

AKTUELLE BGH- RECHTSPRECHUNG ZUM **WEG**-RECHT FÜR VERWALTER!

Vortrag von
Oliver Elzer und
Florian Jacoby

DER BESCHLUSS

BGH, URTEIL V. 6.7.2018, V ZR 221/17

- Wohnungseigentümer B plant Änderungen an den zu seiner Wohnung gehörenden Dachgauben.
- Dazu übersendet Verwalter V den Wohnungseigentümern einen **Beschlussantrag**. Diese können schriftlich bis zum 8.3.2013 abstimmen, ob B mehrere Dachgauben verändern, u. a. eine Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche schaffen darf. Vor Fristablauf stimmt der Wohnungseigentümer S mit Nein. Am 12. März 2013 zieht er seine Nein-Stimme zurück und stimmt mit Ja.

BGH, URTEIL V. 6.7.2018, V ZR 221/17

- Mit Schreiben vom 15. März 2013 teilt V mit, S habe zunächst mit Nein, am 12. März 2013 aber mit Ja gestimmt habe.
- Der Beschluss sei eigentlich abgelehnt, er werde den Beschlussantrag aber trotzdem als angenommen werten, wenn bis zum 24. März 2013 kein Wohnungseigentümer widerspreche. Ein Widerspruch wird nicht erhoben.
- B führt in der Folge die geplanten Umbaumaßnahmen durch.
- Gab es eine Zustimmung durch **Beschluss** nach § 22 Abs. 1 gab oder handelt es sich um einen Schwarzbau.

BGH, URTEIL V. 6.7.2018, V ZR 221/17

- Nein!
- Ein Beschlussergebnis kann **nicht** unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht.
- Geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.

FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass ein Beschluss erst entsteht, wenn das Abstimmungsergebnis vom Verwalter festgestellt worden und den Wohnungseigentümern die Antwort auf die Frage, ob und welcher Beschluss mit welchem Ergebnis zustande gekommen ist, vom Verwalter mitgeteilt worden ist.
- Diese Beschlussfeststellung darf nicht von einem künftigen Ereignis abhängig gemacht werden.
- Ein Versammlungsleiter darf bei einem Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG keinen positiven Beschluss verkünden, aber die Wohnungseigentümer darüber belehren, dass der Beschluss seine Wirkung, sämtliche Wohnungseigentümer zu binden, nicht entfalten kann, bis die beeinträchtigten Wohnungseigentümer ihm auch „zugestimmt“ haben.
- Ein „Einigsein“ der Versammlungsteilnehmer genügt für die Entstehung eines Beschlusses nicht.



**ERHALTUNGS-
MANAGEMENT**

DER FALL

- Wohnungseigentümer K hat durch eine verzögerte Instandsetzung einen Mietausfallschaden. Er verklagt deshalb den Verwalter und die anderen Wohnungseigentümer. Den Wohnungseigentümern wirft K vor, sie hätten früher als geschehen bei einem Instandsetzungsbeschluss mit „Ja“ stimmen müssen.
- Einem Verwaltungsbeirat wirft K ferner vor, nicht eingegriffen zu haben, als der Verwalter – aus seiner Sicht pflichtwidrig – die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht auf die **Tagesordnung** gesetzt habe.
- Die beklagten Wohnungseigentümer wenden u.a. ein, an ihrem Fehlverhalten **schuldlos** zu sein. Denn der Verwalter habe sie über die Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums und die Probleme, die K durch die Verzögerung gehabt habe, **nicht, jedenfalls nicht ausreichend informiert**. Der Verwaltungsbeirat meint, die Aufstellung der Tagesordnung sei Aufgabe des Verwalters gewesen.

DER FALL

- Das Amtsgericht weist die gegen die anderen Wohnungseigentümer und den Verwalter gerichtete Klage ab. Das Landgericht gibt ihr teilweise statt. Hiergegen wenden sich einige Wohnungseigentümer.
- Der Verwalter nimmt es hingegen hin, wegen der Verletzung seiner Pflicht, einen Gegenstand nicht auf die Tagesordnung genommen zu haben, knapp 4.100 Euro sowie sämtliche weiteren Schäden ersetzen zu müssen, die K deshalb noch entstehen.

BGH, URTEIL V. 23.2.2018, V ZR 101/16

- **Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer hinreichend deutlich über den Instandsetzungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums und dessen Auswirkungen auf das Sondereigentum informieren.**
- **Die Aufstellung der Tagesordnung ist eine Pflicht des Verwalters. Verletzt er diese, schuldet er Schadensersatz, nicht aber ein Verwaltungsbeirat, dem die Pflichtverletzung bekannt ist.**

FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter sollte zum einen ständig die obergerichtliche Rechtsprechung verfolgen und diese u. a. darauf abklopfen, ob sie ihm Informationspflichten aufliegt oder solche klarstellt. Ist es so, sollte jeder Verwalter seine Verwaltungsabläufe prüfen, seine Mitarbeiter entsprechend schulen und sich sachkundig machen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass die Erstellung der Tagesordnung seine Aufgabe ist. Allerdings sollte er sich in der Regel Vorschlägen der Wohnungseigentümer und der Verwaltungsbeiräte nicht verschließen. Das „letzte Wort“ im Vorfeld der Versammlung hat aber der Verwalter. In der Versammlung bestimmen hingegen die Wohnungseigentümer, worüber sie reden und abstimmen wollen.
- Jeder Verwalter sollte, geht er die Wohnungseigentümer überhaupt um eine Entlastung an, klarmachen, dass es nur um die Ansprüche der Gemeinschaft, nicht aber um die der Wohnungseigentümer geht.

EIGENTÜMERLISTE

DER FALL

- Wohnungseigentümer K verklagt die anderen Wohnungseigentümer. Das Amtsgericht weist seine Klage als **unbegründet** ab. Die hiergegen gerichtete Berufung weist das Landgericht mit der Maßgabe zurück, die Klage sei als **unzulässig** abzuweisen.
- Von Gesetzes wegen seien nämlich die beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich zu bezeichnen. K habe sich aber nicht dazu erklären können, welche Personen im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage gewesen seien.

DER FALL

- Hinsichtlich einer in erster Instanz vom Verwalter auf Anforderung des Amtsgerichts zur Akte gereichten Eigentümerliste habe dieser im Termin vor der Kammer erklärt, er gehe davon aus, dass diese **nicht** den Stand im Zeitpunkt der Zustellung der Klage wiedergebe.

BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 266/16

- Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste erforderlichen Ermittlungen anzustellen.
- Der Verwalter muss **jederzeit** eine möglichst verlässliche Auskunft über die Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit einer Klage geben zu können.
- Weigert sich der Verwalter, eine entsprechende Eigentümerliste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten.

FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass er von Amts wegen verpflichtet ist, eine aktuelle Eigentümerliste zu führen.
- Jeder Verwalter sollte die Wohnungseigentümer regelmäßig bitten, ihm für die Führung der Eigentümerliste relevante Änderungen anzuzeigen.
- Jeder Verwalter sollte regelmäßig die Grundbücher und Grundakten auf Änderungen „befragen“.
- Jeder Verwalter sollte sich die Frage stellen, ob er die Kosten für die ständige Aktualisierung der Eigentümerliste bislang eingepreist hat.
- Jeder Verwalter sollte den Wohnungseigentümern für die Kosten einen Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG vorschlagen.
- Jeder Verwalter sollte sich immer wieder klarwerden, wer „Wohnungseigentümer“ ist

ABRECHNUNG

SCHULDNER

DER FALL

- Die B-GmbH wird im Januar 2015 als Verwalter abbestellt. Außerdem wird ihr Verwaltervertrag gekündigt. Einer Forderung, das Jahr 2014 abzurechnen, kommt die B-GmbH nicht nach.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lässt das Jahr 2014 daher von einem **Dritten** abrechnen und zahlt dafür 804,14 EUR.
- Diesen Betrag verlangt die Gemeinschaft von der B-GmbH.

BGH, URTEIL V. 16.2.2018, V ZR 89/17

- Die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung trifft den Verwalter, der im **Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht** Amtsinhaber ist.
- Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.

FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, dass der Amtsinhaber die Abrechnung schuldet, in dessen Amtszeit die Pflicht, das vergangene Wirtschaftsjahr abzurechnen, entstanden ist. Hierfür kann der Verpflichtete keine besondere Vergütung verlangen – auch wenn er bereits abbestellt ist. Ist die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung erst einmal entstanden, besteht sie ferner fort, auch wenn der Verwalter erst im Laufe des Wirtschaftsjahres aus dem Amt scheidet. Die Pflicht, abzurechnen, geht in diesem Falle also nicht auf den neuen Verwalter über.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass noch unklar ist, wann die Abrechnungspflicht entsteht („31. Dezember versus 1. Januar“).
- Jeder Verwalter muss wissen, dass er für eine Abrechnung, die noch sein Amtsvorgänger schuldet, mit der Gemeinschaft einen Werkvertrag mit einem besonderen Honorar schließen kann. In dieser Abrechnung sollte er ausdrücklich erklären, die Einnahmen und Ausgaben anhand der Buchhaltung und gegebenenfalls nach Auskünften erstellt zu haben und für die Vollständigkeit der Fremangaben nicht einzustehen.

INHALTE

DER FALL

- Die Wohnungseigentümer genehmigen durch Beschluss die Abrechnungsentwürfe des Verwalters für die Jahre 2012 und 2013.
- Diese Beschlüsse greift Wohnungseigentümer K an.
- Das Amtsgericht weist die Klage aus Gründen der zu **späten Klageerhebung** ab.

DER FALL

- Das Landgericht sieht das anders und erklärt die Beschlüsse für ungültig. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hätten den Wohnungseigentümern die Anlagen „Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände“ für das Jahr 2012 nicht und für das Jahr 2013 zumindest nicht in der korrigierten Fassung vorgelegen, obwohl der Verwalter diese Anlagen in seinem Anschreiben an die Wohnungseigentümer als Bestandteil der jeweiligen Abrechnung ausgewiesen habe.
- Anfertigung und Übersendung einer solchen Übersicht seien zwar freiwillige Leistungen. Übernahme der Verwalter diese aber, müsse die Übersicht bei Beschlussfassung vorliegen und inhaltlich zutreffend sein.

BGH, URTEIL V. 27.10.2017, V ZR 189/16

- Eine **Übersicht über die Abrechnungsergebnisse** aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine **Übersicht über die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände** ist kein notwendiger Bestandteil der Abrechnung.
- Der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung ist nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Versammlung zur Einsicht vorlegt.

FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, welche Inhalte eine Abrechnung nach der jeweils aktuellen Rechtsprechung haben muss, welche Inhalte sie haben kann und welche Inhalte sie nicht haben sollte.
- Ein Verwalter muss wissen, dass er mit der Abrechnung eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände vorlegen kann, aber nicht muss.
- Ein Verwalter muss wissen, dass er mit der Abrechnung keinen Vermögensstatus schuldet. Was dessen Gegenstand ist, ist allerdings streitig.
- Ein Verwalter sollten den Wohnungseigentümer mit der Ladung zur Versammlung keine Unterlagen oder Beschluss-Anlagen oder ähnliches ankündigen, dann aber nicht „liefern“.

SONDERUMLAGE

DER FALL

- Die Wohnungseigentümer beschließen am 28. August 2014 eine Sonderumlage über 60.000 EUR. Wann diese **fällig** sein soll, ordnen sie nicht an. Auf das Wohnungseigentum Nr. 3, dessen Eigentümer V ist, entfällt ein Betrag von 2.400 EUR. K wird am 31. Oktober 2014 Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3.
- Der Verwalter fordert K im Dezember 2014 zur Zahlung der 2.400 EUR auf. K meint, nicht er, sondern sein Rechtsvorgänger V schulde die 2.400 EUR.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sieht das anders und klagt daher gegen K auf Zahlung.

BGH, URTEIL V. 15.12.2017, V ZR 257/16

- Der Erwerber eines Wohnungs- oder Teileigentums ist Schuldner einer vor dem Eigentumswechsel beschlossenen, aber erst nach dem Eigentumswechsel fällig werdenden Sonderumlage.
- Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer aus einem Sonderumlagenbeschluss werden analog § 28 Abs. 2 WEG **mit Abruf** durch den Verwalter **fällig**.
 - Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 7 WEG eine andere Fälligkeit bestimmen.

FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss wissen, auf welche Weise man die Person bestimmt, die man als „Wohnungseigentümer“ ansieht. Hier ist sachenrechtliches Basiswissen unumgänglich.
- Jeder Verwalter muss sich mit „Sonderfällen“, etwa mit dem „Bucheigentümer“, „unwilligen“ Erben, Miteigentümergeinschaften oder Erbengemeinschaften beschäftigen.
- Jeder Verwalter muss wissen, was im Rahmen des Hausgeldinkassos für die Erfüllung der Hausgeldforderungen durch den Insolvenz- oder Zwangsverwalter gilt.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass es für die Bestimmung des jeweiligen Hausgeldschuldners auf die Fälligkeit ankommt, sich diese aber jeweils nach einer anderen Bestimmung ausrichten kann, nämlich
 - nach dem Willen der Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 7 WEG),
 - nach seinem Willen (§ 28 Abs. 2 WEG) und
 - nach dem Gesetz (§ 271 Abs. 1 BGB).

ZVG-VERFAHREN

DER FALL

- Erwerber E erwirbt von einem Bauträger die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 und Nr. 2, **zahlt** in den Jahren 2001 bis 2007 aber **kein Hausgeld** (insgesamt fehlen 7.932,64 EUR).
- Über das Vermögen des Bauträgers wird das Insolvenzverfahren eröffnet.
- Am 6. November 2007 werden die beiden Wohnungseigentumsrechte in einem von Dritten betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren beschlagnahmt. In einer Versammlung im Mai 2008 teilt der Verwalter den Stand der Zwangsversteigerung mit und weist darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Ansprüche dort **anmelden** muss. Bis zum Zuschlag wird freilich nichts unternommen.

DER FALL

- Beim Zuschlag fällt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer daher aus.
- Diese verklagt daraufhin den Verwalter auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 7.932,64 EUR. Das Amtsgericht gibt der Klage in Bezug auf die Hausgelder für die Jahre 2006 und 2007 in Höhe von 4.324,76 EUR statt. Mit der Berufung will es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erreichen, dass ihr der Verwalter auch Schadensersatz für das Jahr 2005 in Höhe von weiteren 994,08 EUR zahlen muss.
- Das Landgericht Dresden weist diese Klage zurück. Dem Verwalter hat es dessen Ansicht nach gar nicht obliegen, die Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung eigenständig anzumelden.

BGH, URTEIL V. 8.12.2017, V ZR 82/17

- Wird von einem **Dritten** die Zwangsversteigerung in ein Wohnungseigentum betrieben, ist der Verwalter verpflichtet, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzumelden.

FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, dass er die bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne weiteres in einem Zwangsversteigerungsverfahren anmelden kann – und als Teil seiner Amtspflichten sogar muss!
- Ein Verwalter muss wissen, dass er für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von Gesetzes wegen nicht tätig werden kann, wenn diese nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 WEG das Zwangsversteigerungsverfahren betreiben oder dem Zwangsversteigerungsverfahren eines Dritten beitreten können. Ferner muss er wissen, dass er die Wohnungseigentümer hierüber aber aufklären und ihre Reaktion abwarten muss.
- Ein Verwalter muss wissen, bis wann der Bauträger Hausgeld schuldet und ab wann der Besteller eines Wohnungseigentums (Erwerber/Käufer).

INSTANDSETZUNGSPFLICHT

DER FALL

- § 6 Instandhaltung und Versicherung
 - a) Jeder Wohnungseigentümer hat sein Sondereigentum auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen. ...
 - b) Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia) sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.
- In der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2014 beschlossen die Wohnungseigentümer zu dem Tagesordnungspunkt (TOP) 2 die Sanierung der Terrasse des Sondereigentümers S gemäß dem Angebot einer Fachfirma und
- TOP 3: Die Kosten der Terrassensanierung gehen zu Lasten des Sondereigentümers S.
- Der Sondereigentümer S ficht den Beschluss zu TOP 3 mit der Begründung an, dass die Terrasse nicht allein zu seinem Gebrauch bestimmt sei.

BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 163/17

- Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia), auf dessen Kosten instandzuhalten und instandzusetzen sind, ist nächstliegend dahin auszulegen, dass sie auch einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen im Dach der Anlage erfasst und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen betrifft (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12, NJW 2013, 681).

FOLGERUNGEN

- Der Verwalter muss unterscheiden zwischen der Instandsetzungsverantwortlichkeit und der Kostentragung:
 - Nach dem Gesetz trifft im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum die Kostentragungspflicht (§ 16 Abs. 2 WEG) und die Instandsetzungsverantwortlichkeit (§ 21 WEG) die Eigentümer.
 - Die Teilungserklärung kann hinsichtlich beider Aspekte abweichende Regelungen treffen.
 - Eine Überwälzung durch Beschluss ist nur im Einzelfall hinsichtlich der Kosten möglich (§ 16 Abs. 4 WEG).
- Benennt die Teilungserklärung einzelne Bauteile wie Balkon oder Dachterrasse erfasst eine diesbezügliche Regelung der Kostentragung oder Instandsetzungsverantwortlichkeit im Zweifel alle Gebäudeteile, die gerade wegen dieses Bauteils errichtet werden mussten.

MEHRHAUSANLAGE

DER FALL

- Nach § 4 der Gemeinschaftsordnung bilden die Sondereigentümer des Hauses A, des Hauses B und des Hauses C „verwaltungs- und abrechnungsmäßig“ jeweils eine Untergemeinschaft. Die Untergemeinschaften sollen – soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich – im Ergebnis so behandelt werden, als wenn sie juristisch unabhängige Eigentümergeinschaften wären. Ferner wird den Wohnungseigentümern der Untergemeinschaften die Befugnis eingeräumt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich „ihr“ Gebäude betreffen, unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zu treffen, eigene Versammlungen durchzuführen und Beschlüsse „mit Wirkung für die Untergemeinschaft“ zu fassen. Sämtliche Lasten und Kosten sind – soweit möglich – vom Verwalter getrennt zu ermitteln und abzurechnen.

DER FALL

- Ende des Jahres 2012 wird vor diesem Hintergrund eine Versammlung für das Haus A abgehalten. Die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in diesem Haus liegt, beschließen, ein Unternehmen u.a. mit der teilweisen Erneuerung des Fassadenputzes des Hauses A zu beauftragen.
- Wohnungseigentümer K, der der Untergemeinschaft A nicht angehört, geht gegen diesen Beschluss vor.
- Das Amts- und das Landgericht halten den Beschluss zwar für ordnungsmäßig. Das Landgericht lässt aber zur Klärung der Frage, ob die Wohnungseigentümer des Hauses A eine Beschlusskompetenz hatten und durch ihren Beschluss anordnen konnten, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag schließt, die Revision zu.

BGH, URTEIL V. 10.11.2017, V ZR 184/16

- Durch die Gemeinschaftsordnung kann Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum in einem Haus einer Mehrhausanlage liegt und die eine Untergemeinschaft bilden, die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn
 - **zugleich** bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von Wohnungseigentümer zu tragen sind, der Untergemeinschaft angehören.

FOLGERUNGEN

- Jeder Verwalter muss sich mit der Problematik „Mehrhausanlage“ vertraut machen.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass in einer „Mehrhausanlage“ keine Besonderheiten gelten, wenn diese nicht vereinbart sind.
- Sind Besonderheiten vereinbart, ist zu klären, wie diese zu verstehen sind. Im Zweifel sollten sich die Wohnungseigentümer anwaltlich beraten lassen.
- Als Besonderheiten kommen vor allen in Betracht:
 - Teilversammlungen
 - besondere Beschlusskompetenzen
 - hausbezogene Wirtschaftspläne
 - hausbezogene Abrechnungen
 - besondere Umlageschlüssel
 - separate Instandhaltungsrückstellungen

KOSTENVERTEILUNG

DER FALL

- Eine WEG-Anlage besteht aus einem Hotelbetrieb und über 400 Wohnungen.
- Auf die zum Hotel gehörenden Einheiten entfällt knapp die Hälfte der MEA.
- Auf Grundlage jeweils bestandskräftiger Beschlüsse schloss die rechtsfähige Gemeinschaft mit dem Hotelbetreiber Verträge zum einen über Pförtnerdienstleistungen im Jahre 1996 und zum anderen über die technische Betreuung im Jahre 2009.
- In diesen Verträgen war jeweils geregelt, dass von dem ausgewiesenen Gesamtpreis ein Anteil von deutlich unter 50 % wegen des Anteils der Hotelbetreiberin nicht zu entrichten sei. Den anderen Teil müssten die übrigen Eigentümer untereinander nach MEA aufbringen.
- In der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 werden die jeweiligen Kosten aus den Verträgen nach den darin festgelegten Schlüsseln umgelegt.
- Dagegen wenden sich Eigentümer mit der Anfechtungsklage.

BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 195/17

- Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen (Bestätigung von Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 65/11, NJW 2012, 603 Rn. 12; Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 16).

FOLGERUNGEN

- Der Verwalter muss wissen, dass eine beschlussweise Veränderung der Umlage von Verwaltungs- und Betriebskosten nach § 16 Abs. 3 WEG möglich ist.
- Der Verwalter muss wissen, dass eine solche Änderung eines eigenen Tagesordnungspunktes und einer Verkündung der Änderung bedarf.
- Darüber hinaus sollte der Verwalter gewarnt sein, dass der Beschluss über einen Vertrag (denke auch an den Verwaltervertrag) keinen Beschluss über die einzelnen vertraglichen Regelungen bedeuten muss.

GEBRAUCH

DER FALL

- An einem Gebäude wird Wohnungseigentum begründet. Es gibt **zwei** Teileigentumsrechte. T1 – Eigentümer des Teileigentums 1 – will dieses als Unterkunft für Asylbewerber und Geflüchtete nutzen: Denn die bauliche Gestaltung des Teileigentums weist eine heimtypische Beschaffenheit auf und ist für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt.
- Die Unterbringung solle jeweils in Mehrbettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäranlagen erfolgen.

DER FALL

- Die Eigentümerin des Teileigentums 2 – T2 – klagt vor diesem Hintergrund gegen T1 auf Unterlassung dieser Nutzungen.

BGH, URTEIL V. 27.10.2017, V ZR 193/16

- Ein (nicht zu Wohnzwecken dienender) Gebrauch eines Sondereigentums als Heim wird dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt,
 - deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und
 - in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt.
- Die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentum erfolgen kann
- Dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.

FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter sollte im Grundsatz wissen, wie sich Wohnungs- und Teileigentum unterscheiden.
- Ein Verwalter muss wissen, dass man in einem Teileigentum nicht wohnen darf.
- Ein Verwalter muss wissen, dass ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum an Flüchtlinge und Asylbewerber oder die Stadt oder Gemeinde zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerbern vermieten darf.
- Ein Verwalter muss wissen, dass ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nicht zum Betrieb eines Heims nutzen und gebrauchen darf.

VERSAMMLUNG

DER FALL

- In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 4 Wohnungseigentumsrechte. Es gilt das Kopfstimmrecht. Wohnungseigentümer K gehören 2 Wohnungseigentumsrechte. Eines der Wohnungseigentumsrechte veräußert er an die S. UG & Co. KG (im Folgenden: Gesellschaft). Komplementärin der Gesellschaft ist die I. UG (haftungsbeschränkt), deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer K ist.

DER FALL

- In einer Versammlung beschließen die anderen beiden Wohnungseigentümer, dass die Gesellschaft vom Stimmrecht ausgeschlossen ist. Sodann genehmigen sie gegen die Stimme des K die Abrechnung und bestellen einen Verwalter. Gegen diese Beschlüsse geht Wohnungseigentümer K vor.

BGH, URTEIL V. 14.7.2017, V ZR 290/16

- Bei Geltung des Kopfstimmrechts **entsteht** ein neues Stimmrecht, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einem von mehreren Wohnungseigentumsrechten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt.
- Ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens kommt nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht.

FOLGERUNGEN

- Ein Verwalter muss wissen, welche Stimmrechtsprinzipien in der von ihm geltenden Wohnungseigentumsanlage gelten. Ihm muss klar sein, dass in jeder Wohnungseigentumsanlage etwas anderes gelten kann.
- Ein Verwalter muss wissen, wie viele Stimmen es in einer Wohnungseigentumsanlage gibt und muss zudem wissen, wie sich eine Veräußerung, eine Unterteilung, eine Vereinigung und eine Veräußerung auf die Gesamtanzahl der Stimmen auswirken.
- Ein Verwalter muss wissen, was bei Miteigentümern gilt. Stehen diesen mehrere Wohnungseigentumsrechte zu, sollte er im Zweifel wie hier vorgeschlagen verfahren.
- Gibt vor allem ein Mehrheitseigentümer eine Ja-Stimme ab, sollte der Verwalter diese Stimmabgabe im Einzelfall kritisch prüfen und klären, ob sich der Mehrheitseigentümer einen besonderen, ihm nicht gebührenden Vorteil verschaffen oder eine Person als Verwalter durchdrücken will, die völlig ungeeignet ist.

VERWALTUNG

DER FALL

- K ist Sondereigentümer von Räumen im Kellergeschoss, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Die Räume werden im Aufteilungsplan als „Keller“ bezeichnet. Weiter bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass Teileigentum „nur zu baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden“ darf. Bauordnungsrechtlich ist es K freilich verboten, seine Räume zu Aufenthaltszwecken zu gebrauchen. K will das ändern. Dazu muss nach der einschlägigen Landesbauordnung ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden. K beantragt vor diesem Hintergrund auf einer Versammlung u.a., diesen zweiten Rettungsweg herzustellen.
- Der Antrag findet keine Mehrheit. K greift diesen Negativbeschluss an. Die Klage hat bei Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt K seine Anträge weiter.

BGH, URTEIL V. 23.6.2017, V ZR 102/16

- Es gehört zum plangerechten Zustand eines Teileigentums, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt sind.
- Dafür erforderliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, etwa die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungswegs, entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung und können gemäß § 21 Abs. 4 WEG beansprucht werden.

FOLGERUNGEN

- Jedem Verwalter sollte klar sein, welche öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die vom ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage gerichtet sind. Es ist ständig zu kontrollieren, ob es neue Anforderungen gibt und ob die alten verändert oder aufgehoben wurden. Dies zwingt zu ständiger Weiterbildung.
- Jeder Verwalter sollte bei seinen Begehungen der Wohnungseigentumsanlage – mindestens einmal jährlich; besser sind kürzere Begehungsperioden – am besten in Begleitung der Verwaltungsbeiräte stets sichten, ob die öffentlich-rechtlichen Anforderungen (noch) erfüllt sind.
- Bestehen Mängel, hat der Verwalter die Wohnungseigentümer hierüber auf der Versammlung zu informieren. Bei Gefahr in Verzug ist eine außerordentliche Versammlung einzuberufen.
- Stets ist zu klären, ob wirklich alle Wohnungseigentümer gemeinsam die öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen müssen oder ob (noch) der Bauträger oder ein einzelner Wohnungseigentümer in der Pflicht steht.

ERSATZZUSTELLUNGS- VERTRETER

DER FALL

- Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen Beschlüsse, die die Rechtsstellung des Verwalters betreffen. Einen **Ersatzzustellungsvertreter** haben die Wohnungseigentümer nicht bestellt. Das Gericht bestellt daher nach der Bestimmung des § 45 Abs. 3 WEG eine Rechtsanwältin zur Ersatzzustellungsvertreterin und ordnet die Zustellung an diese an. Der Rechtsstreit endet ohne ein Urteil. Streitig sind nur noch die Kosten.
- Das Amtsgericht meint, der klagende Wohnungseigentümer habe den beklagten Wohnungseigentümern die Kosten der Ersatzzustellungsvertreterin in Höhe von 1.109,92 EUR zu erstatten. Diese Kosten (insgesamt 1.387,40 EUR) sind im Wesentlichen durch die Anfertigung von Kopien der Klageschrift und deren Versand an die Wohnungseigentümer entstanden.

BGH, BESCHLUSS V. 11.5.2017, V ZB 52/15

- **Die Kosten eines Ersatzzustellungsvertreeters sind allein Kosten der internen Verwaltung. Der Ersatzzustellungsvertreter kann Auslagenersatz und ggf. eine Vergütung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen. In der Abrechnung sind die Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen.**

MUSTER

- 1. Die Wohnungseigentümer bestellen für 2 Jahre ____ (Name, Adresse, Telefonnummer, Fax, E-Mail) für die Wohnungseigentumsanlage zum Ersatzzustellungsvertreter und ____ (Name, Adresse, Telefonnummer, Fax, E-Mail) zu seinem Vertreter. Beide haben bereits zuvor gegenüber dem Verwalter erklärt, die Bestellung anzunehmen.
- 2. Der Verwalter ist im Sinne von § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG ermächtigt, mit dem Ersatzzustellungsvertreter und seinem Vertreter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jeweils den Anstellungsvertrag vom ____ zu schließen, der den Wohnungseigentümern bereits mit der Ladung zur Versammlung versandt wurde und der der Niederschrift als Anlage ____ beigefügt ist.

FOLGERUNGEN

- Der Verwalter sollte für jede von ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage prüfen, ob für diese in der Vergangenheit ein Ersatzzustellungsvertreter und sein Vertreter bestellt worden sind.
- Sind die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage ihrer Pflicht, einen Ersatzzustellungsvertreter und seinen Vertreter zu bestellen, bislang nicht nachgekommen, ist spätestens für die nächste WEG-Versammlung als Tagesordnungspunkt die Bestellung eines Ersatzzustellungsververtreters und seines Vertreters sowie der Abschluss von Anstellungsverträgen mit diesen vorzusehen.
- Sind die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage ihrer Pflicht, einen Ersatzzustellungsvertreter und seinen Vertreter zu bestellen, bereits nachgekommen, ist zu prüfen, ob die Bestellung noch aktuell ist und ob es einen Anstellungsvertrag zu vertretbaren Konditionen gibt. Sind diese Fragen zu verneinen, ist die Neubestellung und/oder Neuanstellung für die nächste WEG-Versammlung als Tagesordnungspunkt vorzusehen.

**SEHEN SIE UNTER
ANDEREM AUCH ...**

ÜBERBLICK 2018

- BGH v. 08.06.2018, V ZR 125/17 [Klärung der Stellung des Verwalters; VzGD]
- BGH v. 08.06.2018, V ZR 195/17 [transparente Änderung Umlageschlüssel]
- BGH v. 20.07.2018, V ZR 56/17 [erstmalige Herstellung und Jalousien]
- BGH v. 19.07.2017, V ZR 229/17 [§ 12 WEG: Beschwer und Streitwert]
- BGH v. 04.05.2018, V ZR 203/17 [§ 21 V Nr. 2 WEG: Zwang zur Erhaltung?]
- BGH v. 04.05.2018, V ZR 163/17 [§ 10 II: Verständnis einer Umlagevereinbarung]
- BGH v. 04.05.2018, V ZR 266/16 [§ 26 WEG: Verwalter und Eigentümerliste]
- BGH v. 20.04.2018, V ZR 202/16 [§ 45 WEG: Fehlerhafte Zustellung an Verwalter]
- BGH v. 23.03.2018, V ZR 65/17 [§ 13 WEG: Entziehung SNR]
- BGH v. 23.03.2018, V ZR 307/16 [§ 15 I WEG: Wohnen in Teileigentum]
- BGH v. 22.03.2018, V ZR 207/17 [Beschwer: Änderung des Stimmrechtprinzips]
- BGH v. 16.03.2018, V ZR 276/16 [§ 14 Nr. 1 WEG: Modernisierungspflicht?]
- BGH v. 15.03.2108, V ZR 59/17 [Beschwer: Bestellung Verwalter]
- BGH v. 14.03.2018, V ZB 131/17 [selbständiges Beweisverfahren I]
- BGH v. 14.03.2018, V ZB 187/17 [selbständiges Beweisverfahren II]
- BGH v. 14.03.2018, V ZB 112/17 [selbständiges Beweisverfahren III]
- BGH v. 23.02.2018, V ZR 101/16 [§ 21 V Nr. 2 WEG: SE wegen Verzögerung]
- BGH v. 22.02.2018, V ZR 100/17 [Beschwer: Abbestellung Verwalter]
- BGH v. 16.02.2018, V ZR 148/17 [§ 21 VIII WEG: Wirkungen des Urteils]
- BGH v. 16.02.2018, V ZR 89/17 [§ 28 III WEG: Abrechnung und Verwalterwechsel]
- BGH v. 25.01.2018, V ZR 141/17 [§ 18 WEG und Abmahnung]
- BGH v. 18.01.2018, V ZR 71/17 [Streitwert § 12 WEG: Klage auf Zustimmung]