

29. Pantaenius Immobilientagung

Beschlussempfehlungen zu den neuen Normen des WEMoG

**am 17.11.2022, 11.50 – 12.30 Uhr
im Empire Riverside Hotel
Hamburg**

Referent: Dr. Olaf Riecke, olaf@riecke-hamburg.de



Warm-Up - I – zu Formulierungen im WEMoG

- **§ 18 Abs.4 WEG lautet:**
- *Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.*

- **§ 24 Abs.1 WEG lautet:**
- *Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.*

- **Wer ist in diesen Fällen passivlegitimiert, d.h. ggf. zu verklagen bei Untätigkeit oder Weigerung? Können im Wortlaut unveränderte Normen - wie § 24 Abs.1 WEG - einen neuen Sinn bekommen haben?**

Warm-Up - II – zu Formulierungen im WEMoG

- In § 24 Abs.7 Satz 2 Nr.2 WEG heißt es, die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut der „schriftlichen Beschlüsse“ mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung.
- Müssen die jetzt auch in Textform möglichen Umlaufbeschlüsse des § 23 Abs.3 Satz 1 WEG nicht in die Beschluss-Sammlung? Oder liegt ein Redaktionsversehen vor?

Literatur

- ***Blankenstein* in: Die Eigentumswohnung, Beschlussmuster für die Eigentümerversammlung, 2021, Haufe-Verlag, Freiburg**
- ***Kühnemund* in: Hinz/Junker/v. Rechenberg/Sternel, Formularbuch des Fachanwalts Miet- und WEG-Recht, 2021, Verlag Wolters Kluwer, Köln**
- ***H. Müller*, Beck'sches Formularbuch „Wohnungseigentumsrecht, 2022**
- ***Riecke*, Bauliche Veränderungen: Formulierung der Beschlüsse und Durchführung der Abstimmung, ZWE 2022, 20 ff.**

Aufopferungsanspruch

- **§ 14 WEG a.F. Pflichten des Wohnungseigentümers**
- **Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet: 4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.**
- **§ 14 n.F. Pflichten des Wohnungseigentümers**
- **(3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.**

Aufopferungsanspruch

- Bisher galt zu § 14 Nr. 4 WEG a.F.:
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig **Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern**, war nach BGH (vgl. BGH, Urteil vom 08.07.2022 – V ZR 207/21) befugt, **zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.**

Aufopferungsanspruch

- **Nunmehr gilt aber nach § 14 Abs.3 WEG n.F., dass kein Schadensersatz, sondern Entschädigung in Geld geschuldet wird.**
- **Wiederherstellung des Sondereigentums ist das jedenfalls nicht (mehr); insoweit besteht keine Beschlusskompetenz (mehr).**

- vgl. Greiner in Beck'sche Formularbuch „Wohnungseigentumsrecht“ 5. Aufl. 2022, S. 612, 618, 619 zur notwendigen Befragung der Sondereigentümer.

Beschluss-Muster

- A.
- ***Das Unternehmen U. wird auf der Grundlage seines Angebots vom (Angebots-Nr., Datum, Kosten ca. Euro) mit den Erhaltungsarbeiten im Bereich (Wohnung Nr. ; tragende Wände ...) gemäß dem Leistungsverzeichnis - dort Ziffern ... bis (bausubstanz-zerstörende Arbeiten am GE und SE; Wiederherstellung des GE z.B. wegen/nach Rohrerneuerung) - sowie Wiederherstellungsarbeiten (am GE) gemäß dem Leistungsverzeichnis - dort Ziffern ... bis aus dem vorgenannten Angebot beauftragt. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum von diesen Maßnahmen betroffen ist, können von Gesetzes wegen einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Dieser Betrag wird zurzeit in Höhe von ... Euro geschätzt. Auch er ist der Erhaltungsrücklage zu entnehmen.***
----->

Beschluss-Muster

- B.
- **Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *bietet* den betroffenen in ihrem Sondereigentum *geschädigten Sondereigentümern* bis zum ... (Datum) *an*, die am Sondereigentum notwendigen Erhaltungsarbeiten im Zuge der Erhaltungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum gemäß dem Leistungsverzeichnis - dort Ziffern ... bis aus dem o.g. Angebot in Buchstabe A. - durchzuführen. In diesem Falle soll der Betroffene die Arbeiten als Erfüllung seines Anspruches aus § 14 Abs. 3 WEG akzeptieren.**
- **Die Betroffenen, die von diesem Angebot Gebrauch machen und mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine solche vertragliche Abrede treffen wollen, haben Gelegenheit, sich bis zum ... bei dem Verwalter zu melden. Der Verwalter ist in diesem Falle ermächtigt, entsprechende Reparaturaufträge zu erteilen, einen Vertrag auf Seiten und für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen, wie er diesem Beschluss als Muster beigelegt ist. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat der Betroffene nur noch seinen Anspruch auf Geldersatz gemäß § 14 Abs.3 WEG.**

Erläuterung

- Es bedurfte einer Differenzierung zwischen der „Zerstörung“ von gemeinschaftlichem und Sondereigentum sowie der Wiederherstellung des gemeinschaftlichen Eigentums auf der einen Seite (lit. A.)
- und
- dem Aufopferungsanspruch des Geschädigten (lit. B.). im letztgenannten Fall kann dem Geschädigten die Reparatur nicht aufgezwungen werden.

Weitere Erläuterung

- **Das erwähnte „Muster“ ist der künftige Vertrag zwischen der Gemeinschaft als Schuldner und dem geschädigten Sondereigentümer als Gläubiger. Für die Konditionen dieses Vertragsangebots an den Gläubiger besteht Beschlusskompetenz aus den §§ 18, 19 WEG.**
- **Auch rein deklaratorische Beschlussteile (hier: lit. B. letzter Satz) sind u. a. nach Ansicht des BGH (v. 28.10.2016, V ZR 91/16, ZMR 2017, 256 Rn.6; vgl. auch LG Düsseldorf v. 22.01.2020, 25 S 119/18, ZMR 2020, 433) zulässig, d.h. sie entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Entscheidungsfreiheit des Geschädigten wird nämlich nicht eingeschränkt.**

Bauliche Veränderungen und Kostentragung

- **Grundsatz:**
- **Wird sofort und nur über die von keinem Wohnungseigentümer „verlangte“ (§ 20 Abs.2, 21 Abs.1 Satz 1, 2.Alt. WEG) – über reine Erhaltungsmaßnahmen hinausgehende – bauliche Veränderung positiv mit einfacher Mehrheit abgestimmt, so tragen nach § 21 Abs.3 WEG anteilig nur die zustimmenden Wohnungseigentümer auch die Kosten.**

- **§ 21 Abs.3 WEG** lautet: Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

Bauliche Veränderungen und Kostentragung

- 2 Ausnahmen gemäß § 21 Abs.2 WEG:
- Erreichen der **doppelt-qualifizierten Mehrheit** bei nicht unverhältnismäßigen Kosten oder Amortisation in angemessenem Zeitraum.
- Ansonsten gilt:
- Gegen den Beschluss stimmende Wohnungseigentümer, sich der Stimme Enthaltende und Abwesende sind nach dem Gesetz von der Kostenlast befreit.
- § 21 Abs.2 WEG lautet: Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2 WEG) zu tragen,
 - 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, ...

Problem

- taktisches Abstimmungsverhalten droht:
- Da die individuelle Kostentragungspflicht erst nach der Beschlussfassung feststeht, d.h. im Vorfeld nicht immer sicher abgeschätzt werden kann, ob das Quorum des § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG erreicht werden wird, **könnten selbst Befürworter der Maßnahme sich z.B. enthalten oder mit Nein stimmen, wenn sie unvermeidbar in den Nutzen der Maßnahme gelangen** (Bsp: neue Hauseingangsüberdachung).

Empfehlung

- **Lehmann-Richter/Wobst** (WEG-Reform 2020, Rn. 1102)
- **empfehlen einen Beschluss nach § 21 Abs. 5 WEG zu fassen, zumal ein Verstoß gegen das Neubelastungsverbot (§ 21 Abs. 5 Satz 2 WEG) nur Anfechtungsgrund sei, nicht aber Nichtigkeitsgrund.**
- **§ 21 Abs.5 WEG schafft Rechtssicherheit über die Kostenverteilung, gerade wenn unklar ist, ob die Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 WEG vorliegen.**
-
- **§ 21 Abs.5 WEG** lautet: Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Lösung: Der bedingte Beschluss

- Hintergrund:
- Wird die doppelt-qualifizierte Mehrheit nicht erreicht, sondern nur die einfache Mehrheit, so ist die bauliche Veränderung beschlossen, deren Kosten werden allerdings kraft Gesetzes nach § 21 Abs. 3 WEG nur auf die (nachweislich) dem Beschluss zustimmenden Sondereigentümer verteilt.
- Deshalb sollte man ggf. - wenn die Kostentragung aller gewollt ist - den Beschluss über die bauliche Veränderung unter die Bedingung einer Kostentragung **aller** Sondereigentümer stellen.

Gewollt: Alle Sondereigentümer sollen die Kosten tragen

- Es ist rechtlich möglich, den Beschluss - nicht die Stimmen - nach § 20 Abs. 1 WEG unter die Bedingung einer entsprechenden Kostentragung zu stellen.
- Jeder Wohnungseigentümer, der die Baumaßnahme befürwortet, sich aber **höchstens entsprechend seinem Miteigentumsanteil an den Kosten beteiligen möchte**, kann dann mit „Ja“ stimmen, denn wirksam wird der Beschluss nur dann, wenn es nach dem Stimmverhalten auch zu einer entsprechenden Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer kommt.

Muster (Jacoby)

- ***(1) Die Eigentümer stimmen folgender baulichen Veränderung: **** [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot vom Datum***] unter der **aufschiebenden Bedingung** zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.***
- ***(2) Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.***

Muster (Blankenstein)

- ... Die Wirksamkeit dieses Beschlusses steht **unter der Bedingung**, dass es auf der Grundlage des Abstimmungsverhaltens der Wohnungseigentümer zu einer Kostenverteilung unter allen Wohnungseigentümern nach Maßgabe von § 21 Abs.2 Satz 1 Nr.1 WEG kommt, also mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und die Hälfte der Miteigentumsanteile für diesen Beschlussantrag votieren.
- **Anmerkung:** Bedingung ist hier das Eintreten einer gesetzlichen Rechtsfolge, nicht die leichter festzustellende Bestandskraft eines Kostenbeschlusses.

Lehmann-Richter/Wobst (a.a.O., Rn.1111) Nr.1

- *„Es werden folgende Beschlüsse gefasst, deren Wirksamkeit voneinander abhängt:*
- *1. Die Dämmung des Daches wird verbessert (nähere Bestimmungen)*
- *2. Die Kosten und Nutzungen werden auf **alle** Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt“*

Lehmann-Richter/Wobst (a.a.O., Rn. 1111b) Nr.2

- **Nr.1** „*Die Fassade wird energetisch verbessert (nähere Bestimmungen). Die Wirksamkeit des Beschlusses hängt von der Wirksamkeit eines noch in dieser Versammlung zu fassenden Beschlusses ab, mit dem die Kosten und Nutzungen auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentums-anteilen verteilt werden.*“
- **Nr.2** „*Die Kosten und Nutzungen werden auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.*“
- **Anmerkung:** „Wirksamkeit“ hat auch ein angefochtener Beschluss; besser Bestandskraft als Bedingung!

Durchführungsbremse (1)

- Beim Beschluss zur konkreten Beauftragung der baulichen Maßnahme (meist auf der 2. Stufe) kann bei drohender bzw. angekündigter Anfechtung eine „Durchführungsbremse“ im Beschluss eingebaut werden.
- Allerdings sollte bedacht werden, dass der Fachunternehmer sich nicht ewig an sein Angebot gebunden hält.

Durchführungsbremse (2)

- Die **Durchführung/Umsetzung** sollte - im Gegensatz zum endgültigen Wirksamwerden durch Bestandskraft des Kostenbeschlusses - besser **nicht von der „Bestandskraft des (Kostentragungs-)Beschlusses“ abhängig gemacht werden**. Häublein empfiehlt daher, auf eine **Ersatztatsache** abzustellen. Eine hohe „Richtigkeitsgewähr“ biete insofern eine Information des Verwalters *durch den Anfechtenden*.
- Hintergrund
- Unwägbarkeiten, die der Verwalter nicht abschätzen kann, ergeben sich etwa aus der Möglichkeit der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (vgl. § 45 Satz 2 WEG) oder bei falschen Auskünften des Gerichts (Übersehen oder Verfächern einer fristgerechten Beschlussanfechtungsklage).

Durchführungsbremse (3)

- Aber: Wer sagt, dass der Anfechtende überhaupt und wenn ja dann auch richtige Angaben macht?
- Ergo sollte - zumindest aus Sicht des Verwalters - besser wie folgt formuliert werden:
- *„Der Verwalter soll den Beschluss nur umsetzen, wenn seine Anfrage beim zuständigen Amtsgericht - gestellt frühestens 6 Wochen nach Beschlussfassung - ergibt, dass dort keine Beschlussanfechtungsklage insoweit vorliegt.“*

Eigene Idee/Lösung

- Um taktisches Abstimmverhalten zu minimieren, könnte qua Geschäftsordnungs-
Beschluss (analog § 197 GVG) etwa geregelt werden:
- *„Bei der nachfolgenden Abstimmung zum Antrag... zu TOP betr. die bauliche Veränderung sind die Stimmen in folgender Reihenfolge abzugeben: (z.B.) nach Auflistung der WE-Einheiten gemäß TE vom ...“*
- Da der Versammlungsleiter die Art der Stimmabgabe vorgeben darf, also etwa durch Handzeichen oder durch Stimmzettel und auch entscheiden kann und darf, ob zunächst NEIN- oder zunächst JA-Stimmen abgefragt werden, ist auch diese Art der Stimmabgabe m.E. ordnungsmäßig. Denn: Was der Versammlungsleiter kraft seiner Funktion entscheiden darf, kann das Kollektivorgan auch durch Verfahrensbeschluss bzw. Geschäftsordnungsbeschluss entscheiden.

Eigene Idee/Lösung

- Es liegt ohne Geschäftsordnungsbeschluss in der Organisationsgewalt des Verwalters als Versammlungsleiter, wie er die Abstimmung durchführt.
- Selbst wenn in der Einladung ein bestimmtes Vorgehen (hier: Abfrage erst der Nein-Stimmen und dann der Enthaltungen) angekündigt ist, bindet dies den Verwalter/ Versammlungsleiter nicht.
- Dieses „**umgekehrte**“ **Subtraktionsverfahren** führt auch nicht zu einer formellen Rechtswidrigkeit des Beschlusses (LG München I, ZMR 2016, 569).
- Der Versammlungsleiter sollte deshalb am Anfang der Eigentümerversammlung oder spätestens vor der jeweiligen Beschlussfassung deutlich machen, welcher Methode der Stimmabgabe und -auszählung er sich bedienen wird.

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.
- Vgl. auch Beck'sche Formularbuch „Wohnungseigentumsrecht“ 5. Aufl. 2022, S. 480 ff

Was ist neu?

- Nur **§ 28 Abs. 1 S. 2 WEG** nimmt für den nicht mehr zu beschließenden (!) Wirtschaftsplan Bezug auf das Kalenderjahr. Folge:
- Die Fehlerhaftigkeit des Wirtschaftsplanes führt also nicht immer zur Fehlerhaftigkeit des Beschlusses über die Zahlung von Vorschüssen (BT-Drs. 19/18791 S. 77).
- **§ 28 Abs.1 S.1 WEG** erfasst die regelmäßig fällig werdenden Vorschüsse (früher: Hausgelder) basierend auf dem Wirtschaftsplan für das laufende oder künftige Kalenderjahr als auch Sonderumlagen, die als „Nachtragshaushalt“ beschlossen werden.
- **§ 28 Abs.1 S.1 WEG** ermöglicht **auch Beschlüsse, die für mehrere Jahre** oder bis zur Beschlussfassung auf der Basis eines neuen Wirtschaftsplan (fort-)gelten sollen.
- Beachte: Ob sich ein konkreter Beschluss nur auf ein Kalenderjahr bezieht oder darüber hinaus fortgelten soll, sollte ausdrücklich beschlossen werden; sonst wäre dies im Wege der Auslegung zu ermitteln (BT-Drs. 19/18791 S. 76).

Muster (Blankenstein Nr.1)

- Die Wohnungseigentümer beschließen die nachfolgend dargestellten Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 20... für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten bestehend aus den Beiträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung (Kostentragung) sowie der Erhaltungsrücklage und der XXX-Rücklage (soweit gebildet):
- SE-Nr. Kosten Erhaltungsrücklage XXX-RL Gesamtvorschuss **Vorschuss mtl.**
..... € € € € €
- Die monatlich bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Vorschüsse gelten **rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1.1.20...** bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse auf der Grundlage eines neuen Wirtschaftsplans beschließen.

Muster (Blankenstein Nr.2)

- Die Wohnungseigentümer genehmigen die sich auf Grundlage der jeweiligen **Einzelwirtschaftspläne mit Druckdatum vom ...** für die einzelnen Sondereigentums-einheiten ergebenden Hausgeldvorschüsse für das Kalenderjahr 20... bestehend aus den Beträgen zur Bewirtschaftung und Verwaltung (Kostentragung) sowie der Erhaltungsrücklage (und der XXX-Rücklage).
- Die monatlich bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats zu leistenden Teilbeträge gelten rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1.1.20... bis die Wohnungseigentümer über eine Neufestsetzung der Vorschüsse auf der Grundlage eines neuen Wirtschaftsplans beschließen.

Muster (Kühnemund)

- Die Eigentümerversammlung beschließt die Kostenvorschlässe und Zuführung zur Rücklage, wie sie sich aus dem vom Verwalter vorgelegten Gesamtwirtschaftsplan und den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 vom 04.10.2021 ergeben.
- Diese Zahlungsverpflichtung soll auch für das jeweilige nächste Kalenderjahr fortgelten, sofern keine neuen Beschlüsse hierüber gefasst werden. Der sich für die jeweiligen Sondereigentumseinheiten ergebende Jahresbetrag ist in zwölf gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. eines Monats fällig.
- **Anteilige Zahlungen der Monatsraten sind, sofern der zahlende Eigentümer keine Leistungsbestimmung trifft, zunächst auf die Bewirtschaftungskosten und erst danach auf die Erhaltungsrücklage zu verbuchen.**

Muster (Jacoby)

- **Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 202* vom ***** (Datum der Druckfassung) werden genehmigt.**
- [Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmalig im Januar 202*.]
- **Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 202* gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst (werden) wird.**

Mehrere Beschlussgegenstände in einem Beschluss

- Vorschüsse zur (anteiligen) Kostentragung (Kosten der Gemeinschaft),
- Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG),
- Vorschüsse zu sonstigen Rücklagen, die durch Beschluss vorgesehen sind.
 - Die jeweilig betragsmäßig zweckgebunden zu beschließende Vorschussleistung bildet jeweils für sich einen Beschlussgegenstand. Das ist für die evtl. Beschlussanfechtung von Bedeutung. **Teilanfechtung** ist hier möglich/geboten.

(so zutreffend Becker in Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke - SEHR - Die WEG-Reform 2020, § 7 Rn. 14; weiterer Formulierungsvorschlag s. Elzer, ZWE 2021, 299)

Muster 1: Vorfälligkeits- bzw. Verfallklausel

- Zukünftig sind die auf der Basis der Einzelwirtschaftspläne für ... am beschlossenen Vorschüsse sofort und insgesamt für das Kalenderjahr ... im Voraus fällig.
- Dem einzelnen Sondereigentümer wird dieses Hausgeld jedoch gestundet unter der Bedingung, dass er bis zum 3. Werktag eines jeden Monats beginnend ab ... 1/12 der Jahressumme an die Gemeinschaft auf deren Konto (IBAN ...) zahlt.
- Kommt der Sondereigentümer mit einem Betrag, der 2/12 des o.g. Jahresbetrages erreicht, in Verzug, so ist der jeweils noch offene Betrag des restlichen Jahresvorschusses sofort zur Zahlung fällig.
- (vgl. bereits Riecke/Schmidt, Die erfolgreiche ETV, 3. Aufl., Seite 53 ff sowie Muster 27)

Muster 2: Vorfälligkeits- bzw. Verfallklausel

- **Zukünftig sind die auf der Basis der Einzelwirtschaftspläne für ... am beschlossenen Vorschüsse (quotale) in 12 gleichen monatlichen Raten jeweils bis zum 3. eines Kalendermonats im Voraus fällig.**
- **Gerät ein Eigentümer mit einem Betrag von mehr als zwei Monatsraten in Rückstand, so wird der gesamte für das Kalenderjahr auf seine Einheit entfallende Betrag auf einmal fällig, ohne dass es einer vorhergehenden Mahnung bedarf.**

Anmerkung

- Es besteht die Gefahr von Beitragsausfällen bei unterjährigen Eigentümerwechseln, Insolvenzverfahren oder Zwangsverwaltung.
- Deshalb kann auch der Stundungsverlust (= Verfall) **über eine auflösende Bedingung auf den säumigen Hausgeld-Schuldner selbst beschränkt werden**, während für Rechtsnachfolger, Insolvenz- und Zwangsverwalter ein Wiederaufleben der monatlichen Vorschusspflicht im Beschluss angeordnet wird.

Lastschrift

- **Alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, dem Verwalter für die Gemeinschaft die widerrufliche Ermächtigung zum Einzug der (Hausgeld-)Vorschüsse gemäß Beschluss vom basierend auf dem Wirtschaftsplan ... sowie der Nachschüsse (Nachzahlungsbeträge) aus dem Beschluss vom basierend auf den Jahreseinzelnabrechnungen zu erteilen. Der Einzug darf nur zugunsten des Verwaltungskontos der Gemeinschaft erfolgen.**
- **Der Einzug der (Hausgeld-)Vorschüsse soll zum 3. Werktag des jeweiligen Monats im voraus erfolgen, der Einzug etwaiger Nachschüsse basierend auf den Jahreseinzelnabrechnungen binnen 2 Wochen nach Beschlussfassung hierüber.**
- **Die Einzugsermächtigung ist bis zum zu erteilen.**
- **Für den Fall, dass einzelne Eigentümer die Einzugsermächtigung nicht erteilen, kann der Verwalter für die jeweilige Einheit eine Vergütung für Mehraufwand in Höhe von € je Monat von der Gemeinschaft (gemäß § ... Verwaltervertrag) erheben.**

Sonderumlage

- **Zum Ausgleich der Forderungsausfälle bei den am beschlossenen Vorschüssen (Hausgeld) <alternativ: wegen unvorhergesehener Ausgaben für ...> beschließt die Gemeinschaft eine Sonderumlage von gesamt Euro, die gemäß den Miteigentumsanteilen <alternativ: gemäß folgendem Verteilerschlüssel> auf die jeweiligen Miteigentümer umzulegen ist. Dieser Betrag (Sonderumlage) - gemäß beigefügter Liste (Einzelbeträge) vom ... - ist am fällig.**

„Hausgeld“-Klage mit RA

- **Der Verwalter wird ermächtigt, rückständige Hausgeldzahlungen (Vorschüsse, Nachschüsse, Umlagen jeder Art) gegenüber Sondereigentümern auch gerichtlich - unter Einschaltung eines Rechtsanwalts seiner Wahl - namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) durchzusetzen.**
- Anmerkung:
- Nach § 27 Abs.1 WEG dürfte der Verwalter hierzu auch ohne Beschluss im Innenverhältnis berechtigt sein. Aber: Doppelt hält besser.

Bestimmtheitsgrundsatz; Anwaltsmandatierung; **Delegation**

- Wenn durch einen Beschluss nicht lediglich die rechtliche Prüfung von Ansprüchen, sondern (auch) die „Geltendmachung und Durchsetzung“ von Ansprüchen dem zu beauftragenden Anwalt oder dem Verwalter übertragen wird, so handelt es sich nicht mehr um einen Grundlagenbeschluss, sondern um einen zu unbestimmten wegen unzulässiger Kompetenzverlagerung (Delegation) nichtigen Beschluss.
- Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen muss ein solcher Ausführungsbeschluss erkennen lassen, **welche** Ansprüche **in welcher Höhe** vom Rechtsanwalt durchgesetzt werden sollen.
- LG Dortmund, Urteil vom 18.05.2021, 1 S 28/21, ZMR 2022, 145
- Anmerkung: Für Hausgeldrückstände mE nicht einschlägig

Denkbare Erweiterung der Befugnisse des Verwalters; Delegation

- Die Verwalterin, Fa. V Immobilien GmbH, wird ermächtigt, Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum **ohne vorherige Beschlussfassung** der Wohnungseigentümer bis zu einem Volumen von EURO im Einzelfall, im Kalenderjahr nicht mehr als EURO gesamt namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) zu **beauftragen** <ggf. unter der Bedingung/Auflage vor dem Vertragsschluss mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen>.
- Die Verwalterin, Fa. V Immobilien GmbH, wird ermächtigt, **ohne vorherige Beschlussfassung** der Wohnungseigentümer Versorgungsverträge über Gas und Strom sowie Versicherungsverträge für das gemeinschaftliche Eigentum zu kündigen und für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) nahtlos neu für maximal 2 Jahre abzuschließen.

Jahresabrechnung

- **§ 28 Abs.2**
- 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.

- Vgl. auch Beck'sche Formularbuch „Wohnungseigentumsrecht“ 5. Aufl. 2022, S. 509 f.

Was ist neu?

- **Mit der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (früher: über die Jahresabrechnung, die jetzt nur noch Basis für Nachschüsse und Guthaben ist) verliert der (frühere) Beschluss auf Vorschusszahlung (früher: über die Einzelwirtschaftspläne) nicht seine Wirkung.**
- **Schuldner sind nach Abschaffung der werdenden Eigentümergemeinschaft entweder der werdende Eigentümer im Sinne des § 8 Abs.3 WEG und/oder die Volleigentümer.**
- **Sonderfall: Für die nach Anordnung der Zwangsverwaltung fällig gewordene „Hausgelder“ ist der Zwangsverwalter zur Zahlung verpflichtet (vgl. § 155 Abs. 1 ZVG).**

Exkurs: Datenschutz

- **Hügel/Elzer WEG 3. Aufl. § 18, Rn. 166 ff. und § 28 Rn. 148:**
- **Die Jahresabrechnung muss keine Übersicht über die offenen Nachschüsse und/oder Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentümer geben (BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16 NJW 2018, 942 = ZMR 2018, 342).**
- **Derartige Informationen gehören aber jetzt in den Vermögensbericht.**
- **Okon in: Elzer, Stichwort-Kommentar WEG, 2021, Stichwort „Datenschutz“:**
- **Der Verwalter ist berechtigt, alle Einzelabrechnungen an alle Mitglieder des Verbandes zu übersenden. Der Datenschutz steht dem nicht entgegen.**

Verwalterwechsel (1)

- Die Pflicht, eine Jahresabrechnung aufzustellen, ist eine Organpflicht des Verwalters.
- Verpflichtet ist der jeweilige Amtsinhaber.
- Da es eine Organpflicht ist, kann sich das neue Organ nicht (dauerhaft) darauf berufen, dass die Pflicht bereits in der Amtszeit seines Vorgängers entstanden oder von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits zu erfüllen gewesen sei (so Hügel/Elzer 3. Aufl. § 28 WEG Rn.105).
- Er sollte aber eine Sondervergütung hierfür verlangen, deren Kosten der Verband gegenüber dem säumigen Vorgänger als Schadensersatz geltend machen kann.

Nicht kostenlos

- **Zur Verpflichtung eines Verwalters zur Erledigung hinterlassener Aufgaben seines Vorgängers ist nach Greiner zu differenzieren: allein die Tatsache, dass der Verwalter als Organ der Gemeinschaft deren Pflichten zu erfüllen hat, heißt noch lange nicht, dass er selbst und kostenlos machen muss. Was er selbst schuldet, ergibt sich aus seinem Verwaltervertrag. Dass die Gemeinschaft beispielsweise (ur-)alte Jahresabrechnungen noch machen muss, bedeutet nur, dass der Verwalter das organisieren muss, genauso wie Instandsetzungsaufgaben, die ja auch die Gemeinschaft machen muss, aber nicht der Verwalter persönlich. Die vom Vorverwalter geschuldete, aber nicht gemachte Jahresabrechnung gehört in diese Kategorie, muss also der aktuelle Verwalter keineswegs kostenlos machen, sondern kann den Job auch anderweitig vergeben (nur letzteres ist str.).**

Verwalterwechsel (2)

- Der Ex-Verwalter kann dem Verband die Jahresabrechnung aus dem Verwaltervertrag schulden.
- Dieser Anspruch des Verbandes muss nur in der in der Amtszeit des Ex-Verwalters entstanden sein; egal, wann man seine Fälligkeit annimmt.
- Bekommt das neue Organ insoweit kein Zusatzhonorar, so entstand dem Verband maximal ein Verzögerungsschaden, der wegen der Fortgeltung der Vorschusszahlungspflicht trotz fehlenden aktuellen Wirtschaftsplans und fehlender Jahresabrechnung oft gegen Null gehen dürfte.

Alte Beschlusstexte; alte Formulare ...

- Lehmann-Richter/Wobst (a.a.O., Rn. 871) meinen:
- Wenn noch weiterhin „über die Jahresabrechnung beschlossen“ wird, könne dies unschädlich sein, wenn im Wege der Auslegung die auf jeden Wohnungseigentümer (gemeint wohl: Jede WE-Einheit) entfallenden Beträge ermittelt werden könnten.
- Instanzgerichte könnten da auch mal anderer Meinung sein:
- Soweit über die Jahresabrechnung beschlossen wurde, ist dieser Beschluss **teil nichtig**, denn es fehlt insoweit jetzt die Beschlusskompetenz. Nach § 28 WEG ist nur über Zahlungspflichten zu beschließen. Die Fälligestellung der Nachzahlungen ist aber auszulegen als ausreichender Beschluss über geschuldete Nachschüsse.
- vgl. AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687

Totalnichtigkeit

- **Den Eigentümern fehlt ab 1.12.2020 die Kompetenz, die „Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung“ zu genehmigen und zu beschließen (vgl. AG Mettmann, ZMR 2021, 687, 688). Der Beschluss ist nichtig.**
- Wenn der Anfechtungskläger lediglich ins Blaue hinein behauptet, dass das Konto als Treuhandkonto der Verwaltung und nicht als Eigenkonto der Beklagten geführt werde, berechtigt dies nie zur Zurückbehaltung geschuldeter Wohngelder.
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21, ZMR 2022, 421**

Bloße Teilnichtigkeit

- Ein Beschluss, mit welchem nach der WEG-Reform 2020 weiterhin „der Wirtschaftsplan“* beschlossen wird, ist jedenfalls nicht insgesamt mangels Beschlusskompetenz nichtig, so dass für die Vorschusszahlungen eine Zahlungspflicht besteht.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2022, 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653
- * das gilt auch für die „Abrechnungsspitze“

Unbeirrt: Totalnichtigkeit

- Das erkennende **Gericht folgt insoweit auch nicht dem LG Frankfurt/Main** (B. v. 20.04.2022 – 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653) darin, dass ein Beschluss, der ersichtlich den früheren Maßgaben der alten, bis zum **30.11.2020** geltenden Rechtslage entspricht und den neuen Regelungsgehalt von **§ 28 WEG n.F.** ausblendet, entgegen **§ 139 BGB** nur teilnichtig sei, weil Zahlungspflichten in Bezug auf Vorschusszahlungen so gleichwohl begründet werden könnten (so etwa auch die Erwägungen bei LG Frankfurt/Main, ZMR 2021, 143 betreffend eine Beschlussfassung über „Abrechnungsspitzen“ in den Einzelabrechnungen). **Selbst wenn die Eigentümer bei einer Beschlussfassung, gestützt auf § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F., auch Zahlungspflichten gegen „untergedeckte“ Eigentümer zur Aufrechterhaltung und Sicherung der Liquidität der Gemeinschaft begründen wollen, so geht ihr übergeordneter Wille dahin, insgesamt keinen Beschluss fassen zu wollen, der außerhalb ihrer Regelungs- bzw. Beschlusskompetenz liegt** (vgl. BGH ZMR 2010, 378).
- Wenn aber von der im Gesetz - wie hier in **§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG** - eingeräumten Befugnis, einen Gegenstand per Beschluss zu regeln, ersichtlich keinerlei Gebrauch gemacht wird, kann es auch nicht dem hypothetischen Willen der Wohnungseigentümer entsprechen, einen gleichwohl gefassten Beschluss aus Praktikabilitätsgründen auf ein Mindestmaß dessen, was zulässig sein kann, zu reduzieren.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.07.2022, 980a C 41/21, ZMR 2022, 833 ----->

Korrekturvorbehalt

- Den Eigentümern fehlte die Kompetenz, „die Abrechnungsspitze, die sich aus der Wohngeldabrechnung 2020 und deren Einzelabrechnungen ergeben“ (mit Korrekturvorbehalt) zu genehmigen und zu beschließen.
- **Dem WEMoG entspricht ein Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. nur dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer - zur Kostentragung und zur Rücklage - nicht nur in der Summe, sondern für jede Einheit gesondert ausgewiesen werden.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.07.2022, 980a C 41/21, ZMR 2022, 833**

Wenn Gerichte dem Gesetzgeber nicht folgen

- Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist – wie nach bisherigem Recht – für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich.
- Der Beschluss über die Abrechnungsergebnisse ist ermessensfehlerhaft und erfolgreich anfechtbar, **obwohl die Gesetzesbegründung dies verneint** (Erstellung der Jahresabrechnung sei nur eine Vorbereitungshandlung, ein Verstoß hiergegen mache den Beschluss nicht anfechtbar), **weil und wenn bei der Beschlussfassung die ausreichende Tatsachengrundlage fehlte.**
- AG Köln, Urteil vom 19.07.2021, 215 C 6/21, ZMR 2022, 77

Jahresabrechnung als „Berichtigungshaushalt“

- **Wenn der Wirtschaftsplan der Haushaltsplan für das folgende Wirtschaftsjahr ist** (so schon Bub, Wohnungseigentum von A-Z, 5. Aufl., S. 431; Riecke, WuM 1989, 319, Casser, ZWE 2014, 157 ff.), **dann ist die Jahresabrechnung - nach evtl. zwischenzeitlich beschlossener Sonderumlage als „Nachtragshaushalt“ - eine Art „Berichtigungshaushalt“.**
- **Das „Hausgeld“ wurde seinerzeit auch schon mal als „Unterhaltsleistung“ bezeichnet** (so AG Hamburg-Altona, Beschluss vom 07.08.1985, 303 II 20/85), **womit sich die Erhöhung/Anpassung auf Basis der Jahresabrechnung wegen erhöhten Bedarfs gegenüber dem Wirtschaftsplan auch erklären lässt.**

Muster

- analog Lehmann-Richter/Wobst (a.a.O., Rn. 870/905):
- ***Es werden folgende Nachschüsse für das (abgelaufene) Wirtschaftsjahr 20.. beschlossen***
- ***WE 1 xx EURO***
- ***WE 2 xx EURO***
- ***WE 3 xx EURO***
- ***Die Nachschüsse werden mit Ablauf des (genaues Datum) fällig.***

Muster

- ***Die Eigentümer beschließen auf der Grundlage der vom Verwalter mit Datum vom vorgelegten Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnungen für das Kalenderjahr die sich aus den Einzelabrechnungen ergebenden Nachschüsse (Nachzahlungen) bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (potentielle Guthaben).***

Muster (Jacoby)

- ***Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 202* vom **** (Datum der Druckfassung) werden genehmigt und 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.***

Eigentümerwechsel

- Kommt die beschlossene „Anpassung der Vorschüsse“ nun kraft Gesetzes teilweise oder ganz dem Veräußerer/Rechtsvorgänger zu Gute?
- 1. Meinung
- Nach der rein bereicherungsrechtlichen Lösung kommt die Ermäßigung **pro rata temporis** auch dem Rechtsvorgänger zu Gute, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht mehr Mitglied der Gemeinschaft ist.
- Ein Erstattungsanspruch ergibt sich demnach aus § 812 Abs. 1 Satz 2 Fall 1 BGB für jeden von beiden, soweit er im Wirtschaftsjahr Vorschüsse geleistet hat.

Eigentümerwechsel

- 2. Meinung
- Bejaht man dagegen einen **eigenen Anspruch, der aus dem gesetzlichen Rechtsverhältnis zur Gemeinschaft hergeleitet wird**, so überlagert dieser das allgemeine Bereicherungsrecht.
- Da dieses Rechtsverhältnis nach einem Eigentümerwechsel nur noch gegenüber dem Erwerber besteht, kann nur noch diesem ein Erstattungsanspruch zustehen.

Beschluss-Lösung für „Guthaben“

- ***„Mit der Beschlussfassung reduzieren sich die für den Abrechnungszeitraum geschuldeten Vorschüsse zur Kostentragung um EURO und geleistete Überzahlungen werden an den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer erstattet.“***
- **Alternative:**
- **Die Anpassung wird nicht pro rata temporis vorgenommen, sondern es wird zuerst der jüngste Vorschuss (12/20....) nach unten angepasst. Das trifft und begünstigt dann idR den aktuellen Eigentümer.**

Eigene Bewertung (vgl. Riecke AnwZert online 13/2021 Anm. 1)

- Die Anpassung bezieht sich im Normalfall gleichmäßig auf die Vorschüsse des gesamten abgelaufenen Wirtschaftsjahres.
- Die Gemeinschaft hätte aber wohl Beschlusskompetenz nur den Vorschuss für den letzten Monat dieser Periode nach unten anzupassen. Damit wäre der Veräußerer, der zuvor bereits sein Eigentum verloren hatte, „ausgebremst“. Konsequenterweise müsste man ihm insoweit ein Anfechtungsrecht zugestehen.
- Ob der Reformgesetzgeber das alles so gewollt hat?

Angestrebte neue (künftige) Kostenverteilung

- Grund kann eine unklare Regelung in der Gemeinschaftsordnung sein.
- **Beachte**: Die Miteigentümer sind nicht dazu berufen, eine verbindliche Auslegung der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung zu beschließen.
- **Folge**: Die Ablehnung eines solchen Beschlussantrages entspricht ordnungsmäßiger **Verwaltung** (vgl. LG Köln, Urteil vom 22.04.2021 – 29 S 143/20, ZMR 2021, 765)

Neue Kostenverteilung

- **§ 16 Abs.2 Satz 2 WEG lautet: *Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.***
- **Die Eigentümer können mit einfacher Mehrheit diese Beschlusskompetenz u.a. für die Verteilung der Kosten von Erhaltungsmaßnahmen nutzen.**
- **Zweck kann es auch sein, die Verteilungsgerechtigkeit für bestimmte Kosten zu erhöhen, indem für einzelne Gegenstände besondere Abrechnungskreise geschaffen werden.**

Muster (Jacoby)

- **Die Wohnungseigentümer beschließen, den Verteilerschlüssel für **** [Kostenart Erhaltungsmaßnahmen] gemäß Wirtschaftsplan beginnend ab dem ersten Wirtschaftsjahr, das dieser Beschlussfassung folgt, zu ändern.**
- **Diese Kosten werden nicht mehr auf alle Eigentümer wie bisher nach *** [MEA] verteilt, sondern auf alle Eigentümer nach *** [Fläche]. Hierbei sind diejenigen Flächen heranzuziehen, die *** [der Gutachter in seinem Gutachten vom *** ermittelt hat/alternativ: wie sie sich aus Anlage *** ergeben].**

Mehrhausanlage

- **In der Gemeinschaftsordnung (GO) einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient (BGH, Urteil vom 12.11.2021 - V ZR 204/20, ZMR 2022, 232).**
- **Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft (BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 163/20, ZMR 2021, 910).**
- **Parallel zum Kostenverteilungsschlüssel ist es meist geboten, auch den Schlüssel für die Erhaltungsrücklage anzupassen.**

Muster (Jacoby)

- **Die Wohnanlage besteht aus den Gebäuden A, B und C. Die Wohnungseigentümer beschließen, den Verteilerschlüssel für Erhaltungsmaßnahmen gemäß Wirtschaftsplan beginnend ab dem ersten Wirtschaftsjahr, das dieser Beschlussfassung folgt, folgendermaßen zu ändern:**
- **Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, die eindeutig nur jeweils einem der Gebäude zuzuordnen sind (**insbesondere**), werden im Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile nur auf die Wohnungen verteilt, die innerhalb dieses Gebäudes liegen. Dies gilt nicht für **.**

Fensterbeschlüsse

- Was ist neu?
- **§ 16 Abs.2 Satz 2 WEG** (u.a.: „bestimmte Arten von Kosten“) **hat die Möglichkeiten der Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels erheblich erweitert. Bis 30.11.2020 eindeutig nichtige sog. Fensterbeschlüsse sind jetzt möglich.**
- **Aber: Unzulässig ist weiterhin eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels durch Beschluss** (vgl. BT- Drs. 19/18791 S. 56).
- Ab 1.12.2020 kann von § 16 Abs. 2 S. 2 WEG in Vereinbarungen (theoretisch) abgewichen werden. Mögen die Notare davon absehen.
- Für bestehende Gemeinschaftsordnungen bleibt es bei der Vermutung in § 47 WEG.

Muster 1

- ***Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung der zu seiner Sondereigentumseinheit (baulich, nicht rechtlich) zählenden Fenster einschließlich der Kosten für einen Austausch.***

Muster 2

- **Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten für die Erneuerung der im Angebot des Fachunternehmens genannten Fenster abweichend von § der Gemeinschaftsordnung wie folgt umgelegt werden:**
- **Jeder Sondereigentümer hat die Kosten für die im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster (auch wenn sie rechtlich zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind), wie sie im Angebot der Fa. vom 1.9.2021 erwähnt sind, zu tragen.**

Erhaltungsrücklage

- Was ist neu?
- Der Begriff „Erhaltung“ umfasst jetzt die frühere Instandsetzung und Instandhaltung (vgl. § 13 Abs. 2 WEG). Die frühere modernisierende Instandsetzung ist keine eigene Kategorie mehr.
- Bauliche Veränderungen (§ 21 Abs. 1 WEG) sind Maßnahmen, die über die Erhaltung hinaus gehen. Eine Differenzierung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung hielt der Reformgesetzgeber weder für sinnvoll noch notwendig (BT-Drs. 19/18791 S. 51).

Muster (Jacoby)

- ***(1) Angesichts der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen unter TOP *** [***Abrechnung nach den dort definierten Abrechnungskreisen statt zuvor MEA] beschließen die Eigentümer entsprechend nach diesem neuen unter TOP**** bestimmten Schlüssel fortan auch die Erhaltungsrücklage anzusparen. Die Höhe der jährlichen Zuführung regeln die Wohnungseigentümer im Rahmen der Beschlussfassung über <die Vorschüsse basierend auf dem> Wirtschaftsplan***
- ***(2) Überdies wird die bisher nach dem alten Kostenverteilungsschlüssel angesparte Rücklage aufgelöst und das rechnerische Guthaben der einzelnen Einheiten nach dem neuen unter TOP**** bestimmten Schlüssel in die Erhaltungsrücklage eingebracht. Der Gesamtbetrag der Rücklage soll insoweit unverändert bleiben. Etwaige Veränderungen der Belastungen der einzelnen Eigentümer sind dadurch auszugleichen, dass nach Maßgabe der mit der Einladung übermittelten Aufstellung vom **** [Datum der Druckfassung] Guthaben ausgezahlt bzw. diese Nachzahlungsforderungen begründet werden.***

Muster (Jacoby)

- ***Der Verwalter ist berechtigt, einzelne **Erhaltungsmaßnahmen** bis **** € (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr **** €) ohne Rücksprache in Auftrag zu geben. Übersteigen die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme **** €, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Beirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.***

Online-Teilnahme an der ETV

- **§ 23 WEG** versteht die Eigentümerversammlung weiterhin als Präsenzversammlung. Abweichungen, insbesondere die Einführung der Online-Versammlung bedürfen einer Vereinbarung der Eigentümer.
- Auch eine Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung können die Eigentümer nicht kraft Gesetzes beanspruchen.
- **§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG** begründet allerdings nach dem Modell des **§ 118 Abs. 1 S. 2 AktG Beschlusskompetenz zur Einführung einer Online-Teilnahme** an der Präsenz-Eigentümerversammlung. Denkbar ist dann, dass auf Grundlage eines solchen Beschlusses eine Eigentümerversammlung stattfindet, bei der sich alle Eigentümer online zuschalten.

Muster (Jacoby)

- **Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:**
- **(1) Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat/Audio/Video-Funktion (**jeweils einschlägiges auswählen**) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben.**
- **(2) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.**
- **(3) Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.**

Bestätigung

- Ein Beschluss zur Zulassung der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen entspricht auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er den Passus enthält *„Jeglicher Übertragungsfehler - gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht - hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.“*
- AG München, Urteil vom 27.04.2022, 1292 C 19128/21, ZMR 2022, 931

Muster (Elzer)

- I. Die Wohnungseigentümer können an jeder Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen.***
- II. Die Wohnungseigentümer sind befugt, sämtliche Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation auszuüben [hier können auch einzelne Rechte genannt werden].***
- III. Zur Ermöglichung einer elektronischen Kommunikation soll folgende Hardware angemietet werden _____. Ferner soll von _____ eine Lizenz mit folgendem Inhalt erworben werden _____.***
- IV. Die Kosten nach Ziffer II. tragen folgende Wohnungseigentümer _____ im folgenden Verhältnis _____ [nicht zwingend; ein Beschluss nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG].***
- V. Der Wohnungseigentümer, der seine Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausübt, wird daran erinnert, dass er die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden hat [mehr als eine Erinnerung ist nicht möglich].***
- VI. Der Verwalter wird angewiesen, den Wohnungseigentümern mit der Ladung die notwendigen Zugangsdaten zur Verfügung zu stellen.***
- VII. Der Verwalter wird angewiesen, den Wohnungseigentümern 1 Woche vor dem Versammlungstag einen Techniktest anzubieten.***

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

1. Einführung der (teil-) virtuellen Eigentümerversammlung

- Die Onlineteilnahme ist für alle zukünftigen Eigentümerversammlungen ab dem xx.xx.xxx zulässig und wird von dem derzeitigen Verwalter technisch sichergestellt.
- Die Onlineteilnahme erfolgt über die – im privaten Bereich – kostenfreie Software Skype/Zoom....
- Technisch wird die Teilnahme durch eine Videokonferenz – Übertragung von Bild und Ton der Versammlung – über Konferenzmikrofone und Konferenzkameras am Versammlungsort durch den Verwalter sichergestellt. Die online teilnehmenden Miteigentümer und Ihre Redebeiträge werden mit Bild und Ton während der Versammlung im Versammlungsraum dargestellt. Die Redebeiträge der physisch anwesenden Eigentümer werden ebenfalls über das Videokonferenzsystem an die virtuellen Eigentümer übermittelt.
- Der Versammlungsleiter ist verpflichtet, den Verlauf der teilvirtuellen Versammlung (sog. Chatverlauf) für alle (virtuell) teilnehmenden Eigentümer einzublenden und zu dokumentieren. Der Chatverlauf ist als Anlage zum Protokoll der Eigentümerversammlung zu nehmen.

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

2. Formalien der virtuellen Teilnahme

- Der Versammlungsleiter moderiert die Videokonferenz.
- Die (virtuelle) Versammlung der Eigentümer ist nicht öffentlich. Die online teilnehmenden Eigentümer dürfen keine Dritten (z.B. Berater) hinzuziehen. Auf Verlangen des Versammlungsleiters hat der virtuell teilnehmende Eigentümer dies in Textform zu bestätigen. Über die Hinzuziehung von Dritten ist ein Organisationsbeschluss zu fassen.
- Die Aufzeichnung der Eigentümerversammlung ist nicht zulässig.
- Die virtuelle Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung erfolgt durch die Anmeldung mit der Software Skype/Zoom zu der von dem Verwalter angegebenen Adresse zum Zeitpunkt der Versammlung. Mit der Anmeldung durch den Verwalter und einer gegenseitigen Bestätigung gilt der Eigentümer in der Versammlung als (virtuell) anwesend. Für zulässige Vertreter gilt sinngemäß das Gleiche. Der Vertreter muss in zulässiger Weise seine Vollmacht nachweisen. ----->

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

- **Der Verwalter ist berechtigt, zur Identifizierung der Teilnehmer die Vorlage der Ladung und eines Ausweises zur Einsichtnahme zu verlangen.**
- **Der Verwalter ist berechtigt, die „Nichtöffentlichkeit“ der virtuellen Teilnehmer zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgt durch einen sogenannten Kameranachschwenk, der von dem virtuell teilnehmenden Eigentümer auf Weisung des Verwalters durchzuführen ist.**
- **Der Versammlungsleiter stellt zu Beginn der Versammlung die Anwesenheit der physischen und virtuellen Eigentümer fest. Die Anwesenheit der virtuellen Eigentümer gilt solange als bestätigt, wie dies von der Software/ Chatverlauf – durch den Status – angezeigt und ein Bildsignal übermittelt wird.**

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

3. Beendigung der virtuellen Eigentümerversammlung

- Die Beendigung der Teilnahme an der Videokonferenz durch den virtuellen Eigentümer steht einem Verlassen der Eigentümerversammlung gleich. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist das virtuelle Verlassen der Eigentümerversammlung über den Chat oder unmittelbar dem Verwalter anzuzeigen.
- Bei einem Ausfall des Videokonferenzsystems wird der Verwalter die Eigentümerversammlung zunächst unterbrechen und versuchen das Konferenzsystem neu zu installieren. Soweit ein Neustart des Videokonferenzsystems nicht in angemessener Zeit möglich ist und eine Teilnahme der virtuell teilnehmenden Eigentümer (technisch) nicht anderes gewährleistet ist, ist die Versammlung abubrechen.

Muster für Hybrid-Versammlung von M. Pauli (ZMR 2021, 187 ff.)

4. Redebeiträge/Abstimmungen

- Die online teilnehmenden Eigentümer müssen während der Versammlung die Mikrofone der Benutzersoftware zur Rauschunterdrückung ausschalten. Ein Redebeitrag ist im Chat anzumelden. Der Verwalter wird die Redebeiträge nach der zeitlichen Reihenfolge der Anmeldungen aller Eigentümer berücksichtigen. Für den Redebeitrag ist das Mikrofon anzuschalten.
- Der Verwalter wird zu Beginn von Abstimmungen die Anwesenheit der virtuellen Teilnehmer überprüfen. Die Abstimmung der virtuellen Eigentümer erfolgt – soweit keine geheime Abstimmung vereinbart wird - über die bildliche und/oder Audiodarstellung durch das Videokonferenzsystem. Der Verwalter kann die virtuellen Eigentümer auffordern, ihre Stimmabgabe über den Chat – zur besseren Verständlichkeit – anzuzeigen.

Besteht ein Anspruch auf einen derartigen Beschluss?

▪ PRO

- **Gründe oder Umstände, die gegen eine Einführung der teilvirtuellen Teilnahme sprechen sind nicht erkennbar und somit verdichtet sich das Ermessen der Eigentümer zu einer gebundenen Entscheidung.**
- **Folglich besteht ein Anspruch eines Eigentümers auf Fassung eines Beschlusses zur virtuellen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung nach der neuen Vorschrift des § 23 Abs. 1, S. 2 WEG, der grundsätzlich nach § 44 Abs. 1, S. 2 WEG gerichtlich durchgesetzt werden kann (vgl. M. Pauli ZMR 2021, 187 ff.).**

Besteht ein Anspruch auf einen derartigen Beschluss?

- **CONTRA**
- **Nach Lehmann-Richter/Wobst (WEG-Reform 2020, Rn. 608) soll die die Vorschrift des § 23 Abs. 1, S. 2 WEG lediglich eine Beschlusskompetenz vermitteln und die Eigentümer können demnach im Rahmen der Billigkeit des § 18 Abs. 2 WEG frei über die Einführung der Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung entscheiden. Hiernach bestünde somit kein Anspruch eines Eigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Fassung eines positiven Beschlusses.**

Stellungnahme

- **Die Wohnungseigentümer haben Ermessen bzw. einen Beurteilungsspielraum. Geht es etwa um einen eiligen wirtschaftlich nicht gerade bedeutenden Beschlussgegenstand, so kann das Verweigern der Online-Teilnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.**
- **Keinesfalls dürfte der Einzelne einen Anspruch auf generelle Einführung der Hybrid-Versammlung haben.**
- **Wenn tatsächlich eine online-Teilnahme rechtlich gegen die Gemeinschaft durchsetzbar wäre, könnte die Gemeinschaft zumindest die Rechte des online-Teilnehmers auf das Minimum beschränken (z.B. nur Ausübung des Stimmrechts); vgl. kritisch zu dieser bewusst geschaffenen ungleichen Lage der vorort Teilnehmenden und der Online-Teilnehmer Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn.50.**

Stellungnahme

- Bei der hybriden Eigentümerversammlung ist individuelle Strategie gefragt. Wenn der Verwalter von den Eigentümern (insbesondere den Kapitalanlegern) Signale in Richtung Hybrid-Versammlung erhält, sollte er z.B. pro-aktiv „seine“ Lösung in Form eines der vorgenannten Beschlussmuster ins Spiel bringen.
- Die verschiedenen Muster sollen ein Geländer bzw. eine Absturzsicherung sein. Hieran kann der Verwalter sich orientieren und festhalten. Gleichzeitig kann er - je nach Aufstellung seines Unternehmens und dem konkreten Kundenkreis - Hinweise und Informationen an die Eigentümer richten und einen praktikablen, ökonomisch vertretbaren Weg aufzeigen, d.h. mitteilen, ob und wie beschlossen werden sollte/könnte.

Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit (Jacoby)

- **Die Wohnungseigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass über ****Bezeichnung eines TOP**** (den Innenanstrich des Treppenhauses/die Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse basierend auf der Jahresabrechnung 2020) im Wege eines Umlaufbeschlusses, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann.**

Bestellung und Vertrag des Verwalters

- ***Die Fa. V Immobilien GmbH wird ab für die Zeit bis zum, zur Verwalterin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt.***
- ***Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wird ermächtigt, den Verwaltervertrag mit der Fa. V Immobilien GmbH gemäß deren Entwurf vom ... - der Niederschrift als Anlage beizufügen - für die Gemeinschaft zu unterzeichnen/abzuschließen.***

Herausgabe der Verwaltungsunterlagen

- ***Die Verwalterin, Fa. V Immobilien GmbH, wird ermächtigt, namens und in Vollmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von der Ex-Verwalterin Fa. GmbH alles, was diese zur Ausführung ihrer Verwaltungstätigkeit erlangt hat, herauszugeben, insbesondere alle Verwaltungsunterlagen und zwar an die Gemeinschaft zu Händen des neuen Verwalters, Fa. V Immobilien GmbH, die Originalunterlagen.***
- ***Die Fa. V Immobilien GmbH wird ermächtigt, diese Ansprüche der Gemeinschaft auch mittels anwaltlicher Hilfe, ggf. gerichtlich durchzusetzen.***

Anmerkung

- **Die gerichtliche Geltendmachung des Herausgabeanspruchs setzt wegen seiner Gemeinschaftsbezogenheit im Innenverhältnis einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus.**
- **Die Verwalterunterlagen müssen nicht zwingend im einzelnen bezeichnet werden, da ein diesbezüglicher Vollstreckungstitel gemäß § 888 ZPO vollstreckt wird; eine Konkretisierung ist nur unerlässlich, wenn nicht die Herausgabe aller Verwaltungsunterlagen, sondern nur aller zur Verwaltung erforderlichen Unterlagen verlangt wird (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 20.08.2007 – 2 Wx 117/06, ZMR 2008, 148).**

Tierhaltung (Kühnemund)

- ***Die Haltung von Haustieren ist zukünftig nur beschränkt erlaubt. Zulässig sind ein Hund oder eine Katze je Wohneinheit, darüber hinaus alle Arten von Kleintieren in Käfigen und Fische, allerdings nur in üblicherweise zu haltender Anzahl.***
- ***Die Haltung von Schlangen und ähnlichen Gifttieren ist nicht zulässig. Bereits zum Zeitpunkt dieses Beschlusses vorhandene Tiere dürfen bis zum ihrem Versterben weiter gehalten werden.***
- ***Hunde sind auf dem Gelände der Liegenschaft stets angeleint zu führen.***

Tierhaltung

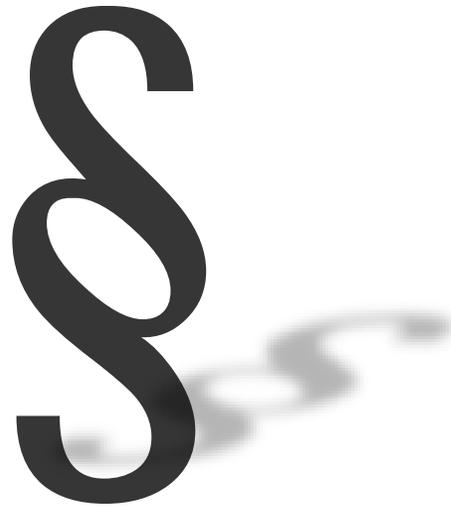
- ***Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Sondereigentümer bzw. dessen Mieter im haushaltsüblichen Umfang halten.***
 - ***Andere Tierhaltung des Nutzers, insbesondere Hundehaltung, ist künftig nur bei vorheriger Zustimmung der Eigentümerversammlung gestattet.***
-
- vgl. AG Spandau, ZMR 2011, 650

Tierhaltung

- **Der Sondereigentümer darf künftig Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung der Eigentümerversammlung halten.**
- **Die Zustimmung ist zu versagen oder kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Nutzer/Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung des Grundstückes zu befürchten ist.**

- **vgl. AG Hamburg-Blankenese, Teilurteil vom 12.06.2019, 531 C 19/19, IMR 2019, 315**

Tschüß



Tschüß

