

Die zehn **typischen**
Beschlussanfechtungsverfahren und deren
Vermeidung als
professionelle WEG-
Verwaltung



Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

EINFÜHRUNG



Übersicht zu Beschlussmängeln

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

FORMELLE MÄNGEL



Eingangsstatement

- Formelle Beschlussmängel sind aus **Sicht des Verwalters** stets **vermeidbar**. Notwendig, aber auch ausreichend ist es vor allem,
 - sich mit den „Formalitäten“ im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung einer Eigentümerversammlung **angemessen und aktuell** vertraut zu machen.
- Formelle Beschlussmängel führen **in aller Regel** zu einer Haftung des Verwalters nach der Bestimmung des § 49 Abs. 2 WEG.

Überblick

- Der Einladende verstößt gegen die Ladungsfrist.
- Ein Beschlussgegenstand wird in einer Ladung unter Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG nicht oder nur unzureichend bezeichnet. **1**
- Ein Beschlussgegenstand wird erst in der Eigentümerversammlung benannt.
- Der Einladende ist nicht mehr befugt einzuladen.
- Fehler bei der Beschlussfeststellung und -verkündung. **2**

Überblick

- Die Eigentümerversammlung findet an einem ungenügenden Versammlungsort oder einer ungenügenden Versammlungsstätte statt.
- Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit .
- Ein wichtiger Beschluss wird unter dem Punkt „Verschiedenes/Sonstiges“ gefasst.
- Bei der Beschlussfassung sind Stimmberechtigte nicht beteiligt worden.
- Ein Beschluss ist nicht bestimmt genug, aber noch nicht völlig unbestimmt.
- Das Rederecht eines Wohnungseigentümers wird unzulässig beschränkt worden.
- Die Versammlungsleitung hat unzulässig einen Wohnungseigentümer aus der Eigentümerversammlung verwiesen.
- Die Niederschrift ist nicht ordnungsmäßig unterzeichnet worden.

Beispiel

LG München I v. 18.3.2010 – 36 S 4706/09

- Es stellt sich nämlich die Frage, was unter dem Beschlussinhalt „Kosten der Wartung für die Duplex-Parker“ zu verstehen ist. Unter Zugrundelegung des Umstandes, das insofern ein Abweichen von einem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel vorliegt, hält das Berufungsgericht den dargelegten Beschlussinhalt **für zu unbestimmt**. Dies zum einen in Hinblick darauf, dass unklar ist, welche zu wartenden Teile der Duplex-Parker von der streitgegenständlichen Regelung erfasst sein sollen. ...

Beispiel

LG Hamburg 30.10.2009 – 318 S 59/09

- „Diskussion und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Nutzung **einer Wohnung** als Ferienwohnung/Mietappartement“.
- Die Klägerin meint, es sei unklar, um **welche Wohnung** es sich handele.

Beispiel

AG München v. 4.11.2009 – 482 C 360/09

- „In Ergänzung der Jahreswohngeldabrechnung 2000 bis 2003 wird das Heizkraftwerk verpflichtet ...“
- Der Beschluss ist für einen außen stehenden Dritten nicht verständlich und kann auch nicht ausgelegt werden. Ein umsetzbarer Regelungsgehalt ist nicht erkennbar. Der Wortlaut des Beschlusses „in Ergänzung der Jahreswohngeldabrechnung“ lässt offen, ob zusätzlich zu den bestandskräftig bereits beschlossenen Jahresabrechnungen eine weitere Zahlungsverpflichtung begründet werden soll oder nicht.

Beispiel

AG Hamburg-Altona v. 10.3.2010 – 303B C 17/09

- „Die baulichen Veränderungen auf den Terrassen der WE 1 sind weder von der Wohnungseigentümergeinschaft noch von der Verwaltung genehmigt, hieraus folgt, dass ein unmittelbarer Anspruch auf Rückbau für die Eigentümergeinschaft besteht.“
- ... insbesondere muss klar sein, ob und auf welche nicht genehmigte Baumaßnahmen sich das Beseitigungsverlangen richtet.

Bestimmtheit

- Ein Beschluss muss aus sich heraus **genau erkennen** lassen, was gilt.
- Ein Beschluss muss so – ggf. durch Verweisung – **vollständig** das Regelungsproblem **lösen**.
- Ein Beschluss **muss so formuliert werden, dass er in sich nicht widersprüchlich** ist.

Bestimmtheit

- ein Gebot/Verbot muss **klar erkennbar** und **umsetzbar** sein
- Erlaubnis
 - für Wohnungseigentümer: was ist erlaubt? Welcher Gebrauch ist etwa noch möglich?
 - für Verwalter (»Ermächtigung«): was darf er tun?
- Willensbildung
 - was ist genau gewollt (z.B. bei einer Modernisierung?)

Prüfsteine für Bestimmtheit

1. Ist der Beschluss so einfach, klar und so vollständig wie möglich formuliert?
2. Kann der Beschlussunterworfenene ohne fremde Hilfe erkennen, was gilt?
3. Weiß jeder Dritte durch bloßes Lesen des Beschlusstextes sofort und unmissverständlich, was durch den Beschluss in welcher Weise im Einzelnen geregelt ist und wer welche Kompetenzen hat?
4. Ist bei der Formulierung an die spätere Umsetzung des Beschlusses – ggf. durch Dritte – gedacht worden?

Beschlussverkündung und Rechtmäßigkeit

Situation	Verhalten
Verwalter erkennt nicht sicher , dass ein Beschluss nicht ordnungsmäßig wäre (Verstoß gegen § 21 Abs. 4 WEG)	Feststellung und Verkündung
Verwalter erkennt sicher , dass ein Beschluss nicht ordnungsmäßig wäre (Verstoß gegen § 21 Abs. 4 WEG)	keine Feststellung und Verkündung nach a.A. Dokumentation + keine Feststellung und Verkündung
Verwalter erkennt , dass nicht alle Wohnungseigentümer die beeinträchtigt sind, dem Beschluss zustimmten (Verstoß gegen § 22 Abs. 1 WEG)	keine Feststellung und Verkündung
Verwalter erkennt , das Beschlussquorum nicht erreicht ist (z.B. Verstoß gegen § 16 Abs. 4 WEG)	keine Feststellung und Verkündung

MATERIELLE MÄNGEL



Eingangsstatement

- Materielle Mängel sind schwerer als formelle Mängel **vermeidbar**. In diesem Bereich kollidieren zum Teil auch (vermeidliche) praktische Bedürfnisse und die Anforderungen der Rechtsprechung.
- Kommt es zu einem materiellen Mangel, wird nicht immer eine Haftung des Verwalters nach der Bestimmung des § 49 Abs. 2 WEG in Betracht kommen. Diese Abweichung ggü. formellen Mängeln liegt u.a. daran, dass der Verwalter **nicht für jeden materiellen Mangel** einzustehen hat.

ERMESSENSFEHLER



Überblick

- Ermessen meint, dass **nicht nur eine Regelung** den „angemessenen“ Zustand richtig beschreibt. Tatsächlich sind aus Sicht Dritter mehrere Regelungen nicht zu beanstanden.
 - Das „Ob“: Die Wohnungseigentümer besitzen ein Ermessen, ob sie überhaupt eine Frage regeln wollen oder es beim Gesetz belassen oder eine Frage schlicht ungeregelt lassen.
 - Das „Wie“: Die Wohnungseigentümer besitzen für die Verwaltung und die Regelung des zulässigen Gebrauchs Ermessen.

Verwalter und Eigentümerermessen

- Verwalter bereiten die Entscheidungsfindung vor, u.a. durch
 - eine Sammlung von Informationen
 - das Einholen von Angeboten (AG Hannover ZMR 2010, 238)
 - den Vorschlag einer Beschlussfassung vor.
- Typische Anfechtungssituationen in der **Verantwortung des Verwalters** sind so
 - fehlende/schlechte Informationen,
 - keine oder unzureichende Angebote,
 - schlechte Beschlussfassungen.

INHALTLICHE FEHLER



Inhaltliche Fehler

- Der in Anfechtungsklagen am häufigsten behauptete Fehler, sind **Mängel der Jahresabrechnung**. Hier geht es in aller Regel nicht **6** so sehr um Aufbaufragen,
 - sondern um falsches Zahlenwerk oder
 - Intransparenz.
- Mit – weitem Abstand – folgen (angebliche) **Mängel des Wirtschaftsplans**. **7**

ORDNUNGSMÄßIGKEIT



Ordnungsmäßigkeit

- Eine Maßnahme ist **ordnungsmäßig**, wenn
 - sie den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen,
 - dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer
 - nach billigem Ermessen entspricht.
- Das Wohnungseigentumsgesetz kennt **keinen einheitlichen Begriff** der Ordnungsmäßigkeit.

Ordnungsmäßige(r) Verwaltung/Gebrauch

- Im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt eine **Verwaltung**, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist. Partikularinteressen (Sonderinteressen) eines Wohnungseigentümers oder Dritter, auch solche des Verwalters, sind grundsätzlich unbeachtlich.
- Geht es um eine **Regelung des Gebrauchs**, stehen solche Maßnahmen im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind.

Kenntnis des Rechts

- Um bei einer Beschlussfassung „ordnungsmäßig“ zu handeln, muss der Verwalter **das Recht kennen**:
 - dies betrifft zum einen das **geschriebene Recht**, wie es seine Ausprägung durch die Rechtsprechung erhalten hat.
 - dies betrifft zum anderen das **Recht einer konkreten WEG-Anlage**, wie es sich für den Verwalter durch die Gemeinschaftsordnung und die Beschlüsse darstellt.

„Klassische“ Fälle der Ordnungsmäßigkeit

- Verwalterwahl (Bestellung), Verwalterabwahl (Abberufung) und Verwaltervertrag (Anstellung- und Bestellung) 8
- Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung), bauliche Veränderungen, Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen
- Fragen des Gebrauchs 9
 - vor allem Hausordnung

ZUSTIMMUNG?



Kurzüberblick

- nach wohl h.M. noch die Bestimmung des § 22 Abs. 1 WEG
- Ferner z.B.
 - Grundrechtseingriffe
 - Informationsrechte
 - Parabolantenne
 - Teilnahme an der Eigentümerversammlung
 - Eigentumsschutz
 - tätige Mithilfe
 - Erwerberhaftung

ÜBERSICHT: 10 Fehler



Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG

Fehler bei der Beschlussfeststellung und -verkündung.

Unbestimmtheit

Fehlende/schlechte Informationen

Verwalter holt keine oder unzureichende Angebote ein

Mängel der Jahresabrechnung

Mängel des Wirtschaftsplans

Mängel der Verwalterbestellung

Fragen des Gebrauchs

Bauliche Veränderungen

vermeidbar

vermeidbar

vermeidbar

vermeidbar

vermeidbar

vermeidbar

vermeidbar

unvermeidbar

unvermeidbar

vermeidbar

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.