



**Digitales Forum WEG-Recht  
Mittwoch, den 25. November 2020**

**Herzlich Willkommen!**

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

1  
26.11.2020



**Digitales Forum WEG-Recht**  
**Mittwoch, den 25. November 2020**

# Update WEG-Recht

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

## Die Eigentümerversammlung

### Dilemma

Das Flachdach der WEG Knauserweg ist akut instandsetzungsbedürftig; in einige Dachgeschosswohnungen dringt bereits Wasser ein.

Beirat B verlangt die unverzügliche Erteilung des Instandsetzungsauftrags.

Schließlich sei die Abhaltung einer Eigentümerversammlung zu Zeiten von Corona niemandem, schon gar nicht den überwiegend älteren Eigentümern, zuzumuten.

Zudem liege ja ein Notfall vor.

Eigentümer E warnt vor einem Alleingang und verlangt die Abhaltung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

## Die Eigentümerversammlung

### Recht zur Veranlassung von Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung?

Trotz der derzeitigen Probleme bei der Abhaltung von Versammlungen sind im COVID-19-Gesetz keine besonderen Befugnisse des Verwalters zur eigenständigen Veranlassung von Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung ohne Beschluss der Eigentümerversammlung vorgesehen.

Die hier vertretener Rechtsauffassung nach unzutreffende Begründung des CO-VID-19-Gesetzes suggeriert, dass der Verwalter auf der Basis des bis zum 30.11.2020 geltenden WEG in Ausübung der sog. Notfallkompetenz gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG „auf der Grundlage des geltenden Rechts ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen, insbesondere notwendige Reparaturen ohne weiteres veranlassen könne und müsse“.

## Die Eigentümerversammlung

**BGH, Urt. v. 25.9.2015 - V ZR 246/14, ZMR 2016, 210**

**BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 197/10, NZM 2011, 454**

**LG München I, Urt. v. 5.8.2010 - 36 S 19282/09, ZWE 2011, 42**

**§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG beschreibt lediglich die Aufgaben des Verwalters und verleiht weder im Innenverhältnis die Befugnis, noch im Außenverhältnis die Vertretungsmacht zum Abschluss von Rechtsgeschäften namens der Wohnungseigentümergeinschaft.**

**Die gesetzliche Notfallkompetenz des Verwalters gem. § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG ermächtigt diesen nur zur Beseitigung einer akuten Gefahrenlage oder zur Verhinderung von Folgeschäden, nicht aber zur dauerhaften Behebung der eigentlichen Schadensursache am Gemeinschaftseigentum.**

## Die Eigentümerversammlung

Abgesehen davon, dass § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG sowie des § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG gerade zur Veranlassung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung besondere Regelungen enthalten, bezieht sich die Bestimmung primär auf die Vornahme prozessualer und sonstiger juristischer Maßnahmen zur Fristwahrung sowie Abwehr von Rechtsnachteilen.

### Haftungsrisiko des Verwalters

So ist hier vertretener Meinung nach vor „Alleingängen“ des Verwalters, auch mit „Zustimmung“ des in keiner Weise vertretungs- oder weisungsberechtigten Beirats, zu warnen, da gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG die Entscheidungskompetenz über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung grundsätzlich bei den Wohnungseigentümern durch Beschluss in der Eigentümerversammlung liegt und die Wohnungseigentümer bei eigenmächtigem Handeln des Verwalters später im Innenverhältnis den Ausgleich eingegangener Verbindlichkeiten verweigern bzw. Schadensersatzforderungen stellen können.

Mangels Vertretungsbefugnis im Außenverhältnis haftet der Verwalter zudem Dritten gegenüber gem. § 179 BGB auf Schadensersatz als Vertreter ohne Vertretungsmacht .

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### § 9b WEG n.F. Vertretung

1.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

[...]

Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## § 27 WEG n.F. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1)

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die

1.

untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder

2.

die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2)

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Abs. 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.



## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Nr. 2 erfasst die Maßnahmen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer zwar an sich geboten ist, die aber eine rasche Entscheidung verlangen, um einen Nachteil zu verhindern.

Der Nachteil kann ein rechtlicher oder ein tatsächlicher sein.

### Vorsicht:

Wer heute in Deutschland etwas entscheidet, muss stets damit rechnen, dass nachträglich jeder andere immer schon gewusst hat, wie man es hätte besser/billiger machen können.

### Ausweg: Die Genehmigung

Ungeachtet dessen kann der Verwalter sich sein (notfallmäßiges) Handeln durch Beschluss später genehmigen lassen.

Ein solcher Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, sofern die Maßnahme objektiv erforderlich war und auch ansonsten (insbes. hinsichtlich der Höhe der aufgewendeten Kosten) die vorherige Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte.

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## Pflicht zur Abhaltung einer Versammlung pro Jahr

**Gem. § 24 Abs. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, zumindest einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung abzuhalten.**

**Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, eine Eigentümerversammlung abzuhalten, kann er gem. § 24 Abs. 2 WEG hierzu verpflichtet und notfalls auch gerichtlich in Anspruch genommen werden.**

**Gem. § 24 Abs. 3 WEG besteht in solchen Fällen zudem eine ersatzweise Einladungsbefugnis der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Stellvertreter.**

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

**Kein Ermessensspielraum des Verwalters bei behördlicher Unzulässigkeit**

**LG Meiningen, Beschl. v. 4.8.2020 - 4 T 119/20, IMRRS 2020, 1340**

**Verstößt die Abhaltung einer Eigentümerversammlung indes gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen (hier: gegen die Coronaschutzverordnung des jeweiligen Bundeslandes bzw. gegen eine Allgemeinverfügung der Kommunalbehörde), ist der Verwalter als zur Einladung und Abhaltung der Eigentümerversammlung gem. § 24 Abs. 1 WEG primär befugtes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und auch verpflichtet, von der Ladung zu eigentlich anstehenden Versammlungen abzusehen bzw. bereits angesetzte Versammlungen abzusagen.**

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

### **Ermessensspielraum des Verwalters bei behördlicher Zulässigkeit?**

Ist die Abhaltung einer Eigentümerversammlung, insbesondere unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Auflagen, zulässig, so besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch der Wohnungseigentümer dahingehend, dass der Verwalter auch eine Versammlung abhält.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass nach einer hierzu vertretbaren Auffassung die Grundwertung der von den Bundesländern erlassenen Corona-Schutzverordnungen zu beachten ist.

Hiernach wird jedermann anlässlich der Corona-Pandemie angehalten, die physisch-sozialen Kontakte zu anderen Menschen außer den Angehörigen des eigenen Hausstandes auf das absolut nötige Minimum zu reduzieren.

Dies kann dem Verwalter die Möglichkeit geben, sich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung auch gegen die Abhaltung einer Eigentümerversammlung zu entscheiden, insbesondere dann, wenn die Abhaltung einer Eigentümerversammlung zur Entscheidung über Beschlussgegenstände untergeordneter Bedeutung oder durch das COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 gem. Art. 2 § 6 Abs. 1 und 2 bereits gesetzlich geregelter Sachverhalte (Verwalterbestellung/Wirtschaftsplan) verlangt wird.

## Die Eigentümerversammlung

**BGH, Urt. v. 25.1.2017 - VIII ZR 249/15, NZM 2017, 216**

**BGH, Urt. v. 23.11.1981 - VIII ZR 298/80, ZMR 1982, 108**

Der Beschluss über die WEG-Abrechnung ist keine Voraussetzung für die Fertigung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung.

**KG Berlin, Beschl. v. 16.4.2009 - 24 W 3/08, ZMR 2009, 709**

**LG Düsseldorf, Beschl. v. 8.2.2008 - 19 T 489/07, NZM 2008, 453**

Da die Erteilung der Steuerbescheinigung nach § 35 a EStG keine Aufgabe des Verwalters ist und diese auch nicht im Rahmen der Jahreseinzelnabrechnung beschlossen wird, ist die Frage der Abhaltung einer Eigentümerversammlung hier irrelevant.

### **Art. 2 § 6 Abs. 1 COVID-19-Gesetz**

Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt über die ursprünglich beschlossene Amtsdauer hinaus bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

### **Art. 2 § 6 Abs. 2 COVID-19-Gesetz**

Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

## Die Eigentümerversammlung

**AG Dortmund, Urt. v. 25.3.2020 - 514 C 84/20, ZMR 2020, 790**

Nach anderer Auffassung besteht kein diesbezüglicher Ermessensspielraum des Verwalters, denn diesem oder den Wohnungseigentümern kann zugemutet werden, trotz Corona an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen, wenn der für den Seuchen- und Gesundheitsschutz zuständige Verordnungsgeber durch entsprechende Regelung die Auffassung vertritt, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Eigentümerversammlung abgehalten werden kann.

Derjenige Eigentümer, dem das gesundheitliche Risiko zu groß erscheint, kann sich ja vertreten lassen

## **Die Eigentümerversammlung**

### **Die Suche nach einem geeigneten Versammlungsort**

**Selbst wenn die für das jeweilige Bundesland gültige Verordnung sowie die jeweilige Allgemeinverfügung der betreffenden Kommune die Abhaltung einer Eigentümerversammlung grundsätzlich zulässt, so stellt sich weiter die Frage nach dem geeigneten Versammlungsort.**

**Die jeweiligen Corona-Schutzverordnungen sehen nämlich vor, dass der jeweilige Veranstalter (also der Verwalter) die Verantwortung für die Einhaltung der allgemeinen Hygiene- und Gesundheitsschutzmaßnahmen sowie, je nach Bundesland, Ort und Größe der Veranstaltung, auch die Verantwortung für besondere Schutzmaßnahmen sowie für die Erstellung und den Nachweis eines Hygienekonzepts trägt.**

## Die Eigentümerversammlung

### Die Suche nach einem geeigneten Versammlungsort

Es ist grundsätzlich davon abzuraten, die damit verbundene Verantwortung (und auch Haftung) zu übernehmen.

Leider ist es aufgrund der angeordneten Schließung gastronomischer Betriebe zumindest bis zum 30.11.2020 dem Verwalter nicht mehr möglich, bei größeren Eigentümerversammlungen regelmäßig auf die Anmietung geeigneter Räume in gastronomischen Einrichtungen auszuweichen und die Verantwortlichkeit für die Einhaltung der allgemeinen der allgemeinen Hygiene- und Gesundheitsschutzmaßnahmen sowie eines Hygienekonzepts (das Gastronomen ohnehin entwickelt hatten) auf den Vermieter der Räumlichkeiten abzuwälzen.

Sollte ein geeigneter Veranstaltungsort außerhalb gastronomischer Einrichtungen gefunden werden, so ist hier vertretener Auffassung nach sicherzustellen, dass der Vermieter der Räumlichkeiten auch die o.g. Voraussetzungen sicherstellt.



## Die Eigentümerversammlung

### Virtuelle Eigentümerversammlung

Von virtuellen Versammlungen, z. B. per Telefon-, Video-konferenz oder Chat, ist dringend abzuraten, da das WEG die Anwesenheit zumindest einer Person verlangt, es sich nicht um eine Versammlung im Rechtssinne handelt, in der Beschlüsse wirksam gefasst werden können.

Auch teilweise virtuelle Versammlungen (bei persönlicher Anwesenheit von Eigentümern unter „Zuschaltung“ weiterer Teilnehmer) sind wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit, nicht rechtssicher, da anfechtbar.

Ungeachtet dessen ist es aber zulässig, wenn die abwesenden Eigentümer mit ihrem Vertreter in der (Ein-Mann-)Versammlung per SMS, E-Mail oder auf sonstige Weise digitalen Kontakt halten und z.B. Anweisungen erteilen.

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### § 23 Wohnungseigentümerversammlung n.F.

(1)

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. **Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.**

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

**§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG sieht eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer vor.**

**Auf dieser Grundlage kann beschlossen werden, dass einzelne Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise ausüben können.**

**Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen.**

**Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht damit nicht zur Disposition der Mehrheit.**

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Von rein virtuellen Versammlungen, z. B. per Telefon-, Videokonferenz oder Chat, ist dringend abzuraten, da das WEG die Anwesenheit zumindest einer Person verlangt, es sich nicht um eine Versammlung im Rechtssinne handelt, in der Beschlüsse wirksam gefasst werden können.

Abgesehen davon ist noch unklar, ob die Wohnungseigentümer sich entscheiden, über die Gemeinschaft das notwendige technische Equipment anzuschaffen oder vom Verwalter oder einem externen Dienstleister anzumieten, denn schließlich ist auch der Datenschutz sicherzustellen. Ferner ist sodann die Frage der Kostentragung zu regeln (Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG).

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## Die teildigitale Ein-Mann-Versammlung

Die „Ein-Mann-Versammlung“ ist schon von der bisherigen Rechtsprechung als zulässig anerkannt.

Für die Einhaltung des Gebots der Präsenzversammlung reicht es aus, wenn bloß eine Person (Eigentümer oder Bevollmächtigter) körperlich im Versammlungslokal anwesend ist und die übrigen Eigentümer durch Vollmachten vertreten sind.

Der Verwalter kann den Versammlungsort sogar in seine Geschäftsräume verlegen.

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### § 23 Wohnungseigentümerversammlung a.F.

3.

**Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Schriftform erklären.**

**Auch nach bisheriger Rechtslage kann zwar die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung durch einen Umlaufbeschluss gem. § 23 Abs. 3 WEG ersetzt werden, dies dürfte rechtssicher aber nur bei kleinen oder sehr homogenen (und anfechtungsfreien) Gemeinschaften gelingen, denn verlangt wird die Zustimmung sämtlicher Eigentümer (sowie die Verkündung des Beschlussergebnisses) in Schriftform.**

**Zudem ist höchstrichterlich nicht entschieden und umstritten, ob mangels Zustimmung sämtlicher Eigentümer überhaupt ein Beschluss zustande kommt (sog. Nicht-Beschluss), der Beschluss nichtig oder (nur) rechtswidrig und anfechtbar ist.**

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### § 23 Wohnungseigentümerversammlung n.F.

3.

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Eigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

# **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

## **Die Ein-Mann-Versammlung**

**Die „Ein-Mann-Versammlung“ ist schon von der bisherigen Rechtsprechung als zulässig anerkannt.**

**Für die Einhaltung des Gebots der Präsenzversammlung reicht es aus, wenn bloß eine Person (Eigentümer oder ein Bevollmächtigter) körperlich im Versammlungslokal anwesend ist.**

**Erteilt die Mehrheit der Eigentümer eine Vollmacht, ist die Versammlung in aller Regel auch beschlussfähig.**

**Der Verwalter kann den Versammlungsort so u.U. sogar in seine Geschäftsräume verlegen.**



# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## Die Ein-Mann-Versammlung und Corona

Da jeder Eigentümer das Recht zur persönlichen Teilnahme an der Eigentümerversammlung hat, sollte im Rahmen der Einladung kommuniziert werden, dass mit Blick auf bestehende Corona-bedingte Einschränkungen bei der Abhaltung von Versammlungen bzw. das bestehende Infektionsrisiko dringend darum gebeten wird, vom persönlichen Erscheinen Abstand zu nehmen und stattdessen dem Verwalter (oder einem Beiratsmitglied) eine Vollmacht, gerne mit Weisungen zur Abstimmung, zu erteilen.

Da die bewusste Hinderung der Teilnahme zur Nichtigkeit führen kann, muss es aber vermieden werden, in der Einladung ein Verbot der persönlichen Teilnahme an der Versammlung auszusprechen.

Auch muss der Versammlungsraum den jeweiligen Corona-Schutzanforderungen genügen, insbesondere hinsichtlich der maximal zulässigen Teilnehmerzahl, da mit Blick auf den einzuhaltenden Abstand von 1,5 m pro Versammlungsteilnehmer (je nach Berechnungsweise) mind. 7 qm Fläche benötigt werden.

Dabei stellt sich für den Verwalter der „Ein-Mann“ bzw. „Vertreter-Versammlung“ die Frage, mit welcher Personenzahl er zu kalkulieren hat.

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

**AG Kassel, Urt. v. 27.8.2020 - 800 C 2563/20, IMRSS 2020, 1088**

**AG Lemgo, Urt. V. 24.8.2020 - 16 C 10/20, IMRSS 2020, 1277**

**Die Corona-Pandemie rechtfertigt regelmäßig keine Beschränkung der Personenanzahl auf einer Eigentümerversammlung auf einen Wert unterhalb der teilnahmeberechtigten Eigentümer inklusive Verwalter.**

**Spricht die Einladung zu einer Versammlung ohne ausreichende Rechtfertigung eine solche Beschränkung aus, so sind die auf der Versammlung getroffenen Beschlüsse wegen Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentums nichtig.**

**Vorrangig ist ein Raum zu organisieren, in dem die Vorgaben der landesrechtlichen Corona-Schutzverordnungen eingehalten werden können.**

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### AG Dortmund, Urt. v. 25.3.2020 - 514 C 84/20, ZMR 2020, 790

Lädt der Verwalter unter Beachtung der Vorgaben des § 13 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 u. S. 2 der Coronaschutzverordnung NRW zu einer Eigentümerversammlung ein, kann es auch einem 88-jährigen Eigentümer mit Vorerkrankungen zugemutet werden, an der Versammlung teilzunehmen oder sich, was der Verwalter ausdrücklich unter Beifügung eines entsprechenden Formulars angeboten hat, durch diesen oder einen anderen zur persönlichen Teilnahme bereiten Eigentümer (Beirat) unter Erteilung von Weisungen vertreten zu lassen.

Diese Vorgehensweise verstößt insbesondere nicht grob rechtswidrig gegen den Präsenz-Grundsatz der Eigentümerversammlung.

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### AG Dortmund, Hinweisbeschl. v. 18.9.2020 – 514 C 88/20

Grundsätzlich konnte am [...] eine Eigentümerversammlung durchgeführt werden.

Der Ort musste jedoch so beschaffen sein, dass die Eigentümer unter Einhaltung der entsprechenden Schützvorschriften an der Eigentümerversammlung teilnehmen konnten.

Mithin mussten pro Eigentümer ca. 7 qm Fläche im Versammlungsraum vorgehalten werden (3,14\*1,5). Abzustellen ist auf die Teilnehmerzahl.

Noch nicht geklärt ist, ob die zu erwartenden Teilnehmer oder die einzuladenden Teilnehmer maßgeblich sind (Schmidt, COVID-19, § 4 WEG, Rn. 11).

Das Gericht neigt dazu, die durchschnittliche Teilnehmerzahl der letzten drei Jahre zugrunde zu legen. Hinsichtlich des Durchschnitts dieser Teilnehmerzahlen dürfte eine Räumlichkeit vorzuhalten gewesen sein.

## **Genehmigung baulicher Veränderungen**

### **Der nächste Sommer kommt bestimmt**

**Die Wohnungseigentümergeinschaft möchte dem Eigentümer E den Anbau einer Klimaanlage an der Fassade im Bereich seiner Wohnung gestatten.**

**Dem Beschlussantrag stimmen in der Eigentümerversammlung 790 der 830 anwesenden bzw. vertretenen Stimmrechte von insgesamt 1.000 Stimmrechten zu.**

**Verwalter V fragt sich, ob und wie er den Beschluss verkünden kann.**

# Genehmigung baulicher Veränderungen

## § 22 Abs. 1 u. 2 WEG

**Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.**

**Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.**

## **Genehmigung baulicher Veränderungen**

**LG Bamberg, Urt. v. 16.4.2015 - 11 T 8/15, ZMR 2015, 395**  
**LG München I, Urt. v. 27.4.2009 - 1 S 19129/08, ZMR 2009, 874**

**Gem. § 22 Abs. 1 WEG kann eine bauliche Veränderung zwar mit Stimmenmehrheit beschlossen werden, der Beschluss ist aber nur rechtmäßig, wenn zugleich die Zustimmung sämtlicher nachteilig betroffener Eigentümer (regelmäßig 100%) vorliegt.**

**Da dem Verwalter die Pflicht obliegt, nur rechtmäßige Beschlüsse zu verkünden, darf er einen Beschluss über die Genehmigung einer störenden baulichen Veränderung nur verkünden, wenn Allstimmigkeit vorliegt.**

## Genehmigung baulicher Veränderungen

**LG Bamberg, Urt. v. 16.4.2015 - 11 T 8/15, ZMR 2015, 395**  
**LG München I, Urt. v. 27.4.2009 - 1 S 19129/08, ZMR 2009, 874**

**Verkündet der Versammlungsleiter den Beschluss gleichwohl als zustande gekommen, sind ihm im Falle der Beschlussanfechtung gem. § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.**

**Erteilt der Verwalter in der Versammlung einen Hinweis, wonach seiner Auffassung nach Rechtswidrigkeit des Beschlusses vorliegt und verkündet er den Beschluss gleichwohl, liegt nicht nur grobe Fahrlässigkeit sondern bereits Vorsatz vor.**

*Einzigster Ausweg: Die „Inkontinenz-Rochade“*



## Genehmigung baulicher Veränderungen

**LG Karlsruhe, Urt. v. 2.5.2019 – 11 S 36/16, ZMR 2019, 990**

Aus dem Verkündungsrecht des Versammlungsleiters folgt, dass dieser berechtigt ist, selbst gegebenenfalls rechtswidrige Beschlüsse zu verkünden, denn den Verwalter als Versammlungsleiter treffen keine materiellen Prüfungspflichten. Es ist nicht Aufgabe des Verwalters, rechtswidrige Beschlüsse zu verhindern. Es kann offen bleiben, ob den Verwalter auch eine Verkündungspflicht trifft.

**AG Oberhausen, Urt. v. 22.12.2009 – 34 C 55/09, ZMR 2011, 76  
Jennißen/Hogenschurz, WEG, 6. Aufl. 2019, § 22 Rn. 21**

Der Verwalter hat das Recht und die Pflicht, auch gegebenenfalls rechtswidrige Beschlüsse zu verkünden; lediglich die Verkündung ersichtlich nichtiger oder formell rechtswidriger Beschlüsse hat zu unterbleiben.

## **Genehmigung baulicher Veränderungen**

**BGH, Urt. v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, MDR 2020, 979**

- 1. Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG kann mit einfacher Mehrheit gefasst werden, daneben muss die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.**
- 2. Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.**

## **Genehmigung baulicher Veränderungen**

**BGH, Urt. v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, MDR 2020, 979**

- 3. Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gem. § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.**
- 4. Ist der Verwalter der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines positiven Beschlusses, so kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.**

## **Genehmigung baulicher Veränderungen**

**BGH, Urt. v. 29.5.2020 – V ZR 141/19, MDR 2020, 979**

- 5. Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG als zu Stande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.**

## **Folgekosten baulicher Veränderungen**

### **Der nächste Sommer kommt bestimmt II**

**Die Eigentümerversammlung beschließt, es dem Eigentümer E zu gestatten, eine Jalousienanlage anzubringen.**

**Die Einbau- und Folgekosten soll E alleine tragen.**

**Jahre später muss die Jalousienanlage erneuert werden.**

**Muss E die Kosten alleine tragen?**

## **Folgekosten baulicher Veränderungen**

### **§ 16 Abs. 6 WEG**

**Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen.**

**Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.**

## **Folgekosten baulicher Veränderungen**

### **§ 16 Abs. 4 WEG**

**Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.**

## **Genehmigung baulicher Veränderungen**

**LG München I v. 23.6.2014 - 1 S 13821/13 WEG, ZMR 2014, 920**

**Zur Änderung der Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen ist gem. § 16 Abs. 4 WEG ein doppelt-qualifizierter Mehrheitsbeschluss nötig.**

**Da sich die dortige Beschlusskompetenz aber auf die Regelung eines Einzelfalles beschränkt, können nur die Kosten der konkreten Maßnahme selbst geregelt werden, nicht aber die zukünftig anfallenden Kosten deren späterer Instandhaltung und Instandsetzung.**

**Ein solcher Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**



## **Genehmigung baulicher Veränderungen**

**BGH, Urt. v. 15.5.2020 – V ZR 64/19, IMR 2020, 332**

- 1. § 16 Abs. 4 WEG steht einem Beschluss nicht entgegen, der einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung einer baulichen Veränderung mit der Maßgabe gestattet, dass die bauwilligen Wohnungseigentümer sämtliche Errichtungs- und Folgekosten der Maßnahme tragen.**
- 2. Hat ein Wohnungseigentümer ohne Zustimmung eine bauliche Veränderung vorgenommen, haben die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, dies mit der Maßgabe zu genehmigen, dass der die Veränderung vornehmende Wohnungseigentümer die Folgekosten der Maßnahme trägt. Hierin liegt keine Änderung der Kostenverteilung, sondern eine bloße Maßgabe zur Genehmigung.**

# Nutzung des Sondereigentums

## Nicht alles geht

Eigentümer E betreibt in seiner Teileigentumseinheit („Laden“) einen Schnellimbiss.

Die Gemeinschaft beschließt, folgende Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer an sich zu ziehen und gerichtlich durchzusetzen:

1.

Unterlassung der von dem Imbissbetrieb ausgehenden Lärm- und Geruchsbelästigungen,

2.

Unterlassung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Teileigentums.

# Nutzung des Sondereigentums

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG

Sie [die Gemeinschaft] übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

# Nutzung des Sondereigentums

**BGH, Urt. v. 24.7.2015 – V ZR 167/14, ZMR 2015, 952**

Der Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung von Störungen ergibt sich aus dem Wohnungseigentum und steht daher nur dem nachteilig betroffenen Eigentümer zur individuellen Ausübung zu. Weder der Verwalter, noch die von ihm vertretene Wohnungseigentümergeinschaft können diese Ansprüche geltend machen, da diese nicht Anspruchsinhaber sind.

Besteht ein Bedürfnis für eine gemeinschaftliche Verfolgung dieser Ansprüche, kann die Eigentümergeinschaft durch einfachen Mehrheitsbeschluss die Ausübung der individuellen Abwehransprüche gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG an sich ziehen.

**LG München I, Urt. v. 24.3.2016 - 36 S 12134/15 WEG, ZMR 2016, 802**

Hieraus folgt aber keine Pflicht, dies zu tun, denn der sich gestörtühlende Wohnungseigentümer kann aus eigenem Recht individuell tätig werden.

# Nutzung des Sondereigentums

**BGH, Urt. v. 24.1.2020 - V ZR 295/16, ZMR 2020, 675**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist.

In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind.

# Rückzahlungsansprüche

## Her mit der Kohle

Die WEG beschließt die Jahresabrechnung 2019.

Eigentümer E ficht die Abrechnung an, weil er sie für fehlerhaft hält; er bezahlt aber die sich hieraus für ihn ergebende negative Abrechnungsspitze.

Als das Gericht den Abrechnungsbeschluss für ungültig erklärt, verlangt er von V sein Geld zurück.

# Rückzahlungsansprüche

**BGH, Urt. v. 10.07.2020 - V ZR 178/19, IMRRS 2020, 996**

Wird die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt, können einzelne Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze im Wege eines Bereicherungsausgleichs beanspruchen; vielmehr steht ihnen ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu und von den übrigen Wohnungseigentümern können sie die Beschlussfassung hierüber verlangen.

Dieser "Vorrang der Jahresabrechnung" gilt auch dann, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet.

# Rückzahlungsansprüche

**BGH, Urt. v. 10.07.2020 - V ZR 178/19, IMRRS 2020, 996**

Wird ein Beschluss, der Beitragspflichten der Wohnungseigentümer i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG begründet, rechtskräftig für ungültig erklärt, tritt diese Wirkung zwar insofern ex tunc ein, als feststeht, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach; der Schuldgrund und damit der Verzug des säumigen Wohnungseigentümers entfällt aber erst durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Beschlussanfechtungsklage stattgegeben wird, so dass bis dahin entstandene Verzugsschäden weiterhin ersetzt werden müssen.



## Übertragung der Instandsetzungslast

**BGH, Urt. v. 26.6.2020 – V ZR 199/19, NZM 2020, 715**

Auch in seiner aktuellen Entscheidung lässt der BGH die Frage einer fehlenden Beschlusskompetenz der Gemeinschaft letztlich mit der Begründung offen, dass eine Beschlussfassung unter Beteiligung sämtlicher Eigentümer anstelle nur der instandsetzungspflichtigen Eigentümer in der Eigentümerversammlung lediglich zur Anfechtbarkeit führe.