

Die wichtigsten Urteile zum WEG-Recht für die Verwalterpraxis

Düsseldorf, 22. Juni 2023
Hyatt Regency Hotel

I. Beschlussgegenstand „Abrechnung“

- Problem: Worüber haben die Eigentümer nach Vorlage der Jahresabrechnung zu beschließen?
- **BGH v. 24.2.2023 – V ZR 152/22**
 - Der **Beschlussgegenstand** hat sich geändert. Während nach bisherigem Recht die Jahresabrechnung genehmigt wurde (§ 28 Abs. 5 WEG aF), soll die Jahresabrechnung nach neuem Recht nur der Vorbereitung des **Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse** dienen (vgl. § 28 Abs. 2 WEG und BT-Drucks. 19/18791, 77).
 - Exkurs: Der BGH bestimmt den Streitwert einer Beschlussanfechtungsklage allerdings abweichend vom Beschlussgegenstand anhand des „Nennbetrag der Jahresabrechnung“, d.h. nach den dadurch tatsächlich zugewiesenen Kosten.

1. Musterbeschluss Vorschuss (Wirtschaftsplan)

§ 28 Abs. 1 WEG: Die Wohnungseigentümer beschließen über die **Vorschüsse** zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. **Zu diesem Zweck** hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

*Die **Vorschüsse** aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 202* vom ***** (Datum der Druckfassung) werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 202* gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.*

Einheit 1: 2.400 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)

Einheit 2: 2.550 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)

Einheit 3: 2.350 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)

2. Musterbeschluss Nachschüsse/Anpassungen (Jahresabrechnung)

§ 28 Abs. 2 WEG: Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 202 vom **** (Datum der Druckfassung) werden genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung (***) ggf. rechnerisches Datum***). Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.*

Einheit 1: + 123,70 Euro (Nachschuss) [2.523,70 - 2.400 Euro]

Einheit 2: + 390,00 Euro (Nachschuss) [2.940,00 - 2.550 Euro]

Einheit 3: - 98,02 Euro (Anpassung) [2.251,98 - 2.350 Euro]

Beispiel vdiv-NRW-Musterabrechnung

	Kostentragung gem. Einzelabrechnung	abzgl. beschlossener Vorschuss gem. Einzelwirtschaftsplan Kostentragung	Beschlussgegenstand Kostentragung Nachschuss (bei Unterdeckung)/ Anpassung der Vorschüsse (bei Überdeckung)	
Einheit 1	2.674,00 €	2.652,00 €		22,00 €
Einheit 2	3.355,00 €	3.240,00 €		115,00 €
Einheit 3	2.724,00 €	2.652,00 €		72,00 €
Einheit 4	2.755,00 €	3.240,00 €	-	485,00 €
Einheit 5	2.674,00 €	2.652,00 €		22,00 €
Einheit 5	3.055,00 €	3.240,00 €	-	185,00 €
Einheit 6	2.029,50 €	1.966,00 €		63,50 €
Einheit 8	2.533,50 €	2.358,00 €		175,50 €
Summe	21.800,00 €	22.000,00 €	-	200,00 €

II. Beschlusszwang

- Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft mit zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück.
- Nach der Gemeinschaftsordnung von 1971 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz, wobei jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem an die jeweilige Haushälfte anschließenden Gartenteil zusteht.
- Ausweislich einer späteren Ergänzung der Teilungserklärung sind sie insoweit allein für Reparaturen und Instandhaltungen verantwortlich und kostenpflichtig.
- Ein Eigentümer beginnt den Bau eines Swimmingpools in der von ihm genutzten Hälfte des Gartens.
- Er behauptet, dass der Bau den anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt, § 20 Abs. 3 WEG, so dass ein Anspruch auf die Maßnahme besteht.
- [Parallelfall: Eigentümer beginnt Durchbruch einer tragenden Wand, ohne Statik oder Brand- und Schallschutz zu beeinträchtigen.]
- Ist der Baubeginn rechtswidrig, besteht ein Anspruch auf Unterlassung?

Entscheidung

- **BGH 17.3.2023 - V ZR 140/22 :**

- **Jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums bedarf eines legitimierenden Beschlusses**, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. So wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden.
- Die Wohnungseigentümer haben das Beschlusserfordernis auch nicht gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG abbedungen. Dies ergibt sich insbesondere nicht aus der Gemeinschaftsordnung nebst Ergänzung. Zwar steht den Beklagten ein Sondernutzungsrecht an dem hälftigen Grundstück zu. Ein solches Sondernutzungsrecht berechtigt aber nicht zu grundlegenden Umgestaltungen der jeweiligen Sondernutzungsfläche, die wie der Bau eines Swimmingpools über die übliche Nutzung hinausgehen.

III. Gebäudeversicherung

- Die verbundene Gebäudeversicherung
 - deckt neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden,
 - Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne Unterscheidung von
 - Sondereigentum und
 - Gemeinschaftseigentum.
- Prämien
 - Unter den Wohnungseigentümern wird die gesamte Prämie umgelegt
 - kraft Gesetzes nach Miteigentumsanteilen,
 - ggf. nach abweichender Regelung aufgrund von Vereinbarung oder Beschluss.
 - Der vermietende Wohnungseigentümer kann Mieter Formularvertrag stellen, die Prämie als Teil der Betriebskosten, § 2 Nr. 13 BetrKV, auf Mieter umzulegen.

1. Selbstbehalt bei der Gebäudeversicherung

- Wem sind die Ausgaben aufgrund eines Selbstbehalts in der Gebäudeversicherung aufzuerlegen?
- **BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21:**
 - Selbstbehalt ist **eigene Ausgabenposition**, gleich ob der Schaden eintritt im
 - Sondereigentum oder
 - Gemeinschaftseigentum.
 - **Verteilung** erfolgt
 - im Grundsatz wegen § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen, gleich
 - wo der Schaden eintritt und
 - ob eine abweichende Regelung für Erhaltungskosten vereinbart ist,
 - oder nach Maßgabe eines abweichenden Eigentümerbeschlusses.

2. Versorgungsleitungen

- Im Hinblick auf Versorgungsleitungen stellt sich die Frage, welche Teile des Leitungsnetzes dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.
- Nach BGH
 - kommt es nicht auf Funktion des Leitungsteils (Versorgung einzelner),
 - sondern auf die Verbindung zum Gemeinschaftseigentum an.

BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21 Rn. 24:

- Nach der Rechtsprechung des Senats gehören die **Leistungen** zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (9.12.2016 - V ZR 124/16 Rn. 11; 26.10.2012 - V ZR 57/12 Rn. 20 f.).
- **Offen gelassen** hat der Senat bisher, ob die Versorgungsleitungen nach der ersten Absperrmöglichkeit - in diesem Bereich sollen die Leckagen nach dem Vortrag der Klägerin bislang entstanden sein - sondereigentumsfähig sind. Dies wird unterschiedlich beurteilt (siehe zum Streitstand BeckOGK/Monreal, WEG [1.12.2021], § 5 Rn. 103).

3. Verwaltertipp des BGH: „Weisung“

- Befund: Viele Fragen zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind umstritten. Wie können Eigentümer und Verwalter für sich eine rechtssichere Lösung finden?
- BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21:
 - Kommt es für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, **durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.**
 - Ein solcher Beschluss kann mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden [= **Eigentümer haben** im Zweifel einen **Anspruch** darauf, dass der Verwalter einen solchen Beschluss fassen lässt].

Beschlussmöglichkeit (Vorschlag)

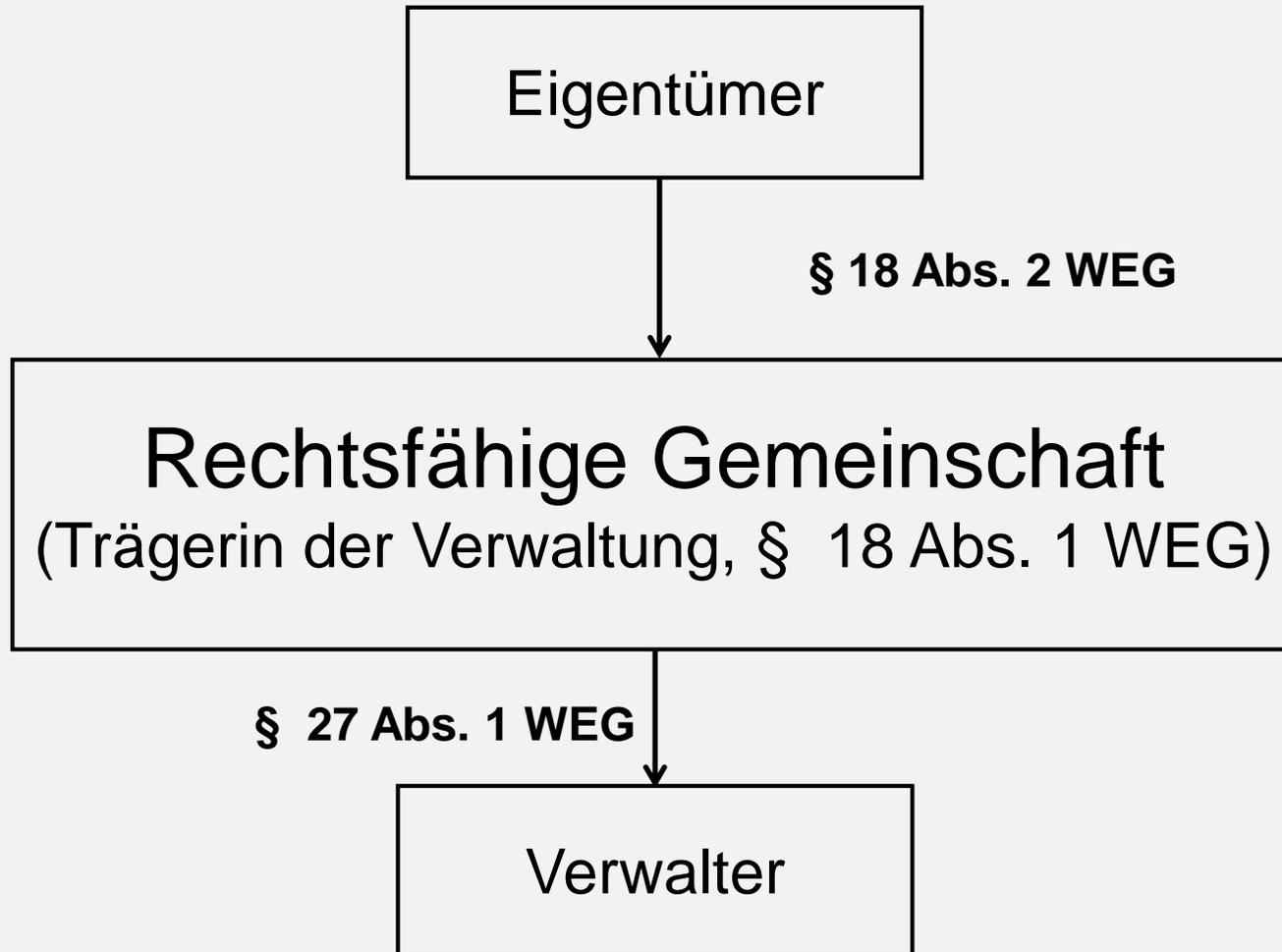
Der Verwalter hat die Eigentümer informiert, dass die Zuordnung von Wasserleitungen zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum umstritten ist. Geklärt ist allein, dass alle Zuleitungen bis einschließlich der ersten Absperrmöglichkeit innerhalb des Sondereigentums im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, gleich welche Regelung die Teilungserklärung enthält. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 16.9.2022 (Aktenzeichen: V ZR 69/21) allerdings angeregt, dass die Eigentümer bis zu einer höchstrichterlichen Klärung für sich festlegen, was gelten soll. Entsprechend beschließen die Eigentümer:

- Alle wasserführenden Zu- und Ableitungen im Gebäude werden grundsätzlich als gemeinschaftliches Eigentum behandelt.
- Sondereigentum sind nur Zu- und Ableitungen wie Schläuche oder Siphon, die durch Ventil oder Anschlussstück oä vom gemeinschaftlichen Eigentum getrennt außerhalb der Wand zu den Einrichtungsgegenständen der Sondereigentümer wie Waschbecken, Waschmaschine oder Geschirrspüler führen.

Weisung 2: Umstrittene Regelungen der TE

- Die in vielen Teilungserklärungen zu findende Bestimmung
„Versorgungsleitungen gehören ab dem Abzweig vom Hauptstrang, wo sie nur noch der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dienen, zum Sondereigentum dieser Einheit.“
ist unwirksam.
- Umstritten ist allerdings, ob und unter welchen weiteren Voraussetzungen solche Klauseln in Kostentragungs- oder Verwaltungsregelungen umgedeutet werden können.
- Auch diesen Streit können die Eigentümer einstweilen für sich klären (Vorschlag):
Die in § X der Teilungserklärung enthaltene Klausel *„Versorgungsleitungen gehören ab dem Abzweig vom Hauptstrang, wo sie nur noch der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dienen, zum Sondereigentum dieser Einheit.“* ist unwirksam und soll auch nicht als Kostentragungs- oder Verwaltungsregelung umgedeutet werden.

IV. Beschlussdurchführung



BGH v. 16.12.2022 – V ZR 263/21:
Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht trifft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer [den Eigentümern gegenüber] nicht mehr den Verwalter, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Abgrenzung zu Senat v. 8.6.2018 - V ZR 125/17 Rn. 15).

Sachverhalt

- „Die Eigentümerversammlung beauftragt die Eigentümergemeinschaft vertreten durch den Verwalter, drei Angebote für die Erneuerung der Terrassentür (...) einzuholen. Der optische Eindruck soll erhalten bleiben. (...) Der Vertrag soll in Abstimmung mit dem Beirat mit dem auskömmlichsten Anbieter abgeschlossen werden (...)“.
- Hauptantrag zielt auf eine Beschlussersetzung, die darauf gerichtet ist, anstelle der Eigentümerversammlung aus den dem Verwalter vorliegenden Vergleichsangeboten über eine abschließbare Außentür/Terrassentür ein Angebot auszuwählen und den Verwalter mit der Umsetzung zu beauftragen.
- Der Hilfsantrag zielt auf eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entscheidung, nach welcher die notwendigen und gebotenen Schritte unternommen werden, um die 2017 eingebaute Tür durch eine Terrassentür zu ersetzen, die von ihren Maßen und Sicherheitsstandards mindestens der ursprünglich vorhandenen Tür entspricht.

Entscheidung

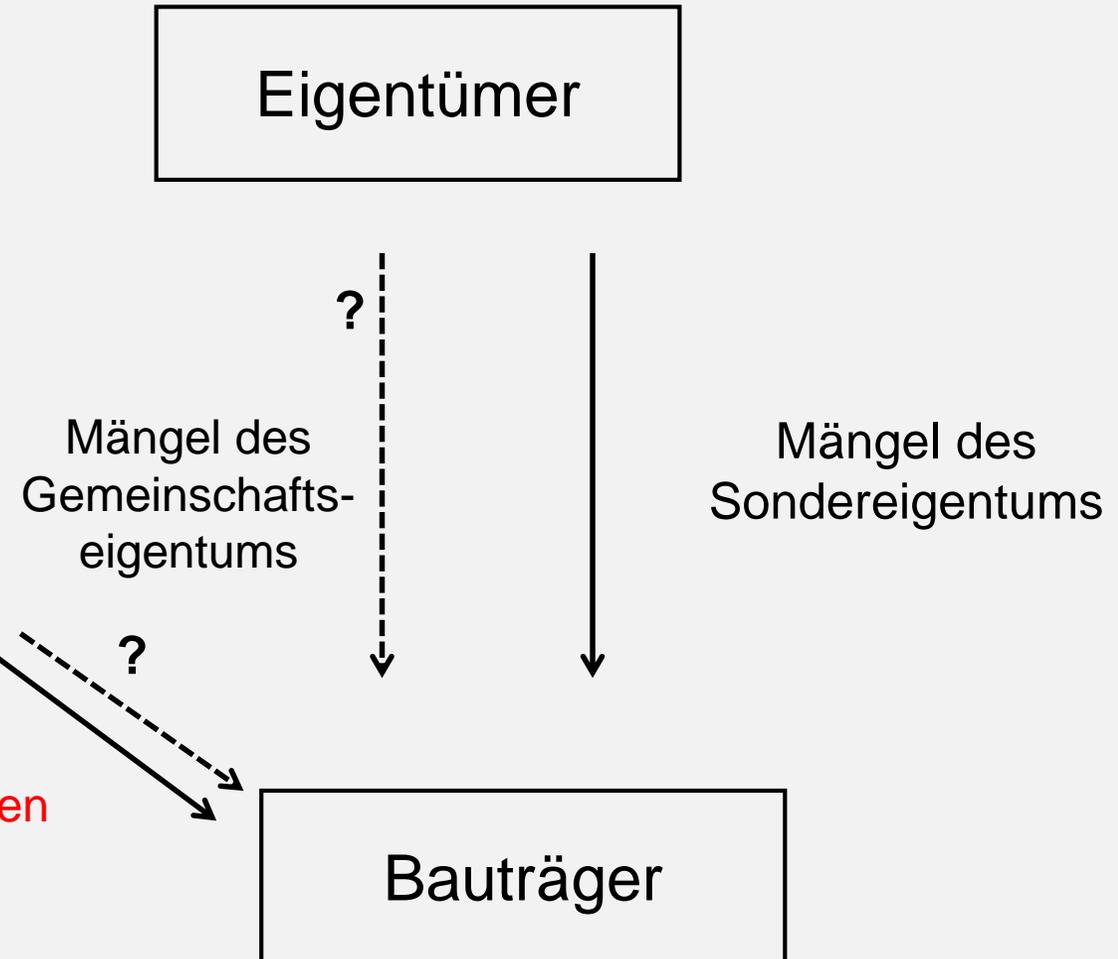
- Abweisung des Hauptantrags, denn: Eine gerichtliche Beschlussersetzung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die verlangte Maßnahme bereits Gegenstand einer positiven Beschlussfassung ist, die von den Wohnungseigentümern nicht angefochten wurde. Auf eine solche geänderte Beschlussfassung hat der Kläger keinen Anspruch.
- Mit dem Hilfsantrag auf Beschlussersetzung gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG verfolgt der Kläger - ebenso wie mit dem Hauptantrag - das Rechtsschutzziel, eine Tür zu erhalten, die entsprechend der früheren Tür ebenerdig und von außen abschließbar ist.
 - Über den Inhalt des Beschlusses besteht aber zwischen dem Kläger einerseits und den Beklagten und dem Verwalter andererseits Streit.
 - Besteht ein Bedürfnis für eine solche Klarstellung, kann ein entsprechender Beschluss mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden.

V. Mängelrechte gegen Bauträger

§ 18 Abs. 1 WEG: Die **Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums **obliegt** der **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer.

Rechtsfähige Gemeinschaft
(Trägerin der Verwaltung, § 18 Abs. 1 WEG)

§ 9a Abs. 2 WEG: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich **aus dem gemeinschaftlichen Eigentum** ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die **eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern**, (...).?



BGH v. 12.4.2007 – VII ZR 236/05

- Mängel am Sondereigentum
 - Individualrechte des Erwerbers
 - Gewillkürte Prozessstandschaft durch Gemeinschaft möglich (BGH Rn. 24)
- Mängel am Gemeinschaftseigentum
 - Individuelle Lösungsmöglichkeiten (BGH Rn. 18)
 - Großer Schadensersatz
 - Rücktritt
 - Zu vergemeinschaftende (primäre) Ansprüche (BGH Rn. 18, 20)
 - Nacherfüllung
 - Kostenvorschuss (an die Gemeinschaft)
 - Gemeinschaftsbezogene Wahlmöglichkeiten (BGH Rn. 19)
 - Kleiner Schadensersatz
 - Minderung

Grundsätze gelten fort!

1. **Eigenständiges** Reformvorhaben (Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht beim BMJV vom 19. Juni 2019) wurde nicht umgesetzt.
2. Nach der **Begründung des Regierungsentwurfs** (BT-Drucks. 19/18791, S. 47) sollen die Grundsätze aus BGH v. 12.4.2007 – VII ZR 236/05 durch das WEMoG nicht berührt werden. Die Unterscheidung, wie Rechte der Erwerber gegen den Bauträger geltend gemacht werden können, habe der BGH vor der WEG-Reform 2007 getroffen. Diese habe damit bereits vor Inkrafttreten des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG aF im Jahre 2007 gegolten. Entsprechend sollten nach Streichung dieser Bestimmung die alten Grundsätze zum Bauträgerrecht weitergelten.
3. **BGH v. 11.11.2022 – V ZR 213/21** (vgl. auch BGH v. 1.2.2023 - VII ZR 887/21):
Ansprüche aus den Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, können weiterhin durch Mehrheitsbeschluss „vergemeinschaftet“ werden.
Die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergibt sich in der Sache unverändert aufgrund der Verwaltungsbefugnis für das gemeinschaftliche Eigentum sowie der in § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG geregelten Pflicht zu dessen Erhaltung. Hierfür spricht auch die Gesetzesbegründung, der zufolge die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Bauträgerrecht fortgelten soll.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle
für Immobilienrecht

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de

<https://uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/ls/jacoby/>