will.⁸⁴

Für Binnenstreitigkeiten der Eigentümergemeinschaft ist ausschließlich das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Klagt ein Außenstehender gegen die Gemeinschaft, ist zusätzlich der Gegenstandswert zu beachten. Beträgt dieser über 5.000 €, ist nicht mehr das Amtsgericht, sondern das jeweilige Landgericht zuständig.⁸⁵ Durch die Überführung werden Kläger und Beklagter nicht mehr als Beteiligte, sondern als Parteien bezeichnet. Die Auswirkungen der WEG-Novelle auf Beschlussanfechtungsklagen werden unter Punkt 4.5 näher erläutert.

Für die tägliche Arbeit des Verwalters birgt die Änderung des § 49,2 WEG eine Haftungsfalle. Wird die Tätigkeit des Gerichts durch den Verwalter veranlasst oder trifft ihn ein grobes Verschulden, können ihm die Prozesskosten auferlegt werden.⁸⁶ Hier ergibt sich ein weiterer Punkt, der eine gewünschte Professionalisierung der Verwalter von Wohnungseigentum unumgänglich macht. Immer noch gibt es Verwalter, die das WEG nur teilweise oder unzureichend kennen. Wenn diese Marktteilnehmer in Zukunft die Kosten für ihr Unwissen zu tragen haben, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit einige Verwaltungen ihre Tätigkeit aufgeben müssen. Bereits ab einem Streitwert von 2.000 € hat der Verwalter mit Verfahrenskosten von mehreren Hundert Euro zu rechnen. Inwieweit diese Kosten von einer Haftpflichtversicherung des Verwalters gedeckt werden, ist im Einzelfall zu prüfen. Festzuhalten bleibt, dass sich „die Phase einer recht unkritischen Beurteilung des Verwalterhandelns ... dem Ende“⁸⁷ nähert.

⁸³ Vgl. o.V.: Freiwillige Gerichtsbarkeit, Einbock Internet Business, Abrufdatum 20.02.2011.

<http://www.juraforum.de/lexikon/freiwillige-gerichtsbarkeit>

⁸⁴ Vgl. o.V.: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/1163.pdf>

⁸⁵ Vgl. Bärmann; Pick: S. 667.

⁸⁶ Vgl. WEG § 49 (2).

⁸⁷ Casser, Michael: Haftungsfallen für den Verwalter, in: Immobilienwirtschaft 10/2008, Freiburg, S. 70.

3.5 Vorrechte für Hausgelder bei Versteigerungen

Immer häufiger tritt der Fall auf, dass ein Eigentümer seinen Verpflichtungen aus Kredit- und Darlehensverträgen nicht nachkommen kann oder will, und daraufhin der Gläubiger, i.d.R. die Bank, die Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung betreibt. Besonders bitter ist es für die Eigentümergeinschaft, wenn dieser Eigentümer seinen laufenden Hausgeldzahlungen nicht nachkommt, fällige Beiträge zur Rücklage nicht leistet oder Nachzahlungsforderungen aus der Abrechnungen nicht ausgleicht. Bewohnt der Eigentümer die entsprechende Einheit selbst, gibt es die Möglichkeit einer Versorgungssperre. Eine Versorgungssperre bezeichnet die Tätigkeit der Gemeinschaft gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer, diesen von der Versorgung mit Wasser oder Heizenergie auszuschließen. Grundlage dieses sog. Zurückbehaltungsrechtes bildet § 273 BGB. Für die Vornahme einer Versorgungssperre bedarf es eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft. Auch müssen die Höhe und die Dauer des Rückstandes mit den erheblichen Auswirkungen dieser Maßnahme im Verhältnis stehen und diese rechtfertigen. Eine Versorgungssperre darf nicht durchgeführt werden, wenn der Lieferant mit dem Eigentümer direkt abrechnet, so z.B. bei Haushaltsstrom oder Gasetagenheizungen. Ist die Wohnung vermietet und bewohnt der Eigentümer diese nicht selbst, ist der Ausschluss von der Versorgung nicht statthaft.⁸⁸

Gerade im vermieteten Wohnungseigentum ist es die Regel, dass der Gläubiger der Kreditsumme, somit die Bank, bei ausbleibenden Zahlungen die Zwangsversteigerung betreibt. Vor der WEG-Novelle waren Hausgeldforderungen in Rangklasse 5 anzumelden und standen somit noch hinter den Forderungen des entsprechenden Betreibers der Zwangsversteigerung. Mit Änderung des WEG sind diese Forderungen in Rangklasse 2 aufgenommen und stehen somit unter den Gerichtskosten und Forderungen der öffentlichen Hand, aber vor den Hauptforderungen der Kreditinstitute. Die Forderungen sind durch den Verwalter anzumelden, jedoch sind diese in der Höhe und von der Dauer beschränkt worden. Angemeldet werden dürfen nur die fälligen Hausgelder des laufenden Jahres und der beiden vorangegangenen Jahre. Außerdem darf der Wert der Anmeldung 5% des festgesetzten Verkehrswertes nicht überschreiten.⁸⁹

Nunmehr ist es für die Eigentümergeinschaft lukrativ geworden, selbst die Zwangsversteigerung gegenüber dem säumigen Wohnungseigentümer zu betreiben. Diese neu geschaffenen Möglichkeiten sollte der Verwalter zukünftig in Betracht ziehen und die Eigentümer darüber informieren, wenn er auf der Eigentümerversammlung die Außenstände einzelner Eigentümer

⁸⁸ Vgl. Niederführ, Werner; Kümmel, Egbert; Vandenhouten, Nicole: WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, München 2010, S. 568.

⁸⁹ Vgl. Tank, Susanne; Baumgarten, Bettina: Das neue Wohnungseigentumsgesetz, Dresden 2008, S. 84f.

anspricht und die bisherigen Maßnahmen erläutert. Zu beachten ist hier, dass es eine Art Einstiegshürde gibt: Die Zwangsversteigerung darf erst beantragt werden, wenn 3% des Einheitswerts als Rückstand erreicht sind. Durch Aufnahme dieser 3%-Klausel benötigt der Verwalter einer Eigentümergemeinschaft die Einsicht in den Grundwertbescheid des betroffenen Eigentümers, welcher von der zuständigen Finanzbehörde anfangs unter Berufung auf das Steuergeheimnis nicht gestattet wurde. Durch eine Gesetzesänderung des § 10 Abs. 3 ZVG hat die Eigentümergemeinschaft einen Auskunftsanspruch, um die erforderliche Mindesthöhe nachweisen zu können.⁹⁰ Ferner muss ein Titel gegen den säumigen Eigentümer vorliegen, der z.B. mittels eines Mahnbescheides beantragt und dem daraus folgenden Vollstreckungsbescheid erlangt werden kann.

Aufgrund der Tatsache, dass durch die Neuregelung der Zwangsversteigerung die Eigentümergemeinschaft besser gestellt und dies i.d.R. zu Lasten der Kreditinstitute gehen wird, kann es sowohl für den Verwalter als auch für das finanzierende Institut von Vorteil sein, bereits im Vorfeld ein Gespräch zur Schadensminimierung zu suchen.⁹¹ Die Kreditinstitute werden in Zukunft eher bereit sein, nicht gezahlte Hausgelder im Rahmen eines freihändigen Verkaufs selbst zu begleichen, um einer Zwangsversteigerung durch die Eigentümergemeinschaft zuvorkommen.

⁹⁰ Vgl. Briesemeister: S. 145.

⁹¹ Cyrus, Honorata: WEG-Novelle: Neue Wege für Eigentümergemeinschaften, Teil 2/2: Immobiliervollstreckung, ImmoBilientutor, Abrufdatum 01.03.2011.
<http://immobilientutor.de/verwaltung/weg-immobiliervollstreckung.html>

4. Durchführung der Eigentümerversammlung

4.1 Allgemeines

Die Eigentümerversammlung stellt das wichtigste Organ der Willensbildung einer Wohnungseigentümergeinschaft dar. In ihr werden wichtige Beschlüsse zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums getroffen. Die rechtliche Grundlage und die anzuwendenden Regeln finden sich in den §§ 23-25 WEG wieder. Eine der wichtigsten Vorschriften, die – besonders durch den Verwalter – Beachtung finden müssen, ist der erste Satz des § 23 WEG. Hierin wird klar geregelt, dass nur in den Fällen ein Beschluss der Eigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung gefasst werden kann, in denen dies das WEG oder eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, z.B. die Teilungserklärung, vorsieht.⁹² Wird die Entscheidungszuständigkeit der Wohnungseigentümer überschritten, stellt sich die Frage, ob solch ein Beschluss lediglich anfechtbar oder nichtig ist.⁹³

Die Nichtigkeit eines Beschlusses setzt voraus, dass dieser gegen eine zwingende Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann. Ein nichtiger Beschluss ist nicht wirksam und muss nicht bei Gericht angefochten werden, er muss nicht befolgt werden. Dem gegenüber steht ein anfechtbarer Beschluss. Er ist so lange gültig und auszuführen, bis ein Gericht diesen Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt hat. Alleine die Anfechtungsklage reicht nicht aus, um die Umsetzung eines Beschlusses anzuhalten oder zu verzögern. Grundlage dieser Regelungen bildet der § 46 WEG für die Nichtigkeit und der § 23,4 WEG für die Anfechtbarkeit von Beschlüssen.⁹⁴ Wie sich der Verwalter gegen die Anfechtung von Beschlüssen oder sogar die Nichtigkeit schützen kann, wird in diesem Kapitel 4 näher erläutert.

Nicht zu verkennen ist, dass die Eigentümerversammlung i.d.R. eine der wenigen Chancen des Verwalters im Jahr ist, sich und seine Verwaltung positiv vor einer Vielzahl der Wohnungseigentümer zu präsentieren und somit Werbung für sich und seine Arbeit zu machen. Sicherlich kommt es vor, dass die Eigentümer auch während des Jahres Berührungspunkte mit dem Verwalter haben, besonders wenn sie ihr Wohnungseigentum selbst bewohnen. Bei Objektbesichtigungen oder Störmeldungen kann es sein, dass der Verwalter und ein einzelner Eigentümer im Laufe des Jahres miteinander in Kontakt treten. Es gibt jedoch Eigentümer, zu denen nur auf der jährlichen Eigentümerversammlung Kontakt besteht und daher nur an diesem Termin ein positiver Eindruck vermittelt werden kann. Grundsätzlich werden von dem

⁹² Vgl. WEG § 23 (1).

⁹³ Vgl. Streibl, Florian: Ihre Rechte in der Wohnungseigentümerversammlung, 9. akt. Aufl., Regensburg 2009, S. 50f.

⁹⁴ Vgl. Briesemeister: S. 61f.

Verwalter eine reibungslose Abwicklung des Tagesgeschäfts und verständliche, nachvollziehbare Abrechnungen erwartet, ebenso die umgehende Beseitigung von Betriebsstörungen wie bspw. ein Ausfall der Heizung. Für viele Eigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, ist es ein gutes Zeichen, wenn sie das Jahr über nichts von der Verwaltung hören, denn dann scheint alles in Ordnung zu sein. Um seine Kunden, die Eigentümergemeinschaften, jedoch richtig zufrieden stellen zu können, ist eine gut vorbereitete und professionell durchgeführte Eigentümerversammlung unabdinglich. Dabei sind zwei Fragen, die sich der Verwalter vor der Versammlung stellen muss, von entscheidender Bedeutung.

Die erste Frage sollte darauf abzielen, was der Verwalter selbst in der Versammlung erreichen möchte. Dabei kann es z.B. um die anstehende Vertragsverlängerung, eine bessere Gesprächsführung, eine bessere Selbstdarstellung der eigenen Arbeit oder eine Verbesserung des Verhältnisses zu ganz bestimmten Eigentümern gehen. In der zweiten Fragestellung geht es um die Zielsetzung für die Gemeinschaft: Angefangen von Beschlüssen über Abrechnungen, Wirtschaftspläne und Rücklagenzahlungen kann das Spektrum bis hin zu kurzfristigen Reparaturen und langfristigen Instandhaltungen reichen. Der Verwalter muss sich vor Augen führen, dass er durch die Immobilienverwaltung das Geld anderer Leute verwaltet und maßgeblich an der Werterhaltung der Immobilie beteiligt ist.⁹⁵ Wie er besonders im Zuge der WEG-Novelle entsprechende Akzente setzen und Maßnahmen anstoßen kann, wird auf den kommenden Seiten erläutert.

⁹⁵ Vgl. von Hauff, Michael; Musielack, Hanno: Das große Verwalterhandbuch, 4. akt. und völlig neu überarb. Aufl., München 2007, S 241.

4.2 Vorbereitung und Einberufung

Wie bereits erwähnt, werden in den §§ 23-25 WEG die Grundsätze der Eigentümerversammlung aufgeführt. So ist eine Eigentümerversammlung einmal pro Jahr durch den Verwalter einzuberufen.⁹⁶ Kommt der Verwalter, aus welchen Gründen auch immer, dieser Einberufungspflicht nicht nach, kann dies ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters darstellen.⁹⁷ Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen. Mit der WEG-Novelle hat sich die Einberufungsfrist von einer Woche auf zwei Wochen verlängert.⁹⁸ Zu beachten ist hierbei, dass die zwei Wochen ab Zugang beim Eigentümer zu laufen beginnen, also nicht das Versanddatum entscheidend ist. Bei Bestreiten muss der Verwalter den Zugang der Einladung nachweisen. In der Praxis werden die Einladungen aufgrund der Vielzahl jedoch – trotz dieser Nachweispflicht – nicht als Einschreiben oder per Boten verschickt. Denn wenn es zu einer Beschlussanfechtung kommt, hat der klagende Eigentümer nachzuweisen, dass dieser formale Mangel ursächlich für die Anfechtung war. Er muss beweisen, dass der Beschluss bei seiner Teilnahme anders ausgegangen wäre.⁹⁹ Somit stellt sich in der Praxis nur selten die Frage nach dem Zustellungsnachweis.

Hat der Verwalter einen Termin ins Auge gefasst, müssen Ort und Zeit bestimmt werden. Hierzu gibt es im WEG keine Regelung, jedoch Unmengen von Urteilen und richterlichen Hinweisen. Als Tagungsort kommt ein abgeschlossener Raum, so z.B. ein Nebenraum in einer Gaststätte, ein Bürgerhaus oder ein Versammlungsraum im Büro des Verwalters in Frage. Zu beachten ist dabei, dass die Versammlung nicht öffentlich ist und daher der Ausschluss Dritter gegeben ist.¹⁰⁰ Weiter ist zu beachten, dass die Versammlung regelmäßig am Ort bzw. in der Gemeinde des Objektes stattzufinden hat. Auf Wunsch der Eigentümer kann jedoch ein davon abweichender Ort gewählt werden, wenn in der entsprechenden Ortschaft kein geeignetes Lokal zur Verfügung steht oder die Eigentümer es vorziehen, sich in einer anderen Umgebung zu treffen. Nicht statthaft ist es jedoch, wenn der Verwalter in Kaiserslautern die Sitzung abhalten möchte, weil sich dort sein Verwaltungsbüro befindet, das Objekt aber bspw. in Saarbrücken liegt. Grundsätzlich muss der Versammlungsort gut erreichbar sein. Eine Waldhütte ohne befestigten und beleuchteten Zugangsweg gehört nicht dazu.

⁹⁶ Vgl. WEG § 24 (1).

⁹⁷ Vgl. Briesemeister: S. 62.

⁹⁸ Vgl. WEG § 24 (4).

⁹⁹ Vgl. Frohne, Axel: Die Eigentümerversammlung, Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V., Abrufdatum 13.01.2011.

<http://www.immobilienverwalter-nrw.de/Portals/0/pdf/Vortrag%20Frohne.pdf>

¹⁰⁰ Vgl. BGH V ZB 24/95, Beschluss vom 29.01.1993, Abrufdatum 14.02.2011.

<http://www.linnenkamp39.de/vzb2492.htm>

Die Uhrzeit ist so festzusetzen, dass die Eigentümer an der Versammlung teilnehmen können. Daher werden diese Versammlungen meist am frühen Abend, ab 17:00h, durchgeführt. Auch hierfür gibt es keine gesetzliche Regelung, es kommt auf den Einzelfall an. Besteht das Objekt aus drei Einheiten und handelt es sich bei den Eigentümern um Rentner, kann eine Versammlung um 15:00h ebenso statthaft sein. Hier ist das Fingerspitzengefühl des Verwalters gefragt, den Wünschen und Anforderungen der Eigentümer diesbezüglich gerecht zu werden bzw. entgegenzukommen.

Stehen das Datum, der Ort und die Zeit fest, wird die Tagesordnung festgelegt. Diese ist von großer Bedeutung, da nur über solche Themen Beschlüsse gefasst werden dürfen, die bei der Einberufung benannt werden.¹⁰¹ Es muss aus der Tagesordnung hervorgehen, welche Tagesordnungspunkte rein informativ sind und bei welchen Punkten ein Beschluss gefasst werden soll.¹⁰² Wichtig ist auch die Formulierung. Sind die Beschlüsse von einer gewissen finanziellen Tragweite, empfiehlt es sich, neben dem Thema in Stichworten den gewünschten Beschlussinhalt wiederzugeben. Geht es um eine große Instandhaltungsmaßnahme, sollten die Angebote bei entsprechender Verständlichkeit mitverteilt oder eine auswertende Übersicht ausgearbeitet und als Anlage der Tagesordnung beigelegt werden. Sollen Abrechnungen und Wirtschaftspläne beschlossen werden, sind diese ebenfalls mit der Tagesordnung zu versenden. Die Aufstellung der Tagesordnungspunkte ist Aufgabe des Verwalters, eine Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ist hier hilfreich. Einzelne Eigentümer können die Aufnahme von Tagesordnungspunkten verlangen, wenn diese Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.¹⁰³ Auch das Versammlungsprotokoll der letzten Eigentümerversammlung kann darüber Aufschluss geben, ob bestimmte Themen nicht abschließend behandelt wurden oder Themenvorschläge von einzelnen Eigentümern zu Protokoll gegeben wurden.

Nach Fertigstellung der Tagesordnung ist der Kreis der einzuladenden Personen zu klären. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer einzuladen, die zum Zeitpunkt der Einladung Eigentümer sind. Eigentümer ist derjenige, der im Grundbuch eingetragen ist. Hat ein Eigentümer sein Wohnungseigentum verkauft, ist aber noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, muss er zur Eigentümerversammlung geladen werden. In den Kaufverträgen zwischen dem aktuellen Eigentümer und dem Erwerber wird dies oftmals so geregelt, dass der alte Eigentümer den neuen Eigentümer für die Teilnahme an der Versammlung bevollmächtigt. Eingeladen werden muss dennoch der Verkäufer. Inwieweit solch eine Vollmacht, die im Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer getroffen wird, für den Verwalter bindend ist,

¹⁰¹ Vgl. WEG § 23 (2).

¹⁰² Vgl. Bärman; Pick: S. 464f.

¹⁰³ Vgl. Stürzer, Rudolf u.a.: Praxishandbuch Wohnungseigentum, 3. akt. Aufl., Freiburg 2010, S. 162f.

hängt davon ab, ob es in der Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft spezielle Regelungen gibt. In vielen Teilungserklärungen wird nur ein bestimmter Personenkreis als Vertreter zugelassen. In diesen Fällen wird oftmals die Vertretungsberechtigung auf Ehegatten, andere Eigentümer oder den Verwalter beschränkt.¹⁰⁴

Zu beachten ist die Stellung der Zwangs- und Insolvenzverwalter. Ist für ein Wohnungseigentum ein Zwangsverwalter bestellt, ist dieser zur Eigentümerversammlung zu laden. Der Insolvenzverwalter ist zu laden, wenn das Insolvenzverfahren eröffnet ist.¹⁰⁵ Strittig ist die Frage, ob ein Verwalter vor der Einladung Grundbuchauszüge einsehen muss, um genau festzustellen, wer Eigentümer ist.¹⁰⁶ In der Praxis wird darauf i.d.R. verzichtet, da pro Grundbuchauszug mit Kosten von 10-20 € gerechnet werden muss und bei bereits längerer Verwaltungstätigkeit die Eigentümer bekannt sind. In Teilungserklärungen findet sich oftmals die Regel, dass es ausreicht, die Adresse zu verwenden, die dem Verwalter zuletzt vom Eigentümer mitgeteilt wurde. Sind mehrere Personen Eigentümer der Wohnungseinheit, dann sind alle diese Personen zu laden. Dies ist bei Erbengemeinschaften häufiger der Fall. Hier wird meist einer der Erben von den anderen bevollmächtigt, die Belange der Erbengemeinschaft bei der Eigentümerversammlung zu vertreten. Grundsätzlich sind alle Erben berechtigt, an der Versammlung teilzunehmen, wenn sie im Grundbuch eingetragen und somit Eigentümer sind.

Wird bei der Objektübernahme durch den ausscheidenden Verwalter mitgeteilt, dass eine Wohnung beiden Ehegatten gehört, sollte dies überprüft werden. Oftmals sind die tatsächlichen Gegebenheiten anders gelagert als sie angegeben werden. Es ist auch möglich, dass der Verwalter bei Übernahme der Verwaltung die übermittelte Eigentümerliste dem Grundbuchamt vorlegt. Das Grundbuchamt kann die Angaben bestätigen, ohne dass teure Grundbuchauszüge angefordert werden müssen. Hierzu ist es allerdings nicht verpflichtet, sondern lediglich dazu, jedem persönlich Berechtigten Einblick in das Grundbuch zu gewähren. Dem Verwalter wird ein solches berechtigtes Interesse unterstellt. Von diesem sollte er Gebrauch machen, wenn er die Vermutung hat, dass sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben.¹⁰⁷

Handelt es sich bei dem Objekt um einen Neubau und sind noch nicht alle Einheiten verkauft, steht oftmals der Bauträger bzw. der teilende Eigentümer im Grundbuch. Für den Käufer, der schon Besitz an der Wohnung erlangt hat und Kosten und Lasten ab dem Besitzübergang trägt, ist eine Vormerkung eingetragen. Da es sich hier um eine werdende Eigentümergemein-

¹⁰⁴ Vgl. Beitlich, Petra; Kühnlein, Andreas: Teilungserklärungen in der Praxis, wohnen im eigentum die wohnungseigentümer e.V., Abrufdatum 25.01.2011.

<http://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/wohnen/studie-teilungserklaerungen061120.pdf>

¹⁰⁵ Vgl. Niederführ; Kümmel; Vandenhouten: S. 403.

¹⁰⁶ Vgl. Bielefeld, Volker: Die Eigentümerversammlung – wo, wann und wie, Kiel 2009, S. 18.

¹⁰⁷ Vgl. Aßelborn, Andrea; Casser, Michael: Haftungsfallen für den WEG-Verwalter, München 2008, S. 82f.

schaft handelt, sind auch die Käufer zu der Versammlung zu laden. Die werdende Gemeinschaft geht in eine bestehende Gemeinschaft über, sobald neben dem Bauträger bzw. dem teilenden Eigentümer ein zweiter Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.¹⁰⁸ Sonst ist die werdende Gemeinschaft mit einer bestehenden Gemeinschaft vergleichbar.

Sind diese Formalien alle geklärt und abgearbeitet, kann die Einladung nebst Tagesordnung, Abrechnungsunterlagen, Vollmachtsformular und sonstigen Informationen versandt werden. Wenn die Zeit zwischen Versendung der Einladung und Datum der Versammlung mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen zwei Wochen beträgt, ist es möglich, dass um weitere Vorschläge zur Tagesordnung gebeten wird. Im Gesetz wird geregelt, dass ein Punkt in die Tagesordnung aufgenommen werden muss, wenn mindestens ein Viertel der Wohnungseigentümer dies verlangt. Die Formulierung ist so gestellt, dass ein Viertel der Wohnungseigentümer sogar verlangen kann, dass eine Versammlung einberufen wird.¹⁰⁹ Die Rechtsprechung hat jedoch klargestellt, dass auch ein einzelner Wohnungseigentümer die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes verlangen kann, wenn „die Behandlung der Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht“¹¹⁰.

Nach Einreichung weiterer Punkte durch die Eigentümer hat der Verwalter jedoch darauf zu achten, dass die geänderte Tagesordnung zwei Wochen vor der eigentlichen Versammlung den Eigentümern zugegangen ist. Nur bei Punkten mit untergeordneter Bedeutung oder keiner finanziellen Tragweite - oder wenn ein Tagesordnungspunkt nochmals konkretisiert wurde - kann es ausreichend sein, wenn die geänderte Tagesordnung den Eigentümern weniger als 14 Tage vor Versammlung zugeht. Grundsätzlich soll durch diese Frist gewährleistet sein, dass sich die Eigentümer sorgfältig auf die Versammlung vorbereiten können. Diese Handhabung sollte auch im Sinne des Verwalters sein, um evtl. Vorwürfe zu vermeiden, dass er auf die Belange der Eigentümergemeinschaft nicht intensiv genug eingehen würde.

¹⁰⁸ Vgl. Deckert, Wolf-Dietrich: Die Eigentumswohnung, München 2005, S. 60f.

¹⁰⁹ Vgl. WEG § 24 (2).

¹¹⁰ Bielefeld: S. 22.

4.3 Die Durchführung der Eigentümerversammlung

Nach Auffassung des Verfassers ist eine professionelle Durchführung der Versammlung nur mit einer akribischen Vorbereitung möglich, welche für den Verwalter bereits mit dem Versenden der Einladungen beginnt. Sieht die Tagesordnung Punkte wie Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen vor, müssen Angebote eingeholt und ausgewertet werden. Sobald die Eigentümer die Abrechnung in den Händen halten, gibt es oftmals im Vorfeld der Eigentümerversammlung Fragen zu bestimmten Kostenpositionen und Nachzahlungsforderungen. Spätestens am Tag vor der Versammlung sollte der Verwalter nochmals alle Unterlagen sichten, um die Fragen der Eigentümer auf der Versammlung beantworten zu können. Unerlässlich für die Durchführung einer Eigentümerversammlung ist die Anwesenheitsliste, mit deren Hilfe der Verwalter prüft, ob die erforderliche Anzahl an Eigentümern oder Vollmachten für die Durchführung der Versammlung vorliegt. Wie bereits mehrfach erwähnt, ist für die Beschlussfähigkeit der Versammlung die Anwesenheit von über 50% der Miteigentumsanteile notwendig.¹¹¹ In Teilungserklärungen kann diese Anforderung sogar noch erhöht werden, so dass z.B. für die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung alle Eigentümer anwesend sein müssen. Genauso ist es möglich zu vereinbaren, dass eine Versammlung ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist.

Die Eigentümer müssen nicht persönlich erscheinen, sie können sich auch vertreten lassen. Eventuelle Vollmachtsbeschränkungen, wie sie in der Teilungserklärung enthalten sein können, sind durch den Verwalter zu beachten. Aufgrund des Grundsatzes der Nichtöffentlichkeit hat der Verwalter zu gewährleisten, dass keine unbefugten Personen den Raum betreten. Ob ein Eigentümer eine Begleitung mitbringen darf, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Hat z.B. der Eigentümer körperliche Gebrechen und kann ohne eine zweite Person dem Sachverhalt nicht folgen, kann es statthaft sein, eine Begleitung zuzulassen. An das Bedürfnis eines Eigentümers stellt die Rechtsprechung hohe Anforderungen.¹¹² Wichtig ist zu beachten, dass die Eigentümergemeinschaft der Anwesenheit zustimmen muss. Dies stellt einen Geschäftsordnungsbeschluss dar, der einstimmig zu fassen ist.

Sind zu der angesetzten Uhrzeit alle Personen im Versammlungsraum, kann der Verwalter die Versammlung offiziell eröffnen. Kraft Gesetz ist der bestellte Verwalter der Versammlungsleiter. Diese Regelung aus § 24,5 WEG kann jedoch durch Beschluss der Eigentümer für die entsprechende Versammlung abgeändert werden.¹¹³ Da der Verwalter über die meisten Informationen verfügt, ist ein anders lautender Beschluss der Eigentümer eher kontraproduktiv.

¹¹¹ Vgl. WEG § 25.

¹¹² Vgl. Bielefeld: S. 23.

¹¹³ Vgl. WEG § 24 (5).

Eine Ausnahme wäre eine Versammlung über die Abwahl und die Neubestellung eines Verwalters.¹¹⁴ Nach der Begrüßung der anwesenden Eigentümer erfolgt die Feststellung der Beschlussfähigkeit. Sind nicht über 50% der Miteigentumsanteile vertreten und gibt es in der Teilungserklärung keine Öffnungsklausel dahingehend, dass die Versammlung ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist, gibt es für den Versammlungsleiter nur die Möglichkeit, die Sitzung wieder zu beenden. Er hat daraufhin eine zweite Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen mit dem Hinweis, dass diese Versammlung ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist.¹¹⁵ Wie bereits unter Punkt 2.2 erwähnt, gibt es eine Vielzahl von Verwaltern, die zusammen mit der ersten Einladung zu einer Eventualversammlung einladen, um dieser Problematik aus dem Weg zu gehen und die Zweitversammlung 15 Minuten nach der eigentlichen Versammlung abhalten. Die Anfechtbarkeit der Beschlüsse ist die Folge dieser Vorgehensweise. Bei einem Anfechtungsprozess könnte es durchaus vorkommen, dass dem Verwalter die Prozesskosten auferlegt werden, da er durch die Missachtung des Gesetzes die Anfechtung notwendig gemacht hat.

Ist die Eigentümerversammlung beschlussfähig und bestehen seitens der Eigentümer bzgl. Form und Frist der Einladung keinerlei Bedenken, kann der Verwalter bzw. der Versammlungsleiter mit der Abhandlung der Tagesordnung beginnen. Bei den Tagesordnungspunkten, zu denen ein Beschluss gefasst werden muss, zeigen sich erneut ganz deutlich die Auswirkungen der WEG-Novelle auf die Verwalterpraxis. Aufgrund der neu zugewiesenen Beschlusskompetenz erfordert es ein viel höheres Fachwissen des Verwalters und eine sehr gute rechtliche Einschätzung der Sachlage, um genau sagen zu können, welche Mehrheiten für welchen Beschluss benötigt werden.

Grundsätzlich sieht das WEG sowohl in der alten als auch in der neuen Fassung das Stimmrechtsprinzip nach Köpfen vor, wobei jeder Eigentümer eine Stimme hat. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, z.B. einem Ehepaar, können diese das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.¹¹⁶ Das bedeutet, dass ein Eigentümer auch dann nur eine Stimme hat, wenn er zehn Wohnungen besitzt. Von diesem Stimmrechtsprinzip kann in der Teilungserklärung abgewichen werden. Es stehen zwei andere Möglichkeiten zur Auswahl: Das Stimmrecht nach dem Objektprinzip bedeutet, dass jede Wohnung eine Stimme hat. Steht hinter fünf Wohnungen nur ein Eigentümer, hat er fünf Stimmen, unabhängig von der Größe der Wohnungen. Die zweite Alternative ist das Stimmrecht nach Miteigentumsanteil. Diese Alternati-

¹¹⁴ Vgl. Hauff; Musielack: S. 82f.

¹¹⁵ Vgl. WEG § 25 (4).

¹¹⁶ Vgl. WEG § 25 (2).

ve findet sich am häufigsten in den Teilungserklärungen. Das Stimmrecht des Eigentümers richtet sich nach seinem Miteigentumsanteil, welcher in der Teilungserklärung angegeben ist.¹¹⁷ Ist er im Besitz von mehreren Wohnungen, stehen ihm mehr Stimmenanteile zu, da die einzelnen Miteigentumsanteile zusammengerechnet werden. Zu beachten ist, dass diese geänderten Stimmrechtsregelungen in der Teilungserklärung eindeutig sein müssen. Sind diese unklar, greift die gesetzliche Regelung.

Durch die neu geschaffenen Beschlusskompetenzen hat der Verwalter unterschiedliche Mehrheitsanforderungen an einen Beschluss zu berücksichtigen. Die einfachste und häufigste Variante ist ein Beschluss mit einfacher Mehrheit. Dabei werden nur die Ja-Stimmen und die Nein-Stimmen berücksichtigt. Enthaltungen sind so zu werten, als ob der Eigentümer nicht anwesend wäre.¹¹⁸ Beschlüsse mit einfacher Mehrheit sind nach der alten WEG-Fassung z.B. Beschlüsse über die Abrechnung, den Wirtschaftsplan, die Verwalterbestellung, die Wahl des Verwaltungsbeirats oder die Anstellung eines Hausmeisters. Nach der WEG-Novelle mit dem Ziel der Erleichterung der Willensbildung kommen hier einige Felder hinzu.¹¹⁹ Gibt es in der Teilungserklärung eine Veräußerungsbeschränkung, kann diese mit einfachem Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden. Solche Veräußerungsbeschränkungen sind in einer Vielzahl von Teilungserklärungen enthalten und meist auf die Zustimmung des Verwalters abgestellt, teilweise mit Öffnungsklauseln, z.B. bei einer Veräußerung an Verwandte ersten Grades. Da die Zustimmung nur bei einem wichtigen Grund versagt werden darf, kommt es selten zu einer Ablehnung des Kaufvertrages. Denn der Verwalter sieht sich rechtlichen Konsequenzen ausgesetzt für den Fall, dass die ihm vorliegenden Gründe seitens der Eigentümergemeinschaft nicht nachvollzogen werden können und der Verkäufer Regress an dem Verwalter nimmt.¹²⁰

Sollen die Umlageschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten geändert werden, reicht seit der Novelle ebenfalls die einfache Mehrheit, auch wenn in der Teilungserklärung Vereinbarungen für die Umlage getroffen sind. Wie unter Punkt 3.3 beschrieben, muss es für die Änderung der Kostenverteilung einen sachlichen Grund geben, welcher einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.¹²¹ Dies ist in den Versammlungen seit der Novelle ein wichtiger Punkt und sorgt immer wieder für Gesprächsstoff. Unter Punkt 3.3 wurde bereits erläutert, dass ver-

¹¹⁷ Vgl. Bärmann; Pick: S. 504.

¹¹⁸ Vgl. Bielefeld: S. 40f.

¹¹⁹ Vgl. o.V.: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.

<http://www.oliverelzer.de/private/1163.pdf>

¹²⁰ Vgl. Beitlich, Petra; Kühnlein, Andreas: Teilungserklärungen in der Praxis, wohnen im eigentum die wohnungseigentümer e.V., Abrufdatum 25.01.2011.

<http://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/wohnen/studie-teilungserklaerungen061120.pdf>

¹²¹ Vgl. Blankenstein: S. 110.

brauchsabhängige Kosten nach dem festgestellten Verbrauch abgerechnet werden müssen, wenn die technische Möglichkeit gegeben ist.

Anhand des folgenden Beispiels wird verdeutlicht, welche Diskussionen es geben kann, wenn eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Position nicht möglich ist, so oftmals die Müllgebühr. Gibt es in der Liegenschaft kein Wiegesystem und werden die vorhandenen Tonnen nicht einzelnen Mietparteien direkt zugeteilt, entsteht oftmals Zwist über einen gerechten Verteilungsschlüssel. Möglich ist hier die Verteilung nach Quadratmetern. Dies ist auf die Annahme zurückzuführen, dass in einer kleineren Wohnung weniger Menschen wohnen und daher weniger Müll anfällt. In der heutigen Zeit, in der die Pro-Kopf-Quadratmeter Wohnfläche ständig steigt, ist das sicherlich eine gewagte Annahme. Folglich kann ein Umlageschlüssel nach Personenzahl vereinbart werden. Aber welche Grundlage hat der Verwalter als Personenzahl anzunehmen? Hat der Verwalter nicht den direkten Zugriff auf die bewohnenden Mieter über eine Sondereigentumsverwaltung, ist er auf die Hinweise der Eigentümer über die Anzahl der Bewohner in deren Wohneinheit angewiesen. Es stellt sich die Frage, ob diese Angaben identisch sein müssen mit den Angaben beim Einwohnermeldeamt oder wie verfahren wird, wenn die Wohnung bspw. von einem Außendienstmitarbeiter nur am Wochenende genutzt wird. Solchen Fragestellungen kann der Verwalter nur aus dem Weg gehen, wenn er einen objektiv messbaren Verteilungsschlüssel vorschlägt und hervorheben kann, wieso gerade dieser gerechter ist als andere Verteilungsschlüssel. Findet sich in der Gemeinschaft keine Mehrheit für die eine oder die andere Variante, kann der Verwalter immer noch zum Gesetz greifen und die Miteigentumsanteile als Verteilungsschlüssel vorschlagen.

Noch interessanter wird es seit der Novelle bei den Punkten, bei denen es um die Abgrenzung zwischen Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderung geht. Hier kommt der Verwalter nicht umher, sich gründlich auf die jeweiligen Punkte vorzubereiten und die erforderlichen Mehrheiten im Vorfeld zu prüfen. Handelt es sich bei dem Tagesordnungspunkt um eine Instandhaltung oder eine Instandsetzung, reicht die einfache Mehrheit, um einen Beschluss herbeizuführen. Wie unter Punkt 3.3 beschrieben, ist die Instandsetzung eine Art Reparatur, wohingegen die Instandhaltung Pflege- und Wartungsmaßnahmen beinhaltet. Unter diese Anforderung fällt seit der Novelle auch die modernisierende Instandsetzung, die in § 22,3 WEG Einzug gefunden hat. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die über die reine Instandsetzung hinausgehen und neben der Wiederherstellung des bisherigen Zustandes eine Anpassung an den technischen oder wirtschaftlichen Standard bewirken.¹²²

¹²² Vgl. Stürzer u.a.: S. 76ff.

Hinsichtlich der Punkte Modernisierung und bauliche Veränderung bedarf es einer richtigen Einschätzung, da die Modernisierung mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit von 50% der Miteigentumsanteile und drei Viertel der Wohnungseigentümer beschlossen werden kann. Die bauliche Veränderung hingegen kann nur einstimmig beschlossen werden, d.h. die Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer ist erforderlich. Im Vorfeld hat der Verwalter zu prüfen, ob die gewünschte Maßnahme über die reine Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Ist dies der Fall, hilft ein Blick in das Gesetz. In § 22,2 WEG ist definiert, dass „Maßnahmen ... der Modernisierung nach § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder (die) der Anpassung ... an den Stand der Technik dienen“¹²³ mittels der doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden können. Der Unterschied zu einer modernisierenden Instandsetzung besteht darin, dass kein aktueller Reparaturbedarf besteht.¹²⁴ Aufgrund der gelockerten Mehrheitsanforderung für die Modernisierung schafft der Gesetzgeber die Möglichkeit für Eigentümergeinschaften, Modernisierungsmaßnahmen, gerade im Bereich der Wärmeeffizienz, auch gegen den Willen einer Minderheit zu beschließen und damit auf den Weg zu bringen. Gleichzeitig wird mit der Forderung einer doppelt qualifizierten Mehrheit vermieden, dass einzelne Mehrheitseigentümer solche Maßnahmen mit einer gewissen Willkür durchsetzen. In der Praxis liegt es an dem Verwalter, die entsprechenden Maßnahmen richtig einzuordnen und die dazu erforderlichen Mehrheitsanforderungen zu kennen und die Eigentümer darüber aufzuklären. Der Vollständigkeit halber wird noch die bauliche Veränderung erläutert, die immer eine Vereinbarung der Eigentümer, also die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, voraussetzt. Dies sind Umgestaltungen des Gemeinschaftseigentums oder des Erscheinungsbildes, die auf Dauer angelegt sind.¹²⁵ Als Beispiel kann hier die Errichtung eines Fahrradunterstandes im Außenbereich dienen.

Handelt es sich bei der Eigentümergeinschaft um eine Mehrhausanlage, ist der Verwalter besonders gefordert. Die Untergemeinschaften in der Mehrhausanlage sind nicht wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig. In den Teilungserklärungen solcher Anlagen kann geregelt werden, dass Maßnahmen, die nur ein Haus betreffen, auch nur von den Eigentümern dieses Hauses beschlossen werden. Eine ebenso formulierte Kostentransportpflicht dieser Maßnahmen durch die entsprechenden Eigentümer geht damit einher.¹²⁶ Handelt es sich um eine Instandsetzung, Instandhaltung oder Modernisierung, hat der Verwalter nur die Eigentümer bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen, die über Wohnungsei-

¹²³ WEG § 22 (2).

¹²⁴ Vgl. Briesemeister: S. 92f.

¹²⁵ Vgl. Bärmann; Pick: S. 422.

¹²⁶ Vgl. Hügel, Stefan: Die Mehrhausanlage nach der Reform des WEG, in: NZM 1/2010, München, S. 12.

gentum in dem entsprechenden Objekt verfügen. Stellt die Maßnahme jedoch eine bauliche Veränderung dar, stellt sich die Frage, ob nur die Eigentümer mit abstimmen dürfen, die dort auch faktisch Eigentümer sind, oder ob die Maßnahme so weit reichend ist, dass alle Eigentümer zustimmen müssen. Das Gesetz spricht von der Zustimmung der Eigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus beeinträchtigt werden.¹²⁷ Bereits bei einem Außenanstrich eines Gebäudes in der Mehrhausanlage stellt sich die Frage, ob nur die Eigentümer beeinträchtigt sind, die dort Eigentümer sind, oder ob alle Eigentümer berührt sind, da der Anstrich die Außendarstellung der gesamten Anlage ändert.¹²⁸

Sind die entsprechenden Tagesordnungspunkte an der Reihe und werden die Beschlüsse gefasst, gibt es bei den erhöhten Mehrheitsanforderungen für den Verwalter noch eine wichtige Regel, die unbedingt beachtet werden muss: Ein Beschluss tritt nicht mit der Abstimmung als solche, sondern mit der Verkündung in Kraft. „Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses sind eine unabdingbare Voraussetzungen dafür, dass ein Beschluss zustande kommt.“¹²⁹ Eine Modernisierung kann nur mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Wenn die Abstimmung mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen ausweist und die erforderliche Anzahl der Miteigentumsanteile nicht vorliegt, kann der Verwalter trotzdem einen positiven, d.h. angenommenen Beschluss, verkünden. Solch ein Beschluss wird in der Literatur teilweise lediglich als anfechtbar angesehen.¹³⁰

Es wird auch die Meinung vertreten, dass ein verpasstes Quorum zu einer Nichtigkeit des Beschlusses führt.¹³¹ Die richtige Verhaltensweise des Verwalters ist somit besonders schwierig.¹³² Der BGH wird in letzter Instanz entscheiden müssen, ob lediglich eine Anfechtbarkeit vorliegt oder die fehlende doppelte Mehrheit doch zu einer Nichtigkeit des Beschlusses führt. Aus Fachkreisen gibt es die Empfehlung für den Verwalter, die Feststellung und Verkündung auf der aktuellen Eigentümerversammlung zu vermeiden, indem er auf die Rechtswidrigkeit hinweist. Sollten die Eigentümer auf die Abstimmung und die Verkündung drängen, besteht für den Verwalter die Möglichkeit, für diesen Punkt die Leitung der Versammlung zu verweigern.¹³³ Diese Vorgehensweise hält der Verfasser der vorliegenden Ausarbeitung in Bezug auf

¹²⁷ Vgl. WEG § 22 (1).

¹²⁸ Vgl. Niederführ; Kümmel; Vandenhouten: S. 322.

¹²⁹ BGH V ZB 10/01, Beschluss vom 23.08.2001, Abrufdatum 15.02.2011.
<http://lexetius.com/2001,1115>

¹³⁰ Vgl. Elzer, Oliver: Beschlussquorum: Was gilt, wenn ein vereinbartes Beschlussquorum verpasst ist?, noch nicht veröffentlichter Aufsatz, eMail vom 21.02.2011, Anlage 1.

¹³¹ Vgl. Derleder, Peter: Die neuen Mehrheitsbefugnisse nach der WEG-Reform, in: ZWE 2008, Berlin, S. 253ff.

¹³² Vgl. Bielefeld: S. 46.

¹³³ Vgl. Elzer, Oliver: Aktuelles zur Eigentümerversammlung, in: ZMR 2009, Neuwied, S. 14.

die notwendige Kundenbindung für nicht realisierbar. In Bezug auf die Haftungsfrage des Verwalters ist diese Vorgehensweise jedoch zu berücksichtigen.

Der letzte Tagesordnungspunkt ist i.d.R. „Verschiedenes“. Dort werden aktuelle Fragestellungen erörtert, kurzfristige Probleme besprochen und Vorschläge zur Tagesordnung für die kommende Eigentümerversammlung festgehalten. Eine Beschlussfassung ist unter diesem Punkt nur über solche Themen möglich, die eine untergeordnete Rolle spielen und keine hohen finanziellen Auswirkungen haben.¹³⁴ Ein Beispiel ist ein Beschluss über die Beauftragung einer einmaligen Heizungswartung ohne Abschluss eines Wartungsvertrages.

Während der gesamten Versammlungsdauer muss der Verwalter die vertretenen Miteigentumsanteile im Auge behalten. Sollten einzelne Eigentümer die Versammlung vorzeitig verlassen, kann es vorkommen, dass die anwesenden Miteigentümer weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren. Ab diesem Zeitpunkt ist die Versammlung nicht mehr beschlussfähig, der Verwalter müsste die Versammlung beenden oder nur noch Punkte behandeln, die rein informativ sind.

Durch die WEG-Novelle sind die Anforderungen an den Verwalter in Bezug auf die Durchführung der Eigentümerversammlung enorm gestiegen. Besonders bei der Beschlussfassung und Verkündung ist zukünftig die sorgfältige Prüfung der Beschlusskompetenz, die Vorbereitung der Beschlussformeln sowie die Prüfung der erforderlichen Mehrheiten eine unerlässliche Vorarbeit des professionellen Verwalters.¹³⁵ Auch im Zuge der Nachbereitung der Eigentümerversammlung haben sich durch die WEG-Novelle Neuerungen ergeben, die im folgenden Kapitel 4.4 beleuchtet werden.

¹³⁴ Vgl. Niederführ; Kümmel; Vandenhouten: S. 389f.

¹³⁵ Vgl. Elzer, Oliver: Die fehlerhafte Verkündung eines positiven Beschlusses, in: ZWE 2007, Berlin, S. 178.

4.4 Die Nachbereitung der Eigentümerversammlung

Über die Ergebnisse der Eigentümerversammlung hat der Verwalter ein Protokoll bzw. eine Niederschrift anzufertigen. Damit gewährleistet ist, dass der Verwalter die getroffenen Beschlüsse richtig aufgenommen hat, ist diese Niederschrift durch den Versammlungsleiter, also den Verwalter, und zusätzlich durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertreter zu unterzeichnen. Fehlt ein Verwaltungsbeirat, kann ein Eigentümer bestimmt werden, welcher die Niederschrift unterschreibt. Im Wortlaut des Gesetzes heißt es, dass die Niederschrift zu fertigen, jedoch nicht an alle Eigentümer zu versenden ist.¹³⁶ Diese Pflicht ergibt sich eher aus einer privatrechtlichen Vereinbarung im Verwaltervertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem gewählten Verwalter.

Festzuhalten bleibt, dass auch bei Fehlen einer solchen Regelung jeder Eigentümer das Recht auf Einsichtnahme in das Protokoll hat. Fehlt die Niederschrift oder ist sie mangelhaft, berührt das nicht die Gültigkeit des Beschlusses.¹³⁷ In der Gestaltung des Protokolls ist der Verwalter im Wesentlichen frei. Neben den Anwesenden, dem Ort und der Zeit der Versammlung sind die gefassten oder auch nicht gefassten Beschlüsse aufzunehmen. Es wird jedoch kein Ablaufprotokoll verlangt. Jene Verwalter, die Anmerkungen der Eigentümer wörtlich wiedergeben oder die selbst gehaltenen Monologe erneut in der Niederschrift darlegen, verfehlen das Ziel. Die Ausfertigung als Ergebnis- bzw. Beschlussprotokoll ist vollkommen ausreichend.¹³⁸

Nach Erstellung und der ggf. erforderlichen Versendung an die Eigentümer steht die Umsetzung der Beschlüsse im Fokus der Verwalterarbeit. Sind neue Beiratsmitglieder gewählt, müssen Adress- und Telefonlisten geändert und verteilt werden. Sollen Sanierungsmaßnahmen in Auftrag gegeben werden, müssen evtl. Angebote eingeholt, vorliegende Angebote nachverhandelt und Aufträge vergeben werden. Bei Wechsel des Reinigungspersonals oder entsprechender Dienstleister sind Verträge zu schließen und die ordnungsgemäße Ausführung der übertragenen Aufgaben zu überwachen. Beschlossene Abrechnungen sind abzuarbeiten, indem die Eingänge fälliger Nachzahlungen überwacht und die Guthaben an die jeweiligen Eigentümer ausgezahlt werden. Neue Hausgelder durch beschlossene Wirtschaftspläne sind den Eigentümern mitzuteilen und in der EDV zu ändern. Änderungen der Hausordnung sind an die entsprechenden Stellen weiterzugeben. Zwangsmaßnahmen gegen nicht zahlende Eigentümer sind in die Wege zu leiten und im Sinne der Eigentümergemeinschaft durchzusetzen.

¹³⁶ Vgl. WEG § 24 (6).

¹³⁷ Vgl. Bärman; Pick: S. 495f.

¹³⁸ Vgl. Stürzer u.a.: S. 211ff.

Eine der wichtigsten und bedeutendsten Pflichten in Bezug auf die Nachbereitung der Eigentümerversammlung ist das Führen der Beschluss-Sammlung. Durch ihre Einführung hat der Gesetzgeber dem Verwalter eine neue Aufgabe gestellt, die in der Praxis weit reichende Folgen nach sich zieht. Die Einführung der Beschluss-Sammlung hat zum Ziel, den Eigentümern den Zugriff auf die gefassten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu erleichtern.¹³⁹

In die Beschluss-Sammlung sind neben den Beschlüssen aus der Eigentümerversammlung auch Beschlüsse im Umlaufverfahren, wie in Kapitel 2.2 beschrieben, aufzunehmen, ferner sind Urteilsformeln bestimmter gerichtlicher Entscheidungen. Solche Urteilsformeln enthalten in präziser Form und wenigen Worten die Entscheidung des Gerichts. Die Rechtsstreitigkeiten müssen sich entweder auf Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander oder auf das Verhältnis der Eigentümergemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern beziehen. Ebenso gehören Rechtsstreitigkeiten zwischen der Eigentümergemeinschaft mit dem Verwalter, Beschlussanfechtungsklagen oder Klagen Dritter gegen die Eigentümergemeinschaft dazu. Diese sind ebenfalls in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen.¹⁴⁰ Das Gesetz macht zur Form der Beschluss-Sammlung keine konkreten Angaben, jedoch zum Inhalt. Grundsätzlich ist die Beschluss-Sammlung fortlaufend zu nummerieren. Bei Beschlüssen bzw. mehrheitlich abgelehnten Anträgen ist der Wortlaut wiederzugeben. Datum und Ort des Beschlusses sind zu ergänzen. Eine weitere Vorgabe ist, dass eine Anfechtung des Beschlusses kenntlich gemacht werden muss. Ist die Anfechtung erfolgreich oder wird sie abgewiesen, ist dies ebenfalls zu vermerken. Gleichzeitig ist ein neuer Beschluss für die gerichtliche Entscheidung mit dem Verweis auf die Beschluss-Nummer anzulegen, die den angefochtenen Beschluss enthält.¹⁴¹

Die Brisanz für den Verwalter liegt darin, dass die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen unverzüglich einzutragen sind, das bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Eine unverzügliche Eintragung ist sicherlich nicht erfolgt, wenn zwischen Beschlussfassung und Eintragung mehrere Tage liegen. Der Gesetzgeber hat in § 26 WEG der Beschluss-Sammlung eine sehr hohe Stellung eingeräumt, indem er bestimmt hat, dass das nicht ordnungsgemäße Führen einen wichtigen Grund zur Abberufung des Verwalters darstellt. Eine saubere Vorbereitung des Verwalters auf die Versammlung ist von Nöten, damit entsprechende Beschlussvorlagen ausgearbeitet sind und gewährleistet wird, dass die Niederschrift und die Beschluss-

¹³⁹ Vgl. o.V.: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.

¹⁴⁰ Vgl. WEG § 24 (7) in Verbindung mit WEG § 43.

¹⁴¹ Vgl. Blankenstein: S 151f.

Sammlung den gleichen Wortlaut haben.¹⁴² Das Führen der Beschluss-Sammlung ersetzt die Pflicht zur Erstellung des Protokolls nicht. Wie bereits bei der Niederschrift hat eine fehlerhafte oder fehlende Beschluss-Sammlung keine Auswirkung auf die Gültigkeit der gefassten Beschlüsse.

Aufgrund fehlender Formvorschriften der Beschluss-Sammlung ergeben sich mehrere Möglichkeiten, diese darzustellen. Die folgende tabellarische Auflistung stellt eine dieser Möglichkeiten dar.

Abbildung 3: Muster einer Beschluss-Sammlung

Lfd. Nr.	Beschlusswortlaut	Versammlung (Art/Ort/Datum/TOP) bzw. Umlaufbeschluss (Datum der Verkündung)	Gerichtsent-scheidung (Tenor/Gericht/Datum/Az./Parteien)	Vermerke (angenommen/abgelehnt, bestandskräftig, aufgehoben, gelöscht/ bedeutungslos/ rechtskräftig)	Eintragungsvermerk (Name des Verwalters bzw. Versammlungsleiters, Datum, Unterschrift)
17	„Die vom Verwalter erstellte und vorgelegte Jahresabrechnung sowie die zugehörigen Jahreseinzelaufstellungen für die Wirtschaftsperiode 01.01.2007 bis 31.12.2007 werden genehmigt.“	Ordentliche Eigentüerversammlung in der Schildergasse 101a in 50667 Köln v. 12.03.2008 zu TOP 4		mehrheitlich angenommen	Verwalter Mustermann (Name), 13.03.2008 (Unterschrift)

Quelle: in Anlehnung an Keuter Michael, Wohnungseigentum verwalten, Beschluss-ABC, München 2007, S. 22.

Von verschiedenen Software-Anbietern werden für die Beschluss-Sammlung auf dem Internet basierende Lösungen angeboten. Somit kann bei Übergang der Verwaltung dem neuen Verwalter schnell der Zugang zur Beschluss-Sammlung ermöglicht werden. Ebenso kann ein Zugang für Eigentümer eingerichtet werden, damit sich diese unkompliziert und schnell über die gefassten Beschlüsse informieren können, ohne in die Räumlichkeiten des Verwalters kommen zu müssen.

¹⁴² Vgl. Keuter, Michael: Wohnungseigentum verwalten, Beschluss-ABC, München 2007, S. 16f.

Die Einführung der Beschluss-Sammlung wird von den Fachleuten größtenteils begrüßt und für sinnvoll gehalten. Gefasste Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen können von den Eigentümern eingesehen werden, potenzielle Kaufinteressenten können bei Nachweis einer Vollmacht Einblick in die Beschluss-Sammlung erhalten. Bei Übergabe der Verwaltung kann sich der neue Verwalter schneller einen Überblick über die gefassten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft verschaffen. Die Beschluss-Sammlung dient dem neuen Verwalter neben der Teilungserklärung als wichtige Arbeitsgrundlage.¹⁴³

Die Schutzgemeinschaft für Wohnungseigentümer und Mieter e.V. spricht in Bezug auf die Beschluss-Sammlung von einem bürokratischen Zusatzaufwand für Verwalter. Ob sich Kaufinteressenten mit der Beschluss-Sammlung beschäftigen, bevor sie sich Wohnungseigentum zulegen, sei zweifelhaft.¹⁴⁴ Dr. Marcel M. Sauren bemängelt den Informationsgehalt der Beschluss-Sammlung, da nur aus dem Wortlaut des Beschlusses oder des Urteils der Hintergrund der Entscheidung nicht erschlossen werden könne.¹⁴⁵ Mehr als drei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Novelle kann Sinn und Zweckmäßigkeit der Beschluss-Sammlung in der Praxis noch nicht abschließend beurteilt werden.¹⁴⁶

¹⁴³ Vgl. Briesemeister: S. 69.

¹⁴⁴ Vgl. Deul, Norbert: Die Änderungen zum WEG, 2. Aufl., Pommelsbrunn 2007, S. 32.

¹⁴⁵ Vgl. Sauren, Marcel M.: Die WEG-Novelle 2007, Dr. Marcel M. Sauren, Abrufdatum 02.02.2011.
http://www.dr-sauren.de/pub/Die_WEG_Novelle_2007.pdf

¹⁴⁶ Vgl. Hügel; Elzer: S. 467.

4.5 Die Anfechtung von Beschlüssen

Zur Nachbereitung einer Versammlung gehört auch das Thema Beschlussanfechtung. Jeder Eigentümer hat das Recht, einen getroffenen Beschluss anzufechten. Die Klage muss innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung beim zuständigen Amtsgericht eingereicht werden. Eine Begründung muss innerhalb von zwei Monaten nach Beschlussfassung erfolgen. Der Eigentümer hat die Klage nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern gegen die übrigen Eigentümer zu richten. Sind nicht alle Eigentümer namentlich bekannt, kann vorerst bspw. gegen die übrigen Wohnungseigentümer der WEG Musterstraße 5 in 55555 Musterstadt geklagt werden. Eine namentliche Bezeichnung der beklagten Wohnungseigentümer kann bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachgeholt werden.¹⁴⁷ Neben der Ungültigerklärung eines Beschlusses kann auch die Feststellung eines positiven Beschlusses Klagegegenstand sein, wenn der Verwalter das Beschlussergebnis nicht richtig festgestellt hat. Wichtig zu beachten ist für den Verwalter, dass auch der Eigentümer, der einem Beschlussantrag zugestimmt hat, berechtigt ist, Klage zu erheben. Das Interesse an einer ordnungsgemäßen Verwaltung reicht aus.¹⁴⁸

Voraussetzung ist, dass der Beschluss formelle oder inhaltliche Beschlussmängel aufweist. Zu den formellen Mängeln zählen Fehler bei der Einladung zur Eigentümerversammlung, wenn bspw. die Einladung zu spät versendet wird und die geforderte Einladungsfrist von 14 Tagen nicht eingehalten wird. Ebenso ist eine falsche Auszählung der Stimmen durch den Verwalter in der Versammlung ein formeller Mangel. Als inhaltlich mangelhaft gilt ein Beschluss bspw., wenn er zu unklar oder mehrdeutig formuliert ist. Lautet die Beschlussformel, dass eine Sonderumlage in ausreichender Höhe zeitnah überwiesen werden muss, ist dies ein Beispiel dazu. Weder der Betrag der geforderten Sonderumlage noch der Zeitpunkt der Fälligkeit werden bestimmt, daher ist der Beschluss inhaltlich mangelhaft.¹⁴⁹

Als oberstes Gebot gilt jedoch, dass ein Beschluss so lange gültig ist, bis er durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wird.¹⁵⁰ Wird bspw. auf der Eigentümerversammlung ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen und sind neue Hausgelder zu zahlen, kann der Eigentümer nicht die Zahlung einstellen und darauf verweisen, dass er den Beschluss angefochten hat. Die Beschlussanfechtungsfrist von einem Monat wird nach Beschlussverkündung errechnet. Sie

¹⁴⁷ Vgl. Rauh, Jens Ole; Tank, Susanne: Beschlussanfechtungsverfahren – Erste Erfahrungen nach der WEG-Reform. MietRB-Beratungspraxis, 1/2009, Hannover, S. 28ff.

¹⁴⁸ Vgl. Bielefeld, S. 48ff.

¹⁴⁹ Vgl. Oswald, Martina C.: Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen, Martina C. Oswald, Abrufdatum 17.02.2011.

http://diwohnungseigentuermer.de/?page_id=104

¹⁵⁰ Vgl. WEG § 24 (4).

wird nicht verlängert, wenn der Verwalter das Protokoll zu spät versendet und dieses erst nach Ablauf der Frist bei dem jeweiligen Eigentümer eingeht.

Seit der WEG-Novelle ist klargestellt, wann dem Verwalter die Kosten des Verfahrens auferlegt werden können. So muss er diese tragen, wenn das Tätigwerden des Gerichts durch den Verwalter veranlasst wurde oder ihn ein grobes Verschulden trifft.¹⁵¹ Der Verwalter muss die erforderliche Sorgfalt bei der Ausübung seiner Tätigkeit außer Acht gelassen haben. Dies ist der Fall, wenn der Verwalter durch die nachlässige Protokollierung der Versammlungsbeschlüsse die Klage provoziert oder unliebsame Eigentümer an der Teilnahme der Versammlung gehindert hat.¹⁵² Ist die Sachlage nicht eindeutig und sind beide Rechtsansichten vertretbar, wird kein Verschulden des Verwalters vermutet.

Ist eine Beschlussanfechtungsklage eines Eigentümers bei dem zuständigen Amtsgericht eingereicht, wird die Klage dem Verwalter als Zustellungsbevollmächtigten der Eigentümergemeinschaft zugestellt. Ausnahmen hiervon sind, wenn der Verwalter als Gegner der Wohnungseigentümer im Verfahren Beteiligter ist oder die Gefahr besteht, dass er die Wohnungseigentümer aufgrund eigener Interessen nicht sachgerecht unterrichtet. Für diesen Fall haben die Wohnungseigentümer einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen. Geschieht dies nicht, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestimmen.¹⁵³ Die Forderung nach einem Ersatzzustellungsvertreter ist mit Inkrafttreten der WEG-Novelle entstanden. Es kann jede natürliche oder juristische Person gewählt werden, unter der Voraussetzung, dass diese Person mit der Bestellung einverstanden ist. Dies sollte bereits im Vorfeld eines Rechtsstreites, so z.B. im Rahmen einer Eigentümerversammlung, erfolgen. Die Bestellung eines Wohnungseigentümers sollte der Wahl einer externen Person vorgezogen werden. Der Ersatzzustellungsvertreter kann mit einfacher Stimmenmehrheit gewählt werden. Kommt der Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter aufgrund der oben angeführten Umstände nicht in Frage und wird daher die Zustellung an den Ersatzzustellungsvertreter vom Gericht angeordnet, muss dieser die Wohnungseigentümer zeitnah von der anstehenden Klage unterrichten.¹⁵⁴ In der Praxis ist es fraglich, ob gerade kleine Eigentümergemeinschaften dieser gesetzlichen Forderung nachkommen. Der Verwalter muss lediglich seine Informationspflicht erfüllen und auf eine Beschlussfassung hinwirken. Lehnen die Eigentümer eine Beschlussfassung ab, drohen dennoch keine Sanktionen.¹⁵⁵

¹⁵¹ Vgl. WEG § 49 (2).

¹⁵² Vgl. Bärmann; Pick: S. 713.

¹⁵³ Vgl. WEG § 45 (1-3).

¹⁵⁴ Vgl. Tank; Baumgarten: S. 103.

¹⁵⁵ Vgl. Blankenstein: S. 230.

5. Bewertung und Fazit

Die Gesetzesnovelle mit ihren beschriebenen Folgen für die Verwalterlandschaft wird nach Überzeugung des Verfassers nicht wie das Gesetz in seiner ursprünglichen Form erneut über 50 Jahre in der derzeitigen Form Bestand haben. Es entsteht der Eindruck, dass der Gesetzgeber die Wohnungseigentümergeinschaften in sich stärken und damit Wohnungseigentum wieder attraktiver machen will. Durch die Lockerungen bei der Beschlussfassung werden die Eigentümer, die das Objekt auf dem Stand der Technik halten wollen, jetzt im Vorteil sein, da gerade modernisierende bauliche Maßnahmen nicht mehr die Allstimmigkeit der baulichen Veränderung benötigen. Jedoch ist Folgendes zu bedenken: Ein großer Teil der Mehrfamilienhausanlagen entstand in den 60er und 70er Jahren, und diese Häuser weisen teilweise erheblichen Unterhaltungstau auf. Gründe sind entweder die Vermieterschaft der Eigentümer, die nicht investieren wollen, oder das Alter der Eigentümer, die versäumt haben, Rücklagen zu bilden und nun fällige Sanierungsmaßnahmen nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können. Aufgrund des Rentenalters ist die Frage nach der Kreditwürdigkeit nicht zu stellen. Und erbende Kinder sind oftmals nicht an der Immobilie interessiert, sondern für sie stehen entweder die Rendite oder der Verkauf im Vordergrund. Große Investitionen kommen für sie nicht in Frage. Diese Umstände machen es einem Verwalter schwer, notwendige Maßnahmen durchzusetzen und das Objekt in einem einwandfreien technischen und optischen Zustand zu halten. Hier ist das Geschick des Verwalters gefragt, die verschiedenen Interessenslagen der einzelnen Eigentümer auf der einen Seite und den Erhalt des Objektes auf der anderen Seite in Einklang zu bringen. Umso wichtiger ist es, dass der Verwalter die neuen Beschlussmöglichkeiten kennt und anwenden kann.

Waren die Erstellung der Abrechnung und der reibungslose Betrieb des Objektes bis vor einigen Jahren die Hauptaufgaben des Verwalters, wird das Anforderungsprofil an diese Berufsgruppe kontinuierlich größer werden. Gerade im technischen Bereich werden vom Verwalter Kenntnisse verlangt, die über eine kaufmännische Ausbildung hinausgehen. Zusätzliche Weiterbildungen und Qualifizierungen über bauphysikalische Grundlagen sowie technisches Verständnis im Bereich von Heizung, Lüftung, Sanitär und Aufzug werden zukünftig ein weiteres Auswahlkriterium sein. Ebenso kommt es nicht selten vor, dass ein Eigentümer den Verwalter wegen eines rechtlichen Rates aufsucht oder dass auf der Eigentümerversammlung Vollstreckungsmaßnahmen und ähnliche Rechtsfälle diskutiert werden, wobei sich der Verwalter schnell für getätigte Aussagen in der Haftungsfalle sieht. Grundsätzlich darf der Verwalter jedoch keine Rechtsberatung durchführen. Um so wichtiger wird es sein, dass der Verwalter die einzelnen Rechtsbegriffe kennt und diese den Eigentümern in verständlicher Weise erklä-

ren kann, ohne dabei Aussagen zu treffen, die in einer prozessualen Auseinandersetzung mit einem Eigentümer oder einem außen stehenden Dritten nicht gehalten werden können. Durch die neuerlichen Möglichkeiten, dem Verwalter entstandene Prozesskosten aufzuerlegen, ist hier besondere Vorsicht geboten.

Die WEG-Novelle wird dazu beitragen, dass sich die Qualität der Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften verbessern muss. Doch dies ist ein langwieriger Prozess. Nicht alle Verwalter leben die Veränderungen, die durch die Novelle gekommen sind. Auch heute noch werden Bankkonten von Wohnungseigentümergeinschaften nicht auf den Namen dieser, sondern als Treuhandkonto auf den Namen des Verwalters mit dem Hinweis auf den wirtschaftlich Berechtigten angelegt. Immer noch werden, meist erfolglos, offene Hausgelder mit der Eintragung von Zwangssicherungshypotheken in das Grundbuch verfolgt, statt offensiv die Zwangsversteigerung im Namen der Gemeinschaft zu betreiben.

Doch die Eigentümer sind ebenfalls gefragt: Sie müssen eine aktive Rolle in der Verwaltung ihres Eigentums übernehmen und dürfen die Verantwortung für das Objekt nicht gänzlich dem Verwalter überlassen. Nur eine aktive Teilnahme an Eigentümerversammlungen oder eine eventuelle Mitwirkung im Beirat sichert, dass der Verwalter in der Lage ist und auch dazu angehalten wird, das entsprechende Objekt gemäß den Wünschen der Eigentümer zu verwalten und weiterzuentwickeln. Denn über eines müssen sich die Eigentümer bewusst sein: Sie sind die Entscheidungsträger, der Verwalter ist lediglich das ausführende Organ. Sicherlich wirkt der Verwalter mit seinem Wissen bzw. Nichtwissen und seinem Einsatz maßgeblich an einer positiven oder negativen Entwicklung der Wohnungseigentumsanlage mit, es bleibt aber immer noch das Recht und die Pflicht der Eigentümer, eine ordnungsgemäße Verwaltung ihres Eigentums zu verlangen.

Eine weitere Möglichkeit kann sein, dass der Gesetzgeber eine Zulassungsvoraussetzung für den Beruf des Verwalters schafft. Solch eine Forderung wird jedoch nur schwer durchzusetzen sein. Die deutsche Verwalterlandschaft ist geprägt von kleinen und mittelständischen Betrieben, meist inhabergeführten Unternehmen, die neben der Verwaltung von Wohnungseigentum auch Sondereigentumsverwaltung oder Maklerdienste anbieten. Sollten entsprechende Zulassungsvoraussetzungen zu hoch gesetzt werden, könnte dies zur Folge haben, dass kleine Unternehmen die Verwaltung von Wohnungseigentum nicht mehr anbieten werden. Daher scheint diese Möglichkeit nur schwer umsetzbar. Betrachtet man die Ausbildung von Immobilienkaufleuten, so wird deutlich, dass im Rahmenlehrplan die Berufsbilder des Verwalters, des Maklers und des Bauträgers einfließen. Eine entsprechende Spezialisierung ist zwar mög-

lich, jedoch kann eine so breit aufgestellte Ausbildung nur ein Grundstein einer erfolgreichen Verwaltungstätigkeit sein.

Nach Meinung des Verfassers ist der Gesetzgeber gut damit beraten, das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in nicht allzu ferner Zukunft erneut zu überarbeiten. Die aktuelle Form des WEG wird zu allerhand Auslegung seitens der Rechtsprechung führen, die unvereinbar mit der täglichen Praxis zu sein scheint. Als Beispiel dient das Urteil des BGH über die Gestaltung der Jahresabrechnung, die nicht nur den Verwaltern, sondern auch den Anbietern von Hausverwaltungssoftware ein unruhiges Jahr 2010 beschert hat und die Eigentümer mit einer unübersichtlichen Abrechnung konfrontiert. Wenn gewisse Bereiche des Gesetzes nicht einer Klärung durch den Gesetzgeber unterzogen werden, wird es Jahre dauern, bis feststeht, was z.B. unter eine Modernisierung fällt und was nicht.

Für die Verwalterlandschaft bleibt nur eines konstant – die Veränderung. Halten wir es mit Karl Valentin, der bestimmt gesagt hätte: „Hoffentlich wird’s nicht so schlimm, wie es schon ist!“¹⁵⁶

¹⁵⁶ Valentin, Karl: Zitate-Sammlung, Familie Valentin, Abrufdatum 22.03.2011.
<http://www.karl-valentin.de/zitate/zitatedatenbank.htm>

Anhang

Anlage 1: Elzer, Oliver: Was gilt, wenn ein vereinbartes Beschlussquorum verpasst ist?

Noch nicht veröffentlichter Aufsatz, eMail vom 21.02.2011.

Beschlussquorum: Was gilt, wenn ein vereinbartes Beschlussquorum verpasst ist?

Wird ein vereinbartes Beschlussquorum verpasst, ist der betroffene Beschluss nur anfechtbar.

LG München I, Beschl. v. 20.9.2010 – 36 S 12740/10 WEG

Das Problem: 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.

Hintergrund: Wohnungseigentümer können ihre Angelegenheiten durch Beschluss regeln, wenn ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung (Öffnungsklausel) eine beschlussweise Regelung erlauben. Ordnet eine Öffnungsklausel ein Beschlussquorum an, ist streitig, was die Folge ist, wenn dieses verpasst wird:

- Anfechtbarkeit. Becker ZWE 2002, 341, 343: Ein Quorum könne für die Beschlussmacht nicht kompetenzbegründend sein. Es läge bei einem Verstoß gegen das notwendige Quorum nicht anders als bei der Frage, ob die »Ordnungsmäßigkeit« kompetenzbegründend ist; siehe auch BGH, 27.3.2009 – V ZR 196/08 – NJW 2009, 2132, 2135).
- Nichtigkeit. BeckOK WEG Timme/Dötsch, § 10 Rdn. 236; Elzer in Riecke/Schmid, WEG, § 10 Rdn. 284; Derleder, ZWE 2008, 253, 258: Werde die durch eine Vereinbarung eingeräumte Beschlussmacht an Vorausset-

zungen geknüpft, fehle es an einer gewillkürten Beschlusskompetenz.

Die Entscheidung: Das Gericht beabsichtigt, die Berufung gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Das Nichterreichen des erforderlichen Quorums führe nicht dazu, dass der Beschluss nichtig ist. Für § 16 Abs. 4 WEG entspreche es h.M., dass ein Beschluss, der das dort genannte Quorum verpasst, nur anfechtbar sei. Diese Ansicht entspreche der überkommenen Ansicht, wonach Beschlüsse über die Durchführung von baulichen Veränderungen, wenn sie nicht durch Vereinbarung zugelassen waren, anfechtbar, aber regelmäßig nicht nichtig sind. Dass ein Beschluss, der die geforderte Mehrheit nicht erreicht, nicht nichtig sondern nur anfechtbar ist, stehe auch im Einklang mit der Rechtsprechung, wonach ein Beschluss, der der Mehrheit nicht zugänglich ist, sondern Einstimmigkeit erfordert hätte, nur ungültig wird, wenn für ungültig erklärt wird. Es seien keine Gründe ersichtlich, für den Fall einer vereinbarten Öffnungsklausel abweichend zu entscheiden.

Kommentar: Was gilt, wenn ein vereinbartes Quorum verpasst wird, bestimmt am besten die Öffnungsklausel selbst. Fehlt es daran – wie hier und wie leider fast immer – ist es Frage der Auslegung, was gilt. Für die Auslegung einer Vereinbarung das Gesetz auszulegen – wie es die Kammer hier allein tut – kann nicht überzeugen. Vielmehr ist die unvollständig gebliebene Vereinbarung zu Ende zu denken. Dass man danach zu dem Ergebnis kommt, dass auch dann eine Beschlusskompetenz bestehen soll, wenn eine bewusst vereinbarte Voraussetzung gerade nicht erfüllt ist, ist – mit Verlaub – nur sehr schwer vertretbar (dazu Elzer, ZWE 2007, 165, 176). Überzeugend ist allein das Gegenteil (Dötsch, IMR 2011, 65).

Praxishinweis § 522 Abs. 2 ZPO: Angesichts der Diskussion um die Frage eines verpassten vereinbarten Quorums ist peinlich, dass die Kammer nach § 522 Abs. 2 ZPO verfährt. Nach der Rechtsprechung des BVerfG (u.a. BVerfG, 25.3.2010 –1 BvR 882/09, NZG 2010, 714) hätte die Revision zugelassen werden müssen.

Praxishinweis gesetzliche Öffnungsklauseln: Für §§ 16 Abs. 4 S. 2, 22 Abs. 2 entspricht es h.M., dass ein verpasstes Quorum nur zur Anfechtbarkeit führt (vgl. die Nachweise bei Elzer in Riecke/Schmid, WEG, § 16 Rdn. 109).

Literaturverzeichnis

- Abelborn, Andrea; Casser, Michael: Haftungsfallen für den WEG-Verwalter, München 2008.
- Bärmann, Johannes; Pick, Eckhart: Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 19. völlig neu bearb. Aufl., München 2010.
- Bielefeld, Volker: Die Eigentümerversammlung – wo, wann und wie, Kiel 2009.
- Blankenstein, Alexander C.: WEG-Reform 2007, Köln 2007.
- Briesemeister, Lothar: Das WEG nach der Reform, 2. Aufl., Berlin 2009.
- Bub, Dr. Wolf-Rüdiger: Die geplante Novellierung des WEG, in: NZM 22/2006, München.
- Casser, Michael: Haftungsfallen für den Verwalter, in: Immobilienwirtschaft 10/2008.
- Deckert, Wolf-Dietrich: Die Eigentumswohnung, München 2005.
- Deckert, Wolf-Dietrich: Nichtige „Zitterbeschlüsse“?, in: NZM 8/2000, München.
- Derleder, Peter: Die neuen Mehrheitsbefugnisse nach der WEG-Reform, in: ZWE 2008, Berlin.
- Deul, Norbert: Die Änderungen zum WEG, 2. Aufl., Pommelsbrunn 2007.
- Elzer, Oliver: Die fehlerhafte Verkündung eines positiven Beschlusses, in: ZWE 2007, Berlin.
- Hausmann, Thorsten; Kroll, Matthias W.: Der Verwaltungsbeirat, 2. Aufl., Norderstedt 2007.
- Hinz, Werner: Reform des Wohnungseigentumsrecht – Eine Stellungnahme aus amtsgerichtlicher Sicht, in: ZMR 2005, Neuwied.
- Hügel, Stefan: Die Mehrhausanlage nach der Reform des WEG, in: NZM 1/2010, München.
- Hügel, Stefan; Elzer, Oliver: Zwei Jahre neues WEG – oder: Das Wohnungseigentum auf dem Weg vom Immobilieneigentum hin zur gesellschaftlichen Beteiligung?, in: NZM 2009, München.
- Keuter, Michael: Wohnungseigentum verwalten, Beschluss-ABC, München 2007.
- Klassen, Kurt: Der Bundesgerichtshof erschwert die Wohnungseigentumsverwaltung, in: Wohnungseigentum 2/2001, o.O..
- Kott, Kristina; Krebs, Thomas: Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte, in: Wirtschaft und Statistik 7/2004, Wiesbaden.
- Niederführ, Werner; Kümmel, Egbert; Vandenhouten, Nicole: WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, München 2010.
- Noack, Birgit; Westner, Martina: Betriebskosten in der Praxis, 3. Aufl., München 2005.
- O.V.: Aktuelles zur Eigentümerversammlung, in: ZMR 2009, Neuwied.
- O.V.: Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, 65. überarb. Aufl., München 2010.
- O.V.: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), vom 15. März 1951, 57. überarb. Aufl., München 2006.
- O.V.: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), vom 15. März 1951, 65. überarb. Aufl., München 2010.

O.V.: Wenn Eigentümer Ermessen überschreiten, in: Immobilienwirtschaft 9/2010, Freiburg.

O.V.: Keine Kostenverteilungsänderung bei Fehlen eines sachlichen Grunds, in: Immobilienwirtschaft 9/2010, Freiburg.

Rauh, Jens Ole; Tank, Susanne; Beschlussanfechtungsverfahren – Erste Erfahrungen nach der WEG-Reform, MietRB-Beratungspraxis, 1/2009, Köln.

Streibl, Florian: Ihre Rechte in der Wohnungseigentümerversammlung, 9., akt. Aufl., Regensburg 2009.

Stürzer, Rudolf u.a.: Praxishandbuch Wohnungseigentum, 3. akt. Aufl., Freiburg 2010.

Tank, Susanne; Baumgarten, Bettina: Das neue Wohnungseigentumsgesetz, Dresden 2008.

Von Hauff, Michael: Fachgespräch zum Thema „Zitterbeschlüsse“, in: FWW 2/2001, Berlin.

Von Hauff, Michael; Musielack, Hanno: Das große Verwalterhandbuch, 4. akt. und völlig neu überarb. Aufl., München 2007.

Weise, Bernd; Löffler, Matthias; Osterloh, Janine: Die erweiterte Beschlusskompetenz zu Zahlungsmodalitäten, Kostenverteilung und Modernisierung, in: MietRB-Beratungspraxis 1/2008, Köln.

Internetverzeichnis

Beitlich, Petra; Kühnlein, Andreas: Teilungserklärungen in der Praxis, wohnen im eigentum die wohnungseigentümer e.V., Abrufdatum 25.01.2011.
<http://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/wohnen/studie-teilungserklaerungen061120.pdf>

BGH V ZB 10/01, Beschluss vom 23.08.2001, Abrufdatum 15.02.2011.
<http://lexetius.com/2001,1115>

BGH V ZB 21/03, Beschluss vom 25.09.2003, Abrufdatum 02.02.2011.
<http://lexetius.com/2003,2590>

BGH V ZB 24/95, Beschluss vom 29.01.1993, Abrufdatum 14.02.2011.
<http://www.linnenkamp39.de/vzb2492.htm>

BGH V ZB 32/05, Beschluss vom 02.06.2005, Abrufdatum 11.01.2011.
<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=91ab88c9bf482cd3189310df27c4c992&nr=33129&anz=1&pos=0&client=3&Frame=4&pdf>

BGH V ZB 58/99, Beschluss vom 20.09.2000, Abrufdatum 11.01.2011.
<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8ee129a5b6a759136ea558bc38f4600d&nr=22358&pos=0&anz=1>

BGH V ZR 26/06, Beschluss vom 19.01.2007, Abrufdatum 22.01.2011.
<http://lexetius.com/2007,304>

Bielefeld, Volker: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/Bielefeld.pdf>

Cyrus, Honorata: WEG-Novelle: Neue Wege für Eigentümergemeinschaften, Teil 2/2: Immobilienvollstreckung, Immobilientutor, Abrufdatum 01.03.2011.
<http://immobilientutor.de/verwaltung/weg-immobilienvollstreckung.html>

Elzer, Oliver: Bauliche Veränderungen im WEG, Oliver Elzer, Abrufdatum 06.02.2011.
http://www.oliverelzer.de/mediapool/61/618300/data/Bauliche_Veraenderungen.pdf

Frohne, Axel: Die Eigentümerversammlung, Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V., Abrufdatum 13.01.2011.
<http://www.immobilienverwalter-nrw.de/Portals/0/pdf/Vortrag%20Frohne.pdf>

Georgi, Andreas: WEG Novelle 2007, Rechtsanwälte Georgi & Hartmann, Abrufdatum 14.01.2011.
http://www.rechtsanwalt-chemnitz.de/bilder/weg_novelle_2007.pdf

Gottschalg, Wolfgang: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/DrGottschalg.pdf>

Münch, Sybille: Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011.
http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1017.php

O.V.: Der Wohnungsmarkt in Deutschland, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011.
http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/826.php

O.V.: Einstellungen der Bürger in Deutschland zur Immobilie, Forsa Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH, Abrufdatum 07.03.2011.
http://www.ivd.net/files/Einstellungen_der_Buerger_in_Deutschland_zur_Immobilie.pdf

O.V.: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/1163.pdf>

O.V.: Freiwillige Gerichtsbarkeit, Einbock Internet Business, Abrufdatum 20.02.2011.
<http://www.juraforum.de/lexikon/freiwillige-gerichtsbarkeit>

O.V.: Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates vom 08. Juli 2005, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/1164.pdf>

O.V.: IVD: Wohnungseigentumsnovelle nicht dem Wahlkampf opfern, Baulex Newsmagazin, Abrufdatum 18.01.2011.
<http://www.bauarchiv.de/baulex/article.php?sid=6005>

O.V.: Mieterquote in europäischen Staaten 2001, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, Abrufdatum 07.01.2011.
http://www.schader-stiftung.de/docs/1mieterquote_europa.pdf

O.V.: Reform des Wohnungseigentumsgesetz stößt grundsätzlich auf Zustimmung, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/btst.pdf>

O.V.: Stellungnahme des Bundesrates. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 07.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/397.pdf>

O.V.: Stockwerkseigentum, Wikipedia Foundation Inc., Abrufdatum 07.03.2011.
<http://de.wikipedia.org/wiki/Stockwerkseigentum>

O.V.: Struktur des Wohnungsbestandes, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011.
http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/823.php

O.V.: WEG-Novelle stärkt Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin Brandenburg e.V., Abrufdatum 25.01.2011.
http://www.rdm-berlin-brandenburg.de/aktuelles/archiv/details/archive/2007/juli/article/weg-novelle-staerkt-handlungsfahigkeit-der-eigentuemergemeinschaft.html?tx_ttnews%5Bday%5D=09&cHash=3ceb34af23

O.V.: Zur Wohnsituation, Schader-Stiftung, Abrufdatum 07.01.2011.
http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/824.php

Oswald, Martina C.: Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen, Martina C. Oswald, Abrufdatum 17.02.2011.
http://diewohnungseigentuemmer.de/?page_id=104

Pick, Eckhart: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/pick.pdf>

Sauren, Marcel M.: Die WEG-Novelle 2007, Dr. Marcel M. Sauren, Abrufdatum 02.02.2011.
http://www.dr-sauren.de/pub/Die_WEG_Novelle_2007.pdf

Schönleber, Norbert u.a.: 2. Ergänzende Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht, Deutscher Anwaltverein, Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/DAV.pdf>

Valentin, Karl: Zitate-Sammlung, Familie Valentin, Abrufdatum 22.03.2011.
<http://www.karl-valentin.de/zitate/zitatedatenbank.htm>

VG Göttingen 3 B 84/07, Beschluss vom 27.06.07, Abrufdatum 28.01.2011.
<http://www.dbovg.niedersachsen.de/Entscheidung.asp?Ind=0580020070000843+B>

Warnecke, Rüdiger: Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Änderung des WEG und anderer Gesetze, Oliver Elzer, Abrufdatum 14.01.2011.
<http://www.oliverelzer.de/private/warnecke.pdf>