

Verwalterstammtisch

Die WEG-Versammlung

Sand April 2016

Überblick:

I. Ladungsformalia

II. Durchführungsformalia

III. Beschlüsse

I. Ladungsformalia

I. Ladungsformalia WEG-Versammlung

- Einberufung der WEV
- Einberufungsberechtigte Personen
- Ladungsfrist
- Form der Ladung
- Folgen der Nichtladung
- Elemente der Einladung
- Ort der Versammlung
- Zeit der Versammlung

II. Durchführungsformalia der WEG-Versammlung

- Teilnahmeberechtigung
- Gemeinsame und getrennte Versammlungen
- Beschlussfähigkeit
- Vollmachten
- Stimmrechtsverbote und Vollmachten
- Einfache und qualifizierte Mehrheiten
- Die Abstimmung
- Tumulte und Ordnungsrechte

III. Beschlüsse

- Zitter- und sonstige Beschlüsse
- Beschlusskompetenzen
- Besondere Beschlussgegenstände
 - Entlastungen
 - Verwalterbestellung
 - Beiratsbestellung
 - Darlehensaufnahme
 - Änderung Kostenverteilungsschlüssel
 - Bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen

Die Einberufung

- Häufigkeit:
 - Wenn es die GO vorschreibt, § 24 Abs. 2 WEG
 - Mindestens einmal im Jahr, § 24 Abs. 1 WEG
 - Wenn es ordnungsgemäßer Verwaltung (o.g.V.) entspricht, § 21 Abs. 3 WEG (LG Frankfurt, ZWE 2011, 128)
 - Wenn es $\frac{1}{4}$ der WE verlangen, § 24 Abs. 2 WEG
 - Wenn die 1. Versammlung nicht beschlussfähig war, § 25 Abs. 4 WEG

- Einberufungsberechtigte:
 - Der **Verwalter**, § 24 Abs. 1 WEG
 - Vom **Vorsitzenden des Beirats** oder von dessen Vertreter, wenn Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, § 24 Abs. 3 WEG
 - WE: **Ermächtigung** nach § 37 BGB analog
 - Voraussetzung: Ermächtigungsbegehren an übrige Wohnungseigentümer („im Einvernehmen“, BGH-Urteil vom 10.6.2011, V ZR 222/10 – **ZIV 2011, 60**)
 - Schweigende sind ggf. gerichtlich auf Ermächtigung in Anspruch zu nehmen, wenn Anspruch auf Beschlussfassung (§ 21 Abs. 3 WEG, o.g.V.) und damit auf Versammlung besteht (LG Frankfurt/Main, ZWE 2014, 142)

- Begründung Gesetzes-E (BT-Drs 16/887, Seite 35):
 - § 26 Abs. 3 WEG a.F. (**Notverwalterbestellung**): Möglichkeit für Dritte und für Wohnungseigentümer
 - In Novelle ersatzlos **gestrichen**
 - Jetzt: Bestellung erfolgt über Klage nach § 43 Nr. 1 WEG
 - D.h. nur WE können Notverwalterbestellung durchsetzen, nicht mehr außenstehende Dritte (keine Praxisrelevanz)
 - **ABER**: Ermächtigungsvariante hat Vorrang, weil Chance der außergerichtlichen Lösung Vorrang hat (Rechtsschutzbedürfnis)

- **Vollversammlung**
 - Verzicht auf Formen und Fristen der Ladung möglich (OLG Celle NZM 2005, 308)
 - Vollversammlung: Alle WE sind erschienen oder wirksam vertreten
 - Unbeachtlich: Stimmverbote einzelner Gesellschafter
 - Jeder WE kann für jeden TOP Ladungsformalitäten gesondert rügen

- Einberufungsfrist
 - § 24 Abs. 4 WEG: Soll „**mindestens**“ 2 Wochen
 - OLG KA ZMR 2006, 795 (ggf. Verlängerung für ausländische WE)
 - Abkürzung bei Dringlichkeit des Beschlussgegenstandes zulässig (OLG FFM, OLGZ 1982, 418)
 - Problem: Wann liegt Dringlichkeit vor?
 - Problem: GO schreibt kürzere/andere Ladungsfrist vor

- **Fristberechnung: § 187 Abs. 1 BGB**
 - Zugang Ladung bei WE am Montag, den 13. des Monat
 - Fristbeginn: 14.d.M., § 187 Abs. 1 BGB
 - Fristende: 27. des Monats (Montag) um 24 Uhr, § 188 Abs. 2 BGB
 - Versammlung: 28. des Monats

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
												Mo	DI	MI	DO	FR	SA	SO	MO	DI	MI	DO	FR	SA	SO	MO				
										Versendung		Zugang	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Versammlung			

- Ladungstermin
 - LG Karlsruhe, ZWE 2014, 93
 - Ladung der WEV in den **Sommerferien**
 - Möglich, aber langfristige Terminierung (nicht unbedingt Ladung) notwendig
 - LG München I, ZWE 2013, 139
 - Ladung WEV in **Pfingstferien** unproblematisch

- Ladungsform (§§ 24 Abs. 4 WEG, 126b BGB):
Textform, d.h. zulässig:
 - Schreiben ohne Unterschrift
 - Fax, E-mail, SMS ?
 - Voraussetzungen:
 - Medium, dass **dauerhaften Wiedergabe** geeignet ist: Papier, CD, E-mail, Computerfax, Fax
 - Bei elektron. Medium: Empfänger muss **speichern** und **ausdrucken** können (d.h. SMS ungeeignet)
 - Nennung der Person des **Erklärenden**
 - **Abschluss** der Erklärung: Nachbildung der Unterschrift oder andere Kenntlichmachung

- Zugang der Ladung
 - Abweichende Regelung in **GO zulässig**: Nachweis der rechtzeitigen Absendung der Ladung genügt für die Ordnungsgemäßheit der Ladung (OLG Hamm, NZM 2008, 808)
 - ABER: Keine wirksame Vereinbarung Zugangsfiktion (letzte dem Verwalter gemeldete Adresse) in **Verwaltervertrag** wegen Verstoß gegen § 308 Nr. 6 BGB

- Nichtzugang der Ladung
- BGH-Urteil vom 20.7.2012 (V ZR 235/11 – ZIV 2012, 54)
 - Beschlüsse sind **rechtswidrig**, aber nicht nichtig
 - Beschlüsse sind **nichtig**, wenn WE **vorsätzlich** nicht geladen wurde
- BGH-Urteil vom 5.7.2013 (V ZR 241/12 – ZIV 2013, 43)
 - Beschlüsse sind **rechtmäßig**, wenn WE versäumt, seine (neue) ladungsfähige Anschrift Verwalter mitzuteilen

- Nichtladung des WE wegen **Rückstand HG**
 - GO: WE mit einem Rückstand von mehr als (...) € sind vom Stimmrecht ausgeschlossen
- BGH-Urteil vom 10.12.2010 (V ZR 60/10 – [ZIV 2011, 7](#)). Nichtigkeitsregelung
- Offen gelassen, ob Beschlüsse rechtswidrig oder nichtig sind (wohl nichtig)

- Elemente der Ladung:
 - Ort und Zeit
 - Ladungstermin (Tag, Monat)
 - Ladungsuhrzeit
 - Ladungsort (Adresse)
 - Regelungen?
 - Gesetz: keine Regelung
 - GO: ggf. Regelung
 - Pflichtgemäßes, gerichtlich überprüfbares Ermessen
 - Tagesordnung, § 23 Abs. 2 WEG

- Tagesordnung („Bezeichnung der Beschlussgegenstände“, § 23 Abs. 2)
 - Die Bezeichnung muss **um so genauer** erfolgen, je geringer die Vorkenntnisse der WE sind und je größer die möglichen Auswirkungen für die WE sind, OLG München, ZfIR 2006, 738 - [ZIV 2006, 76](#)).
 - **Schlagwortartige** Bezeichnung genügt grundsätzlich (BayObLGZ 1992, 79)
 - „Sonstiges“: Nur für ganz untergeordnete Beschlussgegenstände
 - Gebrauchszeitenregelung gemeinschaftliche Waschmaschine, BayObLG 1988, 67

- „Behandlung eingehender Anträge“ genügt nicht (OLG München, NZM 2008, 848)
- BGH-Urteil vom 13.1.2012 (V ZR 129/11)
- Ggf. „**Beschlussunterlage**“, um WE die inhaltlichen **Befassung mit Beschlussgegenstand** zu ermöglichen
 - Jahresabrechnung
 - Wplan
- Umfangreichere Beauftragungen

- Ergänzung Tagesordnung
 - Wenn o.V. entsprechend, hat einzelner **WE Anspruch auf Ergänzung** TOP (BayObLGZ 1988, 287, OLG FFM NJW 2009, 300 – [ZIV 2009, 10](#));
 - Kein Anspruch, wenn erkennbar **rechtsmissbräuchlich** (Beschlussantrag wurde gerade abgelehnt und keine Änderung der Sachlage)
 - § 24 Abs. 3 analog: der **Verwaltungsbeiratsvorsitzende** und sein Vertreter, OLG Düss. NJW-RR 1986, 96)
 - Beachte: Ladungsfrist muss auch für neuen TOP eingehalten werden

- **Ladungsort:**
 - Räumlicher **Bezug zur Wohnanlage**
(OLG FFM, OLGZ 1984, 333; OLG Köln, NZM 2006, 227 – ZIV 2006, 20)
 - Nicht notwendig die selbe politische Gemeinde
- **Ladungsort:**
 - WEV ist eine **nicht-öffentliche** Veranstaltung
 - Keine unbefangene Erörterung in **offenen Gastraum**
(OLG Hamm OLGZ 1990, 57)
 - Erörterung im **Biergarten** stört nicht (KG Berlin NJW-RR 1997, 1171)
 - Schlechte Akustik im **Zelt** ist hinzunehmen OLG Köln WuM 1999, 297)
- **Ladungszeit:**

Die Einberufung

	Montag bis Freitag	Feiertag	Samstag	Sonntag
Vormittag	Vormittags: Unzulässig (OLG FFM, OLGZ 1982, 418)	z.B. Karfreitag (ganztäglich) LG Lübeck NJW-RR 1986, 313, OLG Schleswig NJW-RR 1987, 1363, OLG Schleswig DWE 1989, 143	Zulässig, OLG Stuttgart, WE 1984, 146	Rücksichtnahme auf Religionsausübung, d.h. nicht vor 11 Uhr BayObLG WE 1988, 32
Nachmittag	15 Uhr: Bei Großanlage mit erheblichen Erörterungsbedarf zulässig (OLG Düss. NZM 2005, 459)			OLG Stuttgart NJW-RR 1986, 315: grundsätzlich zulässig (ergo: Nachmittag)
Abend	18 Uhr zulässig: OLG München I, NZM 2005, 591 OLG Düss. WuM 1993, 305)			

- Beschlüsse bei formloser Zusammenkunft:
Nichtigkeit (OLG Hamm 1993, 24)
- Sonstige Ladungsfehler
 - Nichteinhaltung Ladungsfrist
 - Ungeeigneter Versammlungstermin
 - Ungeeigneter Versammlungsort
 - Ungeeignete Versammlungslokalitätführen zur Anfechtbarkeit.

- LG München I, ZWE 2013, 139
- LG Karlsruhe, ZWE 2014, 93
- LG Köln, ZWE 2013, 38
 - Beklagten müssen nachweisen, dass Beschluss **mit Sicherheit** – nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit – auch ohne den formalen Fehler so gefasst worden wäre.
- U.U. Kostenlast bei erfolgreicher Anfechtung bei Verwalter (OLG Köln, ZMR 2006, 394 – [ZIV 2006, 48](#))

II. Durchführungformalia

II. Durchführungsformalia der WEG-Versammlung

- Teilnahmeberechtigung
- Gemeinsame und getrennte Versammlungen
- Beschlussfähigkeit
- Vollmachten
- Stimmrechtsverbote und Vollmachten
- Einfache und qualifizierte Mehrheiten
- Die Abstimmung
- Tumulte und Ordnungsrechte

Die Teilnahmeberechtigung

- Teilnahmeberechtigte:
 - Alle Wohnungseigentümer (**auch ohne Stimmrecht**)
 - Bei gemeinschaftlichem Eigentum: alle Mit-Eigentümer
 - Anstelle des WE haben Teilnahmerecht:
 - Insolvenzverwalter, Zwangsverwalter, Nachlassverwalter, Testamentsvollstrecker, Eltern für minderjähriges Kind, Betreuer für Betreuten, Wohnrechtinhaber
 - **Kein Ausschluss an der Teilnahme**, wenn die **GO** dies vorschreibt (z.B. wegen HG-Rückstand), BGH-Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10 – [ZIV 2011, 7](#)

- Vertreter (Bevollmächtigte)
 - Einschränkung in GO auf **Ehegatten** (BayObLGZ 1996, 297 – danach auch keine analoge Anwendung auf nichtehel. Lebenspartner), **Verwalter** oder **andere WE** (, BGH-Urteil vom 30.3.2012, V ZR 178/11 – [ZIV 2012, 34](#), BGHZ 99, 90) zulässig

- Zugelassene
 - Zulassung durch Ordnungsbeschluss (insbesondere Berater für Gemeinschaft)
 - Berater für einzelnen Wohnungseigentümer nur dann, wenn Interesse des WE schwerer wiegt (hohes Alter, Krankheit, schwierige Rechtsfragen),
 - Grundsätzlich ist Beratung vor Versammlung notwendig, BGHZ 121, 236
- Verwalter mit Personal (KG NZM 2001, 297)

- Kein Teilnahmerecht haben:
 - Die **Bank** bei der außergerichtlichen Institutsverwaltung (Mietenabtretung)
 - **Mieter** (AG Bochum, ZMR 2009, 230 - [ZIV 2009, 25](#))
 - **Käufer** mit Auflassungsvormerkung (BGH NJW 1989, 1087)
 - Sonstige Dritte
- Verletzung: Anfechtbarkeit der Beschlüsse
- Kausalität wird vermutet (BayObLG NJW-RR 1991, 531)

Gemeinsame und getrennte Versammlungen

- Getrennte Versammlungen bei Mehrhausanlagen
 - Getrennte – hausweise – Versammlungen zulässig, wenn **GO dies erlaubt** oder bestandskräftiger Beschluss vorliegt (BayOblGZ 1994, 98)
 - **Subsidiaritätsprinzip** ist zu beachten, d.h. es können nur die Angelegenheiten beschlossen werden, die andere WE nicht betrifft (OLG Schleswig NZM 2000, 385, BayObLG NZM 2000, 1021), d.i. insbesondere nicht der Fall bei:
 - **Wahl Verwalter, Beirat** (OLG Zweibrücken, NZM 2005, 752)
 - **Entlastung** Verwalter, Beirat (OLG Zweibrücken, NZM 2005, 752)
 - Angelegenheiten, deren **Kosten** die Gesamt-WEG trägt (BayOblG NZM 2000, 553; OLG Hamm OLGZ 1990, 168)

- Gemeinsame Versammlungen rechtlich getrennte WEG's, aber:
 - Gleiche Häuser
 - Benachbart
 - Ähnliche Probleme
 - Einheitliche Gartengestaltung, gemeinsamer Zuweg, gemeinsame Tiefgarage / Heizung
 - **Unzulässig** (OLG Köln, NZM 2002, 617, BayObLGZ 2000, 340, OLG Hamm NZM 2004, 787)

Beschlussfähigkeit

- Beschlussfähigkeit:
 - GO
 - Gesetz: § 25 Abs. 3 WEG: Mehr als 50% der stimmberechtigten MEA sind anwesend oder vertreten.
 - Voraussetzung für jeden Beschluss
 - Versammlungsleiter muss bei Bedenken (WE verlassen Versammlung) prüfen (BayObLG WE 1990, 140)
 - **Problem:** Mehr als 50% der MEA sind nicht stimmberechtigt: 25 Abs. 3 findet keine Anwendung (KG WuM 1994, 41; OLG Düss. WE 1999, 69, BayObLG ZMR 1988, 148)

- **Fehlende Beschlussfähigkeit**
 - Trotzdem gefasste Beschlüsse sind rechtswidrig, aber nicht nichtig, BGH-Urteil vom 27.3.2009 (V ZR 196/08 ZIV 2009, 36)
 - Ladung zur 2. Versammlung, § 25 Abs. 4 WEG
 - Zweitversammlung liegt nur vor bei **Identität Tagesordnung**, bei Teilidentität liegt teils Erst- teils Zweitversammlung (OLG FFM, OLGZ 1983, 29)
 - Zweitversammlung ist auf jeden Fall beschlussfähig
 - I.Ü. dieselben (Ladungs-) Voraussetzung wie für Erstversammlung

- **Eventualversammlung**
 - Zulässig, wenn GO sie gestattet (OLG Köln WE 1999, 9)
 - Bestandskräftiger Beschluss genügt für Zulassung Eventualversammlung (Zitterbeschluss)
 - KG Berlin NZM 2001, 105
 - BayObLG WuM 1989, 658

Vollmachten

- **§ 167 Abs. 2 BGB:** keine Form vorgeschrieben
- **GO:** Bevollmächtigung hat **schriftlich** zu erfolgen
 - Vollmachtsübermittlung per Fax wirksam?
 - § 126 BGB Schriftform: „Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben“ (..) „eigenhändig“
 - § 127 Vereinbart Form: „Zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmte schriftlichen Form genügt – **soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist** - die telekommunikative Übermittlung.“
 - GO = Rechtsgeschäft

- § 127 Vereinbart Form: „Zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmte schriftlichen Form genügt – die telekommunikative Übermittlung.“ Häublein, ZWE 2012, 1 (5) : **Wille, über die gesetzliche Anforderung hinaus zu gehen**
- Problem: Objektive Auslegung von GO
- Problem: Formulierungsänderung durch Notar möglich: „Vollmacht mit Originalunterschrift“ oder „Schriftliche Vollmacht, die nicht telekommunikativ übermittelt worden sein darf, sondern im Original dem Versammlungsleiter vorliegen muss“

- OLG München NZM 2008, 92
- LG Dresden Urteil vom 12.11.2014, 2 S 540/13
 - Jeder WE hat Recht, Vollmachten zu überprüfen
- LG Landau ZWE 2014, 136
- LG Dresden Urteil vom 12.11.2014, 2 S 540/13
 - Jeder WE kann nach § 174 BGB zurückweisen

- OLG München NZM 2008, 92
- LG Dresden Urteil vom 12.11.2014, 2 S 540/13
 - Jeder WE hat Recht, Vollmachten zu überprüfen
- LG Landau ZWE 2014, 136
- LG Dresden Urteil vom 12.11.2014, 2 S 540/13
 - Jeder WE kann nach § 174 BGB zurückweisen

- § 174 BGB: Ein einseitiges Rechtsgeschäft , das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und **der andere** das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist
- „Der andere“, d.i. der Versammlungsleiter
- Abstimmung ist Gesamttakt

- LG Hamburg (ZMR 2008, 627):
 - Vollmachtserteilung im Mietpoolvertrag mit Mietverwaltungsvertrag ist nichtig (§ 305c BGB: Überraschende Klausel)
 - Mietpoolverwalter ist nicht wirksam bevollmächtigt
 - Unbeachtlich ist, dass WE selbst an der WEV teilnehmen kann oder 3. Bevollmächtigten kann
 - Dto. Sondereigentumsverwaltungsvertrag
- Jeweils jüngste Vollmacht hat Wirksamkeit

- BGH-Urteil vom 30.3.2012 (V ZR 178/11 – ZIV 2012, 34)
 - Ein WE kann sich durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen
 - Ausnahme: Verbot GO

Stimmrechtsverbote und Vollmachten

Stimmrechtsverbote I

- § 25 Abs. 5 WEG: „Ein WE ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits **der anderen Wohnungseigentümer** gegen ihn betrifft (...)“.
- BGH-Urteil vom 6.12.2013 (V ZR 85/13 – ZIV 2014, 23): Regelungslücke. Hinzufügen „**oder des Verbandes**“

Stimmverbote II

- Entlastung Beirat (OLG 2-brücken, NJW-RR 2002, 735)
- Abschluss Vertrag mit WE (§ 25 Abs. 5 WEG)
- Erteilung Mandat an Anwalt, der Sozius von WE ist (BayOblGZ 1994, 339)
- Einleitung/Erledigung Rechtsstreit (§ 25 Abs. 5 WEG)
- Abmeierungsurteil (§ 25 Abs. 5 i.V.m. § 19 WEG)
- Kein Stimmverbot qua GO, z.B. HG-Rückstand, BGH-Urteil vom 10.10.2010, V ZR 60/10 – ZIV 2011, 7

Stimmrechtsverbote III

- Stimmverbot für einen Miteigentümer, trifft beide (BayObLGZ 1992, 288)
- BGH-Urteil vom 14.10.2011 (V ZR 56/11 – ZIV 2011, 72)
 - § 25 Abs. 5 enthält kein allgemeines Stimmverbot für Interessenkollisionen
 - Hier: kein Stimmverbot, wenn Rechtsstreit wegen baulicher Änderungen der Boden durch **Genehmigung** im Wege der Beschlussfassung entzogen wird
- Stimmrecht für Wohnung der WEG ruht (§ 71b AktG analog), OLG Hamm, DWE 2009, 141

Stimmrechtsverbote IV

Beschlussgegenstand	Stimm- verbot für Verwalter	Gericht
Verwalterabberufung und Kündigung Verwaltervertrag (WE=Verwalter), wenn <u>kein</u> wichtiger Grund vorliegt	Nein	BGH NZM 2002, 995
(Wieder)- <u>Bestellung</u> und Änderung Verwalter <u>vertrag</u> mit	Nein	OLG Hamm NZM 2007, 253 – ZIV 2007, 15 OLG KA ZMR 2008, 408

Stimmrechtsverbote und Vollmachten

Beschlussgegenstand	Stimmverbot für Verwalter	Gericht
Verwalter <u>bestellung</u> (bei wirtschaftlicher Verflechtung WE mit Verwalter)	Nein	KG NJW-RR 1986, 268
Erhöhung Verwalter <u>vergütung</u> (bei wirtschaftlicher Verflechtung WE mit Verw.)	Ja	KG NJW-RR 1986, 642
Außerordentliche Abberufung Verwalter; Bzgl. Stimmverbot ist auf den Vollmachtgeber abzustellen	Nein	OLG München, ZMR 2011, 48 – ZIV 2011, 9
Stimmrechtsausschluss eines Vertreters besteht auch dann, wenn er er in Vollmacht konkrete Weisungen in bekommen hat	Ja	LG Frankf. NJW-RR 1988, 596 (zur Entlastung)
2-Brücken: Weitergabe Vollmachten nur bei Gestattung	Ja	OLG 2-Brücken NZM 1998, 671

- Konsequenzen: Umgang Stimmverboten
 - § 25 Abs. 5 WEG behandelt bestimmte Interessenskollisionen
 - Abstimmender = Person mit Interessenskollision = § 25 Abs. 5 +

V-Geber	V-Nehmer	Beschluss-Gegenstand	§ 25 Abs. 5
WE	Beirat	Entlastung Beirat	+
Beirat	WE	Entlastung Beirat	-

- AA. OLG München (s.o.) – genau umgekehrt

- Vollmachtsvordruck mit Hinweis Weisung oder Nichtweisung (Prüfungsmöglichkeit für WE und Verwalter)
 - Hinsichtlich TOP 2 wird (..) Vollmacht mit der Maßgabe erteilt, dass er beim Beschlussantrag Entlastung Beirat mit „Ja“ stimmt.
 - Hinsichtlich TOP 3 wird (..) Vollmacht mit der Maßgabe erteilt, dass der Vollmachtnehmer ausdrücklich keinen Weisungen des Vollmachtgebers unterworfen ist

Einfache und qualifizierte Mehrheiten

- Mehrheiten:
 - Einfache Mehrheit (Mehr Ja- als Neinstimmen, BGH NJW 1989, 1090)
 - Qualifizierte Mehrheiten (z.B. Mitglieder Mehrheit, $\frac{3}{4}$ Mehrheit, Einstimmigkeit,)
 - Allstimmigkeit

- Öffnungsklausel für Änderung in der GO
- Festlegung bestimmtes Mehrheitsquorum
 - BGH-Urteil vom 1.4.2011 (V ZR 162/10 – ZIV 2011, 33)
 - BGH-Urteil vom 10.6.2011 (V ZR 2/10 – ZIV 2011, 47)
 - (z.B. Mehrheit von 2/3)
- Im Zweifel nimmt Mehrheitsquorum auf im GB eingetragenen WE Bezug und nicht nur auf die in der WEV anwesenden WE

Die Abstimmung

- Formulierung Beschlussanträge (Ja/Nein)
- Beschlussanträge:
 - mit Regelungsinhalt
 - mit Bestimmtheit hinsichtlich des Inhalts
 - mit abschließendem Inhaltsverständnis
 - BGH NJW 1998, 3173:
 - **Die Beschlüsse sind deshalb „aus sich heraus“ – objektiv und normativ – auszulegen. Maßgebend sind dabei der Wortlaut (...) und ihr Sinn, wie er sich aus der unbefangenen Sicht als nächstliegende Bedeutung ...)** ergibt; Umstände außerhalb (..- des Beschlusses) dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind“ (z.B. Versammlungsprotokoll - einschränkend)

Unbestimmte Beschlüsse sind nichtig

- BGH-Urteil vom 10.9.1998 (BGHZ 139, 288):
 - „Singen und Musizieren außerhalb von Ruhezeiten darf nur in *nicht belästigender* Weise und Lautstärke erfolgen“.
- LG Hamburg, ZWE 2015, 185
 - „Die Sanierung soll ausgeführt werden“.

- BGH-Urteil vom 23.8.01 (V ZB 10/01 = NJW 2001, 3339)
 - Feststellung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter ist **konstitutive** Voraussetzung für die Beschlussfassung
 - Gilt auch für den schriftlichen **Umlaufbeschluss**
 - Versehentlich **falsche Verkündung** (Beschlussannahme statt Beschlussablehnung) hat Geltung
- Problem: **Einmannversammlung** (OLG München ZMR 2008, 409): Beschlussfassung möglich, aber **auch hier** Bekanntgabe Beschlussergebnis notwendig, spätere Protokollierung genügt nicht.

- Stimmabgabe bis zum Zugang beim Versammlungsleiter widerruflich
 - Abgabe Stimmzettel
 - WE Widerruft seine Abstimmung während der Auszählung
 - BGH-Urteil vom 13.7.2012, V ZR 254/11 – ZIV 2012, 62
 - Mit Zugang der Stimmzettel beim Versammlungsleiter, war Erklärung bindend, § 130 BGB

Formerfordernisse

- Formerfordernisse der Protokollierung in GO beachten:
 - BGHZ 136, 187: **GO**: Zur Rechtmäßigkeit des Beschlusses ist Protokollierung und Gegenzeichnung durch 2 WE notwendig, die zu **Beginn** der **Versammlung** durch Beschluss **bestimmt** werden.
 - Beschlussanfechtung erfolgreich, weil Bestimmung nicht durch Beschluss erfolgte
 - Verwalter wurden Kosten des Verfahrens auferlegt
 - BGH Urteil 16.1.09 (V ZR 74/08 – [ZIV 2009, 9](#)) Verstoß begründet keine Nichtigkeit

- Heilung bei qualifizierter Protokollierungsklausel grundsätzlich möglich, BGH-Urteil vom 30.3.2012 (V ZR 178/11 – [ZIV 2012, 34](#))
- OLG Hamm NZM 2008, 808:
 - GO: Qualifizierte Protokollierungsklausel: Unterzeichnung durch Versammlungsvorsitzenden + 2 WE
 - Hier: nur ein WE und Verwalter anwesend, alle übrigen wirksam vertreten
 - OLG Hamm: Dritte (Bevollmächtigte) können für WE unterzeichnen, wenn kein WE bei WEV anwesend
 - Ist nur ein Vertreter für die WE anwesend genügt dessen Unterschrift (neben der des Verwalters)

- OLG München NJW 2008, 156:
- Gegenzeichnung des Protokolls darf nur von WE erfolgen, die auf WEV anwesend waren

Tumulte und Ordnungsrechte

- **BayObLG NZM 1999, 672: TOP-Reihenfolge**
 - Die TOP's sind **grundsätzlich in der Reihenfolge** abzuarbeiten, wie sie sich in der Ladung findet
 - Der Versammlungsleiter darf erst den nächsten TOP aufrufen, wenn der vorherig erledigt ist (i.d.R. durch Beschlussfassung)
 - Ein Abweichen ist durch **Ordnungsbeschluss** zulässig

- **Absolutes Beendigungsrecht: KG Berlin (OLGZ 1989, 50)**
 - Schließt Verwalter im Streit die WEV ehe ein Beschluss gefasst ist, ist die WEV beendet und es können keine Beschlüsse gefasst werden
 - Voraussetzung ist aber , dass dies nicht willkürlich erfolgt
- **BayObLG NZM 1998, 1010: WEV ohne Schließung**
 - Verlässt der Versammlungsleiter nach der Abarbeitung des letzten TOP's die WEV ohne diese ausdrücklich zu schließen, ist diese beendet; es können keine Beschlüsse mehr gefasst werden.

- **Abstimmungsverfahren: KG Berlin (ZMR 1985, 105)**
 - Es steht im Ermessen des Versammlungsleiters, welches Abstimmungsverfahren (Stimmzettel, Zählmaschinen, Handmeldung usw.) zur Anwendung kommt.
 - Gleiches gilt für die Reihenfolge der Abfrage von Ja-, und Neinstimmen und Enthaltungen

■ Rauchverbote

- OLG Köln, NJW-RR 2001, 88:
 - Antrag WE: Rauchen einstellen
 - Weigerung Versammlungsvorsitzender Abstimmung, weil alle anderen dagegen
 - WE verlässt WEV und ficht an
 - OLG Köln: formeller Fehler, WE wird behandelt, als wäre er rechtswidrig ausgeschlossen
 - Rauchen generell: offen gelassen
- Im Zweifel ist von formellen Fehler auszugehen, wenn WE Versammlung wegen Raucher verlässt

- Tonbandmitschnitte
 - Soweit vom Versammlungsvorsitzenden veranlasst zulässig, wenn jeder Redner vorab die Aufzeichnung unterbrechen lassen kann (BGH NJW 1994, 3094: AG Hauptversammlung, BGHZ 27, 284)
 - Soweit Aufnahmen von Dritten oder ohne Einwilligung erfolgen, kommt Strafbarkeit nach § 201 StGB in Betracht

- Abstimmung über **Vorsitz**, § 24 Abs. 5 WEG
 - Ordnungsbeschluss der WE zulässig
- **Ordnungsgewalt des Versammlungsleiters**
(Zur AG-Hauptversammlung **BVerfG NJW 2000, 349**):
 - **Redezeitbeschränkungen** (durch Beschluss zulässig, OLG Stuttgart ZMR 1986, 370)
 - **Wortentzug**
 - **Saalverweis** (dto: bei erheblichen Störung der geordneten Durchführung der WEV (BGH-Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10 (Tz 8) – **ZIV 2011, 7**))

III. Beschlüsse

III. **Beschlüsse**

- **Zitter- und sonstige Beschlüsse**
- **Beschlusskompetenzen**
- **Besondere Beschlussgegenstände**
 - **Entlastungen**
 - **Verwalterbestellungen**
 - **Beiratsbestellungen**
 - **Darlehensaufnahme**
 - **Änderung Kostenverteilungsschlüssel**
 - **Bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen**

Pause!
10 Minuten

Zitter- und sonstige Beschlüsse

- **Vereinbarungsändernde Beschlüsse**
 - Beschlüsse, die GO zulässig ändern
 - Voraussetzung: **Öffnungsklausel**, z.B. bei Kostenverteilungsschlüssel
 - Wenn keine Öffnungsklausel vorhanden ist, ist Beschluss **nichtig** (Jahrhundertentscheidung, BGH 20.9.2000, V ZB 58/99)
- **Vereinbarungsersetzende Beschlüsse**
 - Beschlüsse, die Vereinbarung zulässig ersetzen; sie sind **nur anfechtbar** (BGH V ZB 58/99, S. 14)
 - BGHZ 129, 329: Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG (absolutes Hundehaltungsverbot)

- **Vereinbarungswidrige Beschlüsse**
 - Nur Anfechtbar, d.h. sie können bestandskräftig werden
 - Häufigster Fall: Verwendung eines falschen Verteilerschlüssels bei der HG-Abrechnung
- **Gesetzesändernde Beschlüsse**
 - BGHZ 115, 151: Erhebung von pauschalen Verzugszinsen von 10% zulässig (Abbedingung der gesetzlichen Verzugsregelungen)
 - **Rechtsprechung geändert** durch BGH NJW 2000, 3500 (Beschlussnichtigkeit)
 - Jetzt: § 21 Abs. 7 WEG

- **Nichtbeschlüsse**
 - z.B. Probeabstimmung oder Versammlungsleiter vergisst Bekanntgabe

■ **Negativbeschlüsse**

- Ablehnung des Beschlussantrages;
- Keine materielle Bindungswirkung
- Kein Regelungsinhalt
- Aber: Ggf. Anspruch auf Beschlussfassung ?
- Anfechtung erforderlich und möglich, BGH – Urteil vom 15.1.2010, V ZR 114/09 – [ZIV 2010, 11](#)
 - o.g.V. (Ermessen)
 - Hier: Anspruch auf einmalige Änderung VTS nach § 16 Abs. 4 WEG, wenn § 10 Abs. 2 S. 3 gegeben

- Geschäftsordnungsbeschlüsse
 - Sind anfechtbar, Anfechtungsklage fehlt aber i.d.R. Rechtsschutzbedürfnis
 - Begründen ggf. Anfechtung der übrigen Beschlüsse
- Zweitbeschlüsse (zulässig, BGH-Urteil vom 23.8.01, V ZB 10/01, BGH-Urteil vom 4.4.2014, V ZR 168/13 – [ZIV 2014, 34](#))
 - Z.B. erneuter Beschluss bei zweifelhafter Wirksamkeit

Beschlusskompetenzen der WEV

- **Beschlusszuständigkeiten der WEV**
 - § 12: Aufhebung Veräußerungsbeschränkung
 - § 15 Abs. 2: Hausordnung
 - § 16 Abs. 3: Änderung VTS Betriebs- und Verwaltungskosten
 - § 16 Abs. 4: Änderung VTS Erhaltung und Modernisierung
 - § 18 Abs. 3: Abmeierungsklage
 - Ordnungsgemäße Verwaltung, § 21 Abs. 3, 4, 5:
 - Aufstellung **Hausordnung**
 - **Instandhaltung und Instandsetzung**
 - Abschluss von **Feuer- und Haftpflichtversicherung**
 - Bildung von **Rücklagen**
 - Aufstellung eines **Wirtschaftsplanes**

- Regelungen nach § 21 Abs. 7:
 - Regelungen zu den Folgen des Verzugs (**Mahnpauschalen**, erhöhte **Verzugszinsen**)
 - Bestimmungen für besondere Nutzungen, etwa **Nutzungsentgelt** für gemeinschaftlichen swimming-pool
 - Regelungen der Art und Weise der Bezahlung (**Lastschrifteinzugsverfahren**)
 - Entgeltregelungen für besondere **Verwaltungsaufwände** (z.B. Mehrkosten bei Weigerung Lastschrifteinzug)

- § 22 Abs. 1: Bauliche Änderung
- § 22 Abs. 2: Modernisierung
- § 26: Bestellung Verwalter
- § 27 Abs. 2, 3 Nr. 7: Ermächtigung des Verwalters zur Klageerhebung
- § 27 Abs. III: Ermächtigung einzelner Eigentümer
- § 27 Abs. 5: Verwaltung der Gelder
- § 28 Abs. 4: Verlangen Rechnungslegung des Verwalters
- § 28 Abs. 5: Wplan, Abrechnung, Rechnungslegung
- § 29: Bestellung Verwaltungsbeirat
- § 45 Abs. 2: Bestellung Ersatzzustellvertreter

Öffentlich-rechtliche Beziehungen

- BGH-Urteil vom 6.11.2009 (V ZR 73/09 – ZIV 2009, 78)
 - Unterschreitung Bauwich (Bauabstand Nachbar)
 - Einzelner WE oder WEV?
 - WEV, aber Abstimmung wie bei § 22 Abs. 1 WEG
 - Allstimmiger Beschluss
- BGH-Urteil vom 15.1.2010 (V ZR 114/09 – ZIV 2010, 11):
 - **Keine Beschlusskompetenz** WEV für generelle Regelung Erhaltungskosten (§ 16 Abs. 4) (nichtiger Beschluss)

Bauteilabgrenzung I (Beschlusskompetenzen)

- WEV ist nur für die Instandsetzung und Instandhaltung von Gemeinschaftseigentum zuständig
- BGH-Urteil vom 8.2.12013 (V ZR 238/11 – ZIV 2013, 47)
 - Rauchwarnmelder
 - Bauteilabgrenzung offen gelassen
 - Beschlusskompetenz aber gegeben, wenn Landesrecht Ausstattungspflicht vorsieht

Bauteilabgrenzung II (Beschlusskompetenzen)

- BGH-Urteil vom 26.10.2012 (V ZR 57/12 – ZIV 2013, 25): Abseiten-Entscheidung
 - An wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes kann durch TE kein **Sondereigentum begründet** werden
 - **Versorgungsleitungen** sind bis zur 1. Absperreinrichtung in Wohnung Gemeinschaftseigentum
 - Problem: **Entsorgungsleitungen**

Bauteilabgrenzung III (Beschlusskompetenzen)

- BGH-Urteil vom 8.7.2011 (V ZR 176/10 – ZIV 2011, 49) Heizkörperentscheidung
- BGH-Urteil vom 25.10.2013 (V ZR 212/12 – ZIV 2013, 87) Wohnungseingangstür-Entscheidung
- BGH-Urteil vom 21.10.2011 (V ZR 75/11 – ZIV 2011, 71) Duplexparker-Entscheidung
- BGH-Urteil vom 15.1.2010 (V ZR 114/09 – ZIV 2010, 11) Balkonentscheidung

Bauteilabgrenzung IV (Beschlusskompetenzen)

- BGH-Urteil vom 16.11.2012 (V ZR 9/12 – ZIV 2012, 77)
 - „(...)Gebäudeteile, die nach (..) dem Zweck des Bauwerks (..) zum ausschließlichen Gebrauch durch einen WE bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instand zu setzen und instand zu halten.“
 - Der WE hat alle Kosten zu tragen, gleich viel, ob das Bauteil Gemeinschafts-oder Sondereigentum

Konstitutive Begründung von Leistungs – /Unterlassungspflichten gegenüber WE

- BGH-Urteil vom 15.1.2010 (V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10)
 - Untersagung Wohnung an **Feriengäste** zu vermieten
 - Nichtiger Beschluss
- BGH-Urteil vom 18.6.2010 (V ZR 193/09 - ZIV 2010, 57)
 - **Rückbau** rechtswidriger baulicher Änderung
 - Nichtiger Beschluss
- BGH-Urteil vom 9.3.2012 (V ZR 161/11 – ZIV 2012, 32)
 - **Räum- und Streupflicht** künftig im Wechsel
 - Nichtiger Beschluss

„Belastungsverbot“

- BGH-Urteil vom 10.10.2014 (V ZR 315/13 – ZIV 2014, 78)
 - **Öffnungsklausel:** Änderung GO mit 2/3 Mehrheit
 - Beschluss: WE mit Sondernutzungsrechten nehmen diesbezüglich **Reinigung** und **Gartenarbeiten** auf eigene Rechnung vor
- BGH:
 - **Formelle Kompetenz** zur Änderung der GO sind materiell-rechtliche Grenzen gezogen
 - **Keine Schaffung neuer Pflichten**, die sich nicht schon aus Gesetz oder ursprünglicher GO ergeben

Keine Kompetenz zur machfachen Beschlussfassung über dieselbe Beitragsschuld

- BGH-Urteil vom 9.3.2012 (V ZR 147/11 – ZIV 2012, 33)
 - Einstellen rückständiger, verjährter Ansprüche in Abrechnung ist unwirksam (Teilnichtigkeit)
 - Einstellen von Rückständen des Veräußerers in Abrechnung des Erwerbers ist unwirksam (Teilnichtigkeit)
 - Erwerberhaftung bedarf einer Regelung in der GO
- BGH-Urteil vom 4.4.2014 (V ZR 168/13 – ZIV 2014, 34)
- Ausnahme: Es bestehen Zweifel an der Wirksamkeit des Beschlusses

Kreditaufnahme der WEG

- BGH-Urteil vom 28.9.2012 (V ZR 251/11 – ZIV 2012, 75)
 - Grundsätzlich zulässig
 - Keine Kompetenz, eine gesamtschuldnerische Haftung zu beschließen
 - Beachte neue Haftungsverfassung nach WEG n.F.:
 - § 10 Abs. 8: Jeder WE haftet in Höhe seines MEA

Besondere Beschlussgegenstände

Entlastungen

- Entlastung Beirat / Entlastung Verwalter
- BGH-Urteil vom 4.12.2009 (V ZR 44/09 - [ZIV 2010, 8](#))
- Kommen Ansprüche gegen Beirat in betracht
 - Fehlerhafte Verwalterabrechnung
- + Kein Grund ersichtlich auf diese Ansprüche zu verzichten
- Beschluss: rechtswidrig

Verwalterbestellung

- BGH-Urteil vom 1.4.2011 (V ZR 96/10 – ZIV 2011, 34)
 - Wiederbestellung des amtierenden Verwalters
 - Keine Alternativangebote erforderlich
 - Das gilt auch, wenn Verwalter rechtzeitige Neubestellung versäumt hat und gar kein Verwalter mehr ist
 - „kollektives Fehlversagen von Verwalter, Beirat und Wohnungseigentümer“

- BGH-Urteil vom 22.6.2012 (V ZR 190/11 – ZIV 2012, 46)
 - WE haben Ermessen Auswahl auf zwei Angebote zu reduzieren, wenn Vorauswahl getroffen wurde

- BGH-Urteil vom 28.10.2011 (V ZR 253/10 – ZIV 2012, 7)
- **Wertprinzip/Objektprinzip?**
- Merle/Bärmann unwirksam
- § 26 Abs. 1 Satz 5:
- **Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig**
- § 26 Abs. 1:
 - Bestellung per Beschluss
 - Max. 5 Jahre, Erstbestellung 3 Jahre
 - Abberufung nur durch wichtigen Grund, wenn beschlossen/vereinbart

- Bärmann/Merle: Bestellung/Abberufung nur durch Abstimmung nach **Kopfprinzip, §25 Abs. 2**
- Alles andere ist „**Beschränkung**“ der Bestellung
- BGH: Nur Regelung des Stimmprinzip aber keine Beschränkung i.S.v. § 26 Abs. 1 Satz 5

- Bei Bestellung muss Vergütung und Vertragslaufzeit klar sein
 - Bestellung in einer Versammlung
 - Mandat Beirat soll Vertrag verhandeln
 - Beschluss Verwaltervertrag auf der nächsten Versammlung
- BGH-Urteil vom 27.2.2015 (V ZR 114/15 – ZIV 2015, 22)
 - Bei Bestellungsbeschluss müssen zumindest Laufzeit und Entgelt fixiert sein.
 - Entweder in Bestellungsbeschluss oder Bestellung + Vertrag in einer Versammlung

Beiratsbestellung

- BGH-Urteil vom 5.2.2010 (V ZR 126/09 – ZIV 2010, 26):
- § 29 legt fest: Beirat hat 3 Mitglieder
- Abweichende Besetzung entspricht nur o.g.V., wenn GO dies gestattet
- Abweichend möglich: Sonderausschuss mit bestimmten Kompetenzen.

Darlehensaufnahme

- BGH-Urteil vom 25.9.2015 (V ZR 244/14 – ZIV 2015, 60)
 - WEG mit 201 Einheiten
 - Fassadensanierung mit Wärmedämmung
 - Kfw-Darlehen 1,32 Mio € + 900 T€ Eigenmittel
 - BGH: Darlehensaufnahme = Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, § 20 Abs. 3 WEG

- Sorgfältige **Abwägung** aller relevanten Umstände des Einzelfalls (Tz 8):
 - (1) Zweck des Darlehens (20)
 - Z.B. Instandsetzung oder Modernisierung
 - (2) Alternativen durch Rücklage + Sonderumlage (21)
 - **Triftige Gründe für Abweichung vom Standardmodell**
 - (3) Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Finanzierung ggü. Sonderumlage (23)

- (4) Kreditkonditionen (27)
- **(5) Hinreichend bestimmter Beschluss (34)**
 - Finanzierte Maßnahme
 - Höhe des Darlehens
 - Laufzeit
 - Zins
 - Ballon- oder Vollfinanzierung
- **(6) Erörterung möglicher Nachschusspflicht auf WEV (35)**
- **(8) Protokoll muss Unterrichtung bzgl. Nachschusspflicht Einzelner enthalten (47)**

- **(5) Hinreichend bestimmter Beschluss**
 - **Finanzierte Maßnahme**
 - **Höhe des Darlehens**
 - **Laufzeit**
 - **Zins**
 - **Ballon- oder Vollfinanzierung**

- Auslegung von Beschlüssen
 - Objektive und normative Auslegung
 - BGH-Beschluss vom 10.9.1998 (BGHZ 139, 288):
 - „Die Beschlüsse sind deshalb „aus sich heraus“ – objektiv und normativ – auszulegen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für **jedermann** ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem – übrigen – **Versammlungsprotokoll** ergeben.“
 - **Hausgeldabrechnung**

- Warum ist Benennung Eckwerte Darlehen im Beschluss notwendig?
 - (Bezugnahme auf Darlehensvertrag wäre ausreichend)
 - Unterstreichen der Warnfunktion
 - Gefahr liegt nicht insbesondere im Zins oder Laufzeit
 - Gefahr liegt in Ausfallhaftung
 - Strengere Handhabung der Beschlussformalia

- **(6) Erörterung möglicher Nachschusspflicht auf WEV**
 - Nicht: Möglichkeit der Erörterung: Erörterung !
 - Ergo: **(7)** Protokollierung der Erörterung zur Dokumentation der formalen Voraussetzung

- **Versammlungsniederschrift**
- § 24 Abs. 6 WEG: „Über die in der *Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen*“.
- *OLG Hamm (OLGZ 1989, 314):*
 - *Ort und Zeit der Versammlung*
 - *Beschlusstexte*
 - *Beschlussergebnis*

- **(8) Protokoll muss „Unterrichtung“ bzgl. Nachschusspflicht Einzelner enthalten (47)**
- Verwandte Fälle:
 - Beschluss Sonderumlage (auch hier: Ausfallhaftung)
 - Modernisierungsbeschluss
 - Instandsetzungen (unterschiedliche Sanierungsvarianten mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen)
 - Prozessführung (konkrete Möglichkeit des Prozessverlustes)

- Generell (?) Belehrungspflichten über besondere Nachteile einer bestimmten Maßnahme
- Problem: Abgrenzung

- Zusammenfassende Bewertung
- (Neu):
 - Strenge Anforderungen an Formulierung
Beschlussinhalt
 - Anforderungen an den Gang der WEG-
Versammlung (Erörterung)
 - Dokumentation der Berücksichtigung bestimmter
Informationen bei Entscheidungsprozess +
Dokumentation der Erörterung

- Umsetzungshinweise für Verwalter
 - Erörterung von Risiken bei bestimmten Beschlussgegenständen mit Risiken
 - Dokumentation der Hinweise und der Risiken im Protokoll
 - Besondere Sorgfalt bei Formulierung von Beschlussanträge
 - Aufnahme von wesentlichen Eckwerten
 - Verweisung auf Anlagen

Änderungen Kostenverteilung

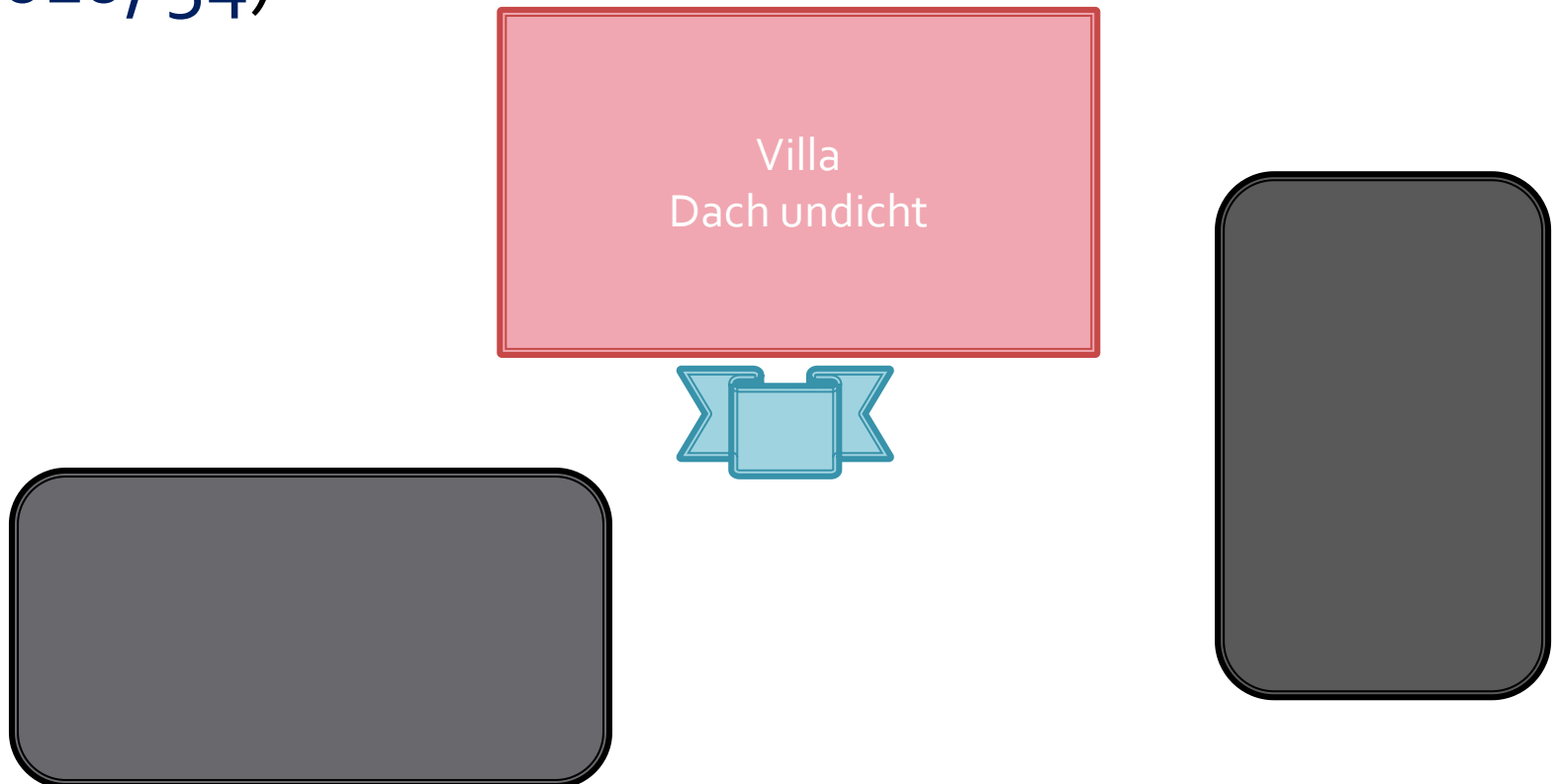
- BGH-Urteil vom 10.7.2015 (V ZR 198/14 – ZIV 2015, 54)
 - Änderung Kostenverteilung nach § 16 Abs. 3 mit **Stimmenmehrheit**
 - = Einfache Mehrheit
 - GO: **Objektprinzip**
 - Gesetz: § 25 Abs. 2 Satz 1: Kopfprinzip
 - Bärmann/Merle u.a.: Es gilt das Kopfprinzip
 - BGH: Dazu trifft das Gesetz keine Aussage in § 16 Abs. 3, GO (Objektprinzip) gilt

- BGH-Urteil vom 9.7.2010 (V ZR 202/09)
 - § 16 Abs. 3 gestattet nicht nur die Änderung des **gesetzlichen VTS**, sondern auch **VTS einer GO**
 - **Grundsätzlich** keine Änderung bei der Verteilung von Kosten bereits abgelaufener Wj + Abrechnung beschlossen (auch BGH-Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10 ZIV 2011, 33)
 - Ausdrückliche Änderung des VTS (nicht nur durch Anwendung im W-plan), also gesonderten Beschluss fassen

- BGH-Urteil vom 1.6.2012 (V ZR 225/11 – ZIV 2012, 44)
 - § 16 Abs. 3 WEG eröffnet Kompetenz, einen bestehenden VTS zu ändern
 - § 16 Abs. 3 WEG schafft keine Möglichkeit **erstmalig Kostenlasten** zu begründen
 - Hier: GO Kostenbefreiung **DG-Wohnung bis zum Ausbau**
 - WEV: Nichtverbrauchsabhängige Kosten trägt auch Eigentümer DG-Wohnung
 - BGH: Nichtigter Beschluss

- Den Wohnungseigentümern steht ein weiter Gestaltungsspielraum bei Änderung VTS zu
- BGH-Urteil vom 10.6.2011 (V ZR 2/10 – ZIV 2011, 47)
 - Öffnungsklausel Änderung VTS der GO
- BGH-Urteil vom 1.4.2011 (V ZR 162/10 – ZIV 2011, 33)
 - Änderung nach § 16 Abs. 3 WEG
- o.G.V
- ABER: Keine ungerechtfertigte Benachteiligung Einzelner

- BGH-Urteil vom 18.6.2010 (V ZR 164/09 – ZIV 2010, 54)



- Kostenverteilungsschlüssel: MEA
 - WEV: Änderungsbeschluss nach § 16 Abs. 4 WEG
 - Kosten Dachsanierung tragen Eigentümer der Villa
 - Beschlussanfechtung erfolgreich
 - BGH: § 16 Abs. 4 WEG: Einzelfallregelung
 - Problem: Folgefälle (Neubau wird undicht)

- Entweder: Selbstbindung der Wohnungseigentümer
 - In gleich gelagerten Fällen müssen Wohnungseigentümer gleich entscheiden
 - Folge: Keine Einzelfallregelung, Verstoß gg. § 16 Abs. 4
- ODER: Nach Bestandskraft dieses Beschlusses beschließen WE nach allg. VTS
 - WE in der Villa hätten keine rechtliche Möglichkeit auf Selbstbindung zu klagen
 - Folge: Verstoß gegen o.g.V, § 20 Abs. 3 WEG
 - Ergo: Beschluss ist rw (nicht nichtig)

- Konsequent:
- BGH-Urteil vom 9.7.2010 (V ZR 202/09):
- BGH-Urteil vom 1.4.2011 (V ZR 162/10 – ZIV 2011, 33)
 - VTS für Ansammlung IH-Rücklage kann nicht qua § 16 Abs. 4 geändert werden.

Ausschluss der Kostenbeteiligung nach § 16 Abs. 6

- BGH-Urteil vom 11.11.11 (V ZR 65/11 – ZIV 2012, 5)
 - Beschluss bauliche Änderung nach § 22 Abs. 1
 - Erweiterung **Schwimmbadbereich durch Ruheraum**
 - Sonderumlage
 - WE ficht an, aber Frist versäumt (bestandskräftig)
 - HG-Abrechnung mit Belastung WE mit Kosten
 - Erneute Beschlussanfechtung
 - Abrechnung fehlerhaft

- Kläger darf an den Kosten nicht beteiligt werden
- Wer baul. Änderung nicht zustimmt, ist von Kostenlast befreit, § 16 Abs. 6
- Ob WE überhaupt nach § 14 Nr. 1 zustimmen musste, ist irrelevant
- Anspruch auf Freistellung beseht auch nach Bestandskraft Beschluss, weil **SU-Beschluss Kostenverteilung nicht abschließend regelt**
- BGH-Urteil vom 13.5.2011 (V ZR 202/10 – [ZIV 2011, 35](#)): § 16 Abs. 6 gilt **nicht** für **Instandsetzungen**

Modernisierungen, modernisierende
Instandsetzung, Instandsetzung

BGH-Urteil vom 9.3.2012 (V ZR 161/11 – ZIV 2012, 32)

- Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum entsprechen grundsätzlich o.g.V., § 20 Abs. 3
- Jeder WE hat hierauf Anspruch, § 20 Abs. 4
- WEG hat **Ermessen**, wann sie was durchführt
- Hierfür ist ggf. Sanierungsplan aufzustellen
- BGH-Urteil vom 17.10.2014 (V ZR 9/14 - ZIV 2014, 60):
 - Ermessensreduzierung auf Null, wenn sofortige Instandsetzung geboten
 - Keine Berücksichtigung finanzieller Engpässe

- BGH-Urteil vom 18.2.2011 (V ZR 82/10 - ZIV 2011, 23)
 - Relativ großzügige Handhabung des Modernisierungsbegriffs durch Verweisung auf § 559 BGB
 - Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts
 - Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
 - Nachhaltige Einsparung von Wasser oder Energie
 - Es genügt, **„dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen WE eine sinnvolle Neuerung darstellt, die vorauss. geeignet ist, den Gebrauchswert nachhaltig zu erhöhen“**

- Modernisierende Instandsetzung
- BGH-Urteil vom 14.12.2012 – V ZR 224/11 – ZIV 2013, 12
- „Hinausgehen über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustandes“
- Voraussetzungen:
 - „Neuerung stellt eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung dar“
 - Kosten-Nutzen-Analyse (Amortisierung i.d.R. binnen 10 Jahren)

- Auftragsvergabe von Instandsetzungsarbeiten
 - LG Karlsruhe, ZWE 2013, 417
 - Verstoß gegen o.g.V., wenn nicht zuvor (mindestens drei) Vergleichsangebote eingeholt werden (kleine Gemeinschaft bei 3.000 €)
 - LG München I, ZWE 2015, 423
 - Dto. (große Gemeinschaft bei 14.000 €) ▲

Die WEG-Versammlung

Vielen Dank für Ihr Interesse!

