

Rechtsprechungs-Update WEG

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Der gestörte Eigentümer

Wohnungseigentümer W ist, wie sein unmittelbarer Nachbar, Eigentümer N, leidvoll feststellen muss, ein geselliger Mensch, der gerne Partys mit lauter Musik feiert, besonders gerne nach Mitternacht.

Auch raucht er Zigarren, vorzugsweise auf seinem Balkon, so dass der Tabakqualm in die darüber liegende Wohnung des N zieht.

N fühlt sich erheblich gestört und verlangt von Verwalter V, dass dieser dem Treiben des W unverzüglich ein Ende bereitet.

§ 14 WEG – Pflichten des Wohnungseigentümers

(2)

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

1.

deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen ...

Rechtsprechungs-Update WEG

BGH, Urt. v. 11.6.2021 – V ZR 41/19, ZMR 2021, 826

BGH, Urt. v. 1.10.2021 – V ZR 48/21, NZM 2022, 107

Die Ausübung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen in Ansehung seines Sondereigentums (auch seines Sondernutzungsrechts) steht nur dem einzelnen Eigentümer zu (§ 1004 BGB, § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG).

Dies gilt auch, wenn zugleich Gemeinschaftseigentum betroffen ist.

Da die frühere Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG a.F. weggefallen ist, kann die Gemeinschaft die Ausübung der individuellen Störungsbeseitigungsansprüche auch nicht mehr durch Beschluss zur Ausübung an sich ziehen. Ein solcher Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Der gestörte Eigentümer II

Wohnungseigentümer W ist, wie seine Nachbarn leidvoll feststellen müssen, ein eher rücksichtsloser Zeitgenosse, der gerne seinen PKW auf der hierfür nicht vorgesehenen Hoffläche parkt und seine Wäsche wochenlang im gemeinschaftlichen Trockenraum hängen lässt.

Zudem stellt er im Treppenhaus einen großen Schrank auf.

Auch errichtet er ungefragt auf seinem Garten-Sondernutzungsrecht eine große Grill-Station, die er gerne mit vielen Gästen betreibt und mit der er das gesamte Objekt mit Qualm sowie Gerüchen überzieht.

Die übrigen Wohnungseigentümer fühlen sich erheblich gestört und verlangen von Verwalter V, diesem Treiben ein Ende zu machen.

§ 9a WEG - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(2)

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

BGH, Urt. v. 16.7.2021 – V ZR 284/19, ZMR 2021, 992

Die Ausübung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen in Ansehung des Gemeinschaftseigentums steht nur noch der Gemeinschaft zu (§§ 9a Abs. 2, 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

Da die Handlungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nun kraft Gesetzes besteht, kommt es auch nicht darauf an, ob (bei gerichtlicher Geltendmachung vor dem 1.12.2020) ein Vergemeinschaftungsbeschluss gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG a.F. gefasst wurde, denn die Rechtsausübungsbefugnis ergibt sich nun aus dem Gesetz, ohne dass es einer Beschlussfassung bedürfte.

§ 27 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.

Formulierungsvorschlag:

Der Verwalter ist nur verpflichtet, ihm in Textform bekanntgegebene Verstöße gegen eine bestehende Hausordnung oder gegen gesetzliche, vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchs- und Nutzungsregelungen sowie sonstige Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums (insbesondere weder durch Vereinbarung noch durch Beschluss gestattete bauliche Veränderungen) dergestalt zu verfolgen, dass der betreffende Störer in Textform zur Unterlassung des störenden Verhaltens aufgefordert wird.

Darüber hinausgehende außergerichtliche oder gerichtliche Maßnahmen bedürfen der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung.

Der gestörte Eigentümer III

Der gehbehinderte Wohnungseigentümer W führt Klage darüber, dass die Lieferanten des Gewerbeeigentümers G mit ihren Fahrzeugen so parken, dass W, anders als sonst, eine Treppe als Zugang zu seiner Wohnung benutzen muss. Außerdem parken die Lieferanten stets ca. 1 ½ Stunden auf einer Fläche, die als Feuerwehrezufahrt dient.

Die Eigentümerversammlung beschließt kurzerhand, dies zu dulden.

W klagt gegen die Lieferanten und den Gewerbeeigentümer auf Unterlassung des Parkens in der Feuerwehrezufahrt.

Rechtsprechungs-Update WEG

BGH, Urt. v. 28.1.2022 – V ZR 106/21, ZMR 2022, 570

Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums kann gem. § 9a Abs. 2 WEG nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abwehren.

Dies gilt auch dann, wenn der Zugang zum Sondereigentum bloß erschwert wird (anders bei Entzug der Erreichbarkeit).

Bloß mittelbare Folgen reichen nicht aus, um eine Störung des Sondereigentums und damit eine eigene Ausübungsbefugnis des Sondereigentümers zu begründen.

Der Beschluss, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Parkens von Lieferfahrzeugen in der Feuerwehrezufahrt zusagt, ist aber nichtig (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG).

Bauordnungsrechtliche Vorschriften sind zwar in der Regel nicht als Verbotsgesetze i.S.v. § 134 BGB anzusehen. § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG erfasst aber nicht nur gesetzliche Verbote gem. § 134 BGB.

Rechtsprechungs-Update WEG

BGH, Urt. v. 28.1.2022 – V ZR 106/21, ZMR 2022, 570

Der Beschluss, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Parkens von Lieferfahrzeugen in der Feuerwehrezufahrt zusagt, ist aber nichtig (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG).

Bauordnungsrechtliche Vorschriften sind zwar in der Regel nicht als Verbotsgesetze i.S.v. § 134 BGB anzusehen.

§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG erfasst aber nicht nur gesetzliche Verbote gem. § 134 BGB.

Rechtsprechungs-Update WEG

BGH, Urt. v. 28.1.2022 – V ZR 106/21, ZMR 2022, 570

Nichtigkeit kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn die verletzte Norm gerade dem Schutz der Wohnungseigentümer dient. Daran gemessen kann auf die Einhaltung von § 5 Abs. 2 HBauO nicht rechtswirksam verzichtet werden.

Zum einen dient die Norm der Gefahrenabwehr und dem Brandschutz und schützt damit sowohl die Wohnungseigentümer als auch Dritte.

Zum anderen kann der Versicherungsschutz im Brandfall gefährdet sein, wenn ein erheblicher Verstoß gegen Brandschutzvorschriften bewusst geduldet wird.

Die Verkehrssicherungspflicht muss die Gemeinschaft nach § 9a Abs. 2 WEG erfüllen.

Die Eigentümer konnten daher nicht beschließen, von der Erfüllung der Pflicht abzusehen und nicht nur unerhebliche Rechtsverstöße dauerhaft hinzunehmen.

Dass die Bauaufsichtsbehörde nicht eingeschritten sei, ist unerheblich.

Waldi stört

Die Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage regelt ein Verbot der Hunde- und Katzenhaltung.

Als Eigentümer E seine Wohnung an das Ehepaar M vermietet, benutzt er einen Mietvertrag, in dem die Hunde- und Katzenhaltung ebenfalls ausgeschlossen ist.

Bald darauf schaffen die Mieter einen Hund an.

Die übrigen Wohnungseigentümer, die sich selbst seit Jahren die Hunde- und Katzenhaltung verkneifen, verlangen nun von Verwalter V, dass dieser dafür sorgt, dass E und/oder dessen Mieter den Hund entfernen.

§ 14 WEG a.F. – Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1.

die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;

2.

für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;

§ 14 Abs. 1 WEG – Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten [...]

Rechtsprechungs-Update WEG

AG Pinneberg, Urt. v. 14.9.2021 – 60 C 30/20, IMR 2022, 120

AG Hamburg, Urt. v. 17.8.2021 – 9 C 42/21, IMR 2022, 121

Aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. folgt (unausgesprochen) ebenso wie aus § 14 Nr. 2 WEG a.F., dass der sein Wohnungseigentum Dritten zur Nutzung überlassende Wohnungseigentümer verpflichtet ist, auf diese dahingehend einzuwirken, dass diese den einen Wohnungseigentümer treffenden Pflichten ebenso einhalten.

Der vermietende Wohnungseigentümer haftet als mittelbarer Handlungsstörer für seinen Mieter und hat alles zu unternehmen, um einem berechtigten Unterlassungsbegehren der übrigen Wohnungseigentümer Folge zu leisten.

Dies gilt ebenso für den Wohnungseigentümer, der sein Sondereigentum anderen Dritten (z.B. Familienangehörige) zur Nutzung überlassen hat.

BGH, Beschl. v. 4.5.1995 - V ZB 5/95, NJW 1995, 2036

Die Vereinbarung eines generellen Tierhaltungs- oder Hunde- bzw. Katzenhaltungsverbots ist im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ist grundsätzlich wirksam; ein bloßer Beschluss ist zwar rechtswidrig, kann aber in Bestandskraft erwachsen.

BGH, Urt. v. 20.3.2013 - VIII ZR 168/12, ZMR 2013, 618

Die Regelung in einem Formularmietvertrag, wonach es dem Mieter untersagt ist, Hunde und Katzen zu halten, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 BGB unwirksam.

BGH, Urt. v. 25.10.2019 – V ZR 271/18, ZMR 2020, 202

Durch eine gegen die Zweckbestimmung oder vereinbarte bzw. beschlossene Gebrauchsregelungen verstoßende Nutzung wird jeder Wohnungseigentümer in seinem Sondereigentum beeinträchtigt.

Dem nachteilig durch eine rechtswidrige Nutzung in seinem Sondereigentum betroffenen Wohnungseigentümer steht ein unmittelbarer Anspruch aus § 1004 BGB auch gegen einen Mieter auf Unterlassung zu.

Denn der Sondereigentümer, von dem der Mieter seine Nutzungsbefugnis ableitet, kann diesem nicht mehr an Rechten übertragen, als er selbst im Verhältnis zu den anderen Wohnungseigentümern hat.

Frage: Ist also die Gemeinschaft gar nicht zuständig, sondern der einzelne Eigentümer?

Rechtsprechungs-Update WEG

BGH, Urt. v. 28.1.2022 - V ZR 86/21, ZfIR 2022, 233

Der einzelne Wohnungseigentümer kann gegen einen anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter nicht vorgehen, wenn das Sondereigentum entgegen einer Vereinbarung benutzt wird.

Denn der Anspruch aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen.

Für den Anspruch aus § 1004 BGB gilt nichts anderes; dieser ist ebenso der Gemeinschaft zugewiesen.

**Eine Störung im räumlichen Bereich des Sondereigentums liegt nicht vor.
Ein Anspruch aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG liegt in Ermangelung einer Beeinträchtigung damit auch nicht vor.**

Waldi stört II

Die Gemeinschaftsordnung der Wohnanlage regelt ein Verbot der Hunde- und Katzenhaltung.

Als Eigentümer E seine Wohnung an das Ehepaar M vermietet, schaffen die Mieter bald darauf einen Hund an.

Den übrigen Wohnungseigentümern, die gar keine Haustiere halten wollen, ist dies gleich.

Nur Frau F, die sich seit Jahren die von ihr sehnlich gewünschte Hundehaltung verkneift, klagt gegen das Ehepaar M.

Das Ehepaar M wendet im Prozess ein, dass F gar nicht klagebefugt ist.

Rechtsprechungs-Update WEG

AG Friedberg, Urt. V. 16.2.2022 – 2 C 819/21, IMR 2022, 323

Der Wohnungseigentümersammlung kommt die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer zur Führung eines Rechtsstreits gegen einen anderen Wohnungseigentümer zu.

Selbst ist der Mann

Die WEG Bröselweg besteht aus drei Gebäuden, die auf der Tiefgarage errichtet werden. Die Gemeinschaftsordnung regelt:

Es werden 4 Wirtschaftseinheiten (Gebäude 1-3 und Tiefgarage 4) gebildet.

Diejenigen Kosten, die einer Wirtschaftseinheit eindeutig zugeordnet werden können, sind ausschließlich von den Eigentümern der jeweiligen Wirtschaftseinheit alleine zu tragen, welche hierüber alleine, auch in einer gesonderten Eigentümerversammlung entscheiden.

Nun sind die tragenden Außenwände, Betonstützen und -unterzüge der Tiefgarage mit erheblichem Kostenaufwand instand zu setzen.

Die Erhaltungsmaßnahme wird zu Lasten der Eigentümer der Tiefgaragen-Wirtschaftseinheit beschlossen.

Tiefgaragen-Eigentümer T meint, dass die Maßnahme zu Lasten sämtlicher Eigentümer gehen müsse und erhebt Anfechtungsklage.

Rechtsprechungs-Update WEG

LG München I, Urt. v. 31.1.2019 – 36 S 13241/17, ZMR 2019, 789

LG Nürnberg-Fürth, Beschl. v. 26.3.2015 - 14 S 8115/14 WEG, ZMR 2015, 803

Da die Betonstützen einer Tiefgarage auch eine tragende Funktion für das darüber errichtete Gebäude aufweisen, kann eine ausschließliche Betroffenheit nur der Tiefgaragen-Wirtschaftseinheit nicht angenommen werden.

BayObLG, Beschl. v. 12.5.2004 - 2Z BR 001/04, ZMR 2004, 765

LG Stuttgart, Urt. v. 29.6.2011 - 10 S 19/10, ZMR 2012, 399

Gegen die alleinige Kostenbelastung nur der Eigentümer der Tiefgarage kann nicht eingewandt werden, dass die Tiefgarage mit den Gebäuden in einem bautechnischen Zusammenhang stehe, weil die Tiefgarage das Fundament für die darauf errichteten Hochbauten bilde und durchgängige Treppenhäuser und Aufzugsschächte bestünden. Zwar kommt die Sanierung der Tiefgarage letzten Endes allen Eigentümern zugute, dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erhaltungslast in einem untrennbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage durch die Stellplatzeigentümer steht.

BGH, Urt. v. 12.11.2021 – V ZR 204/20, ZMR 2022, 232

Die Heranziehung nur der Mitglieder der Wirtschaftseinheit „Tiefgarage“ ist rechtmäßig.

Die objektbezogene Kostentrennung ergibt sich aus der Teilungserklärung, die die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihrer Anteile berechtigt und verpflichtet.

Solange die Baukörper in einer Weise getrennt sind, die eine eindeutige Kostenzuordnung zulassen, ist die Bildung der entsprechender Untergemeinschaften zulässig.

Auch tragende Bauteile können der Erhaltungs- bzw. Kostentragungslast einzelner Sondereigentümer zugewiesen werden.

Insofern greifen die Bedenken des Landgerichts hinsichtlich der Tiefgarage als tragendem Unterbau der darüber liegenden Wohnhäuser nicht.

Hauen und Stechen

Die zwischen der Dusche und dem Hauptabwasserrohr verlaufende Abwasserleitung in der Eigentumswohnung des E ist undicht, wodurch die Wohnung des E erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird.

Der Wasserschaden betrifft auch darunter liegendes Gemeinschaftseigentum.

Die Beseitigung der Schäden am Sondereigentum kostet 8.000,00 EUR, die der Schäden am Gemeinschaftseigentum kostet 4.000,00 EUR.

Die Versicherung erstattet jedoch lediglich 4.000,00 EUR mit Blick auf den vereinbarten Selbstbehalt i.H.v. 8.000,00 EUR pro Schadensfall.

E möchte, dass die Gemeinschaft ihm den gesamten Schaden erstattet. Die übrigen Eigentümer meinen, dass E den Schaden am Sondereigentum selbst tragen soll.

Rechtsprechungs-Update WEG

Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 14 Rn. 32

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 129; Armbrüster, ZWE 2019, 327

Nach einer hierzu vor allem in der Rechtsliteratur vertretenen Auffassung soll der geschädigte Sondereigentümer aufgrund seiner eigenen das Sondereigentum betreffenden Erhaltungspflicht den auf sein Sondereigentum entfallenden Schaden, der aufgrund eines vereinbarten Selbstbehalts nicht von der Versicherung gedeckt ist, alleine tragen.

Dabei soll, sofern sowohl Sonder- als auch Gemeinschaftseigentum betroffen sind, der nicht gedeckte Schadensbetrag quotale aufzuteilen sein.

LG Karlsruhe, Urt. v. 22.11.2018 – 11 S 23/17, ZWE 2019, 324

Nach anderer Auffassung hat die Gemeinschaft aufgrund ihrer Versicherungspflicht einen im Sondereigentum entstandenen Schaden, der aufgrund eines vereinbarten Selbstbehalts nicht gedeckt ist, dem betroffenen Sondereigentümer zu erstatten, wobei der entstehende Ausfall von allen Eigentümern (im Rahmen der Jahresabrechnung) zu tragen ist.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft eine Versicherung abzuschließen, hat sie für einen vollständigen und nicht etwa durch einen Selbstbehalt geminderten oder ggfls. sogar völlig ausgeschlossenen Versicherungsschutz auch für das nicht getrennt versicherbare und daher mitzuversichernde Sondereigentum zu sorgen.

Damit ist dem Argument, die Gemeinschaft schulde keine Instandsetzung des Sondereigentums, der Boden entzogen, denn hierauf kommt es wegen der Pflicht der Gemeinschaft zur Mit-Versicherung des Sondereigentums nicht an.

LG Frankfurt a.M., Urt. v. 20.5.2021 – 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841

Es widerspricht dem wohnungseigentumsrechtlichen Treueprinzip, wenn einerseits die versicherungspflichtige Gemeinschaft von der durch den Selbstbehalt gesenkten Versicherungsprämie profitiert, andererseits alleine dem einzelnen Sondereigentümer das finanzielle Risiko des (von ihm separat nicht versicherbaren) Selbstbehalts aufbürdet.

Völlig willkürlich wird die einseitige Risikoverlagerung auf den Sondereigentümer, wenn die Gemeinschaft einen Selbstbehalt ab dem zweiten oder dritten Schadensfall abschließt. Der zufälligerweise durch den ersten Versicherungsfall betroffene Sondereigentümer erhalte seinen Schaden zu 100% ersetzt, während die nachfolgend betroffenen Sondereigentümer auf ihrem Schaden sitzenblieben.

Gegen die einseitige Risikoverlagerung auf den Sondereigentümer spricht auch, dass unklar ist, wie damit umzugehen ist, wenn gleichzeitig mehrere nicht oder nur teilweise gedeckte Versicherungsfälle auftreten.

Die von der Gegenmeinung befürwortete „quotale Aufteilung“ der Schadenssummen ist letztlich ungeklärt und auch praktisch kaum lösbar, insbesondere wenn sowohl das Sonder- als auch das Gemeinschaftseigentum betroffen sind.

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, BGH-online

Tritt in einer Wohnungseigentumsanlage aufgrund einer defekten Wasserleitung ein Schaden ein, ist ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt, durch den der Versicherer einen bestimmten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht zu ersetzen hat, wie die Versicherungsprämie nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel zu verteilen.

Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden an dem Gemeinschaftseigentum oder - ausschließlich oder teilweise - an dem Sondereigentum entstanden ist.

Es wird der Interessenlage der Wohnungseigentümer bei Abschluss einer verbundenen Gebäudeversicherung nicht gerecht, wenn der geschädigte Sondereigentümer den Selbstbehalt alleine tragen müsste.

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, BGH-online

Grundlage der Entscheidung zugunsten eines Selbstbehalts ist dabei die Erwartung der Wohnungseigentümer, dass dieses durch Mehrheitsentscheidung eingegangene Risiko für alle vom Versicherungsumfang erfassten Sachen gemeinschaftlich getragen wird.

An dem Ergebnis ändert sich nichts, wenn der Versicherer - wie hier - die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses in einer schadengeneigten Wohnungseigentumsanlage von der Vereinbarung eines Selbstbehaltes abhängig macht.

Auch dann kommt die Vereinbarung eines Selbstbehalts allen Wohnungseigentümern zugute, und zwar deshalb, weil andernfalls deren Anspruch gegen die Gemeinschaft auf angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert nicht erfüllt werden könnte.

Hauen und Stechen II

Die zwischen der Dusche und dem Hauptabwasserrohr verlaufende Abwasserleitung in der Eigentumswohnung des E ist undicht, wodurch die Wohnung des E erheblich in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Wasserschaden betrifft auch das Gemeinschaftseigentum.

Die Beseitigung der Schäden am Sondereigentum kostet 8.000,00 EUR, die der Schäden am Gemeinschaftseigentum kostet 4.000,00 EUR.

Die Versicherung erstattet jedoch lediglich 4.000,00 EUR mit Blick auf den vereinbarten Selbstbehalt i.H.v. 8.000,00 EUR pro Schadensfall.

E möchte, dass die Gemeinschaft ihm den gesamten Schaden erstattet. Die Eigentümerversammlung verweist darauf, dass vor 3 Jahren bestandskräftig beschlossen wurde, dass jeder Sondereigentümer den durch den Selbstbehalt nicht gedeckten Schaden alleine zu tragen hat.

§ 16 WEG – Nutzungen und Kosten

(2)

Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Rechtsprechungs-Update WEG

Abramenko, ZMR 2018, 827; Dötsch, NZM 2018, 353; ZMR 2014, 169; Greiner, NZM 2013, 481

Fraglich ist bereits, ob für einen Beschluss, wonach der betroffene Sondereigentümer den nicht durch den Selbstbehalt gedeckten Schaden selbst zu tragen habe, überhaupt Beschlusskompetenz besteht.

So können die Wohnungseigentümer sicherlich durch Beschluss gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG Kostenverteilerschlüssel ändern; um eine solchen handelt es sich aber vorliegend nicht, denn eine wegen eines Selbstbehalts ausbleibende Zahlung der Versicherung stellt keine Ausgabe (Kosten) dar, sondern nur eine ausbleibende Einnahme.

Auch handelt es sich nicht um eine (ansonsten zulässige) Regelung zu Erhaltungskosten, denn die hier in Rede stehenden Kosten betreffen das Sondereigentum, für welches aber keine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft besteht.

Rechtsprechungs-Update WEG

OLG Köln, Beschl. v. 14.7.2003 - 16 Wx 124/03, ZMR 2004, 298

AG Lemgo, Urt. v. 13.11.2017 - 16 C 17/17, NZM 2018, 405

Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 14 Rn. 32

Hingegen vertritt die bisher wohl überwiegende Rechtsmeinung die Auffassung, dass eine Beschlusskompetenz aus dem Recht zur Kostentragungsregelung (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG), zumindest aber aus dem allgemeinen Recht zur Regelung der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§ 19 Abs. 1 WEG) herzuleiten sei.

Rechtsprechungs-Update WEG

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, BGH-online

Im Ergebnis stellt der im Schadensfall in der verbundenen Gebäudeversicherung verbleibende Selbstbehalt bei wertender Betrachtung wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG dar.

Daher scheint eine Beschlussfassung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG über eine abweichende Kostentragung in Ansehung des aufgrund eines Selbstbehalts nicht gedeckten Schadens (z.B. auf den betroffenen Sondereigentümer) denkbar.

Der BGH hat sich hierzu konkret nicht geäußert, sondern insoweit die Sache zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Landgericht zurückverwiesen.

Dabei hat der BGH aber darauf hingewiesen, dass sich eine Notwendigkeit einer abweichenden Beschlussfassung u.a. dadurch ergeben könne, dass das von einer Vielzahl von Rohrleitungsschäden betroffene Sondereigentum in Ansehung der Wasserleitungen vom Sondereigentümer selbst umfassen umgebaut wurde, da die Rohrleitungen, da nach einem Absperrventil liegend, im Sondereigentum stehen.

Kevin - allein zu Haus

Im der Eigentümerversammlung der WEG Schlauberggasse äußern die Eigentümer, für Verwalter V überraschend, den dringenden Wunsch, den Verteilerschlüssel für die Kosten der Treppenhausreinigung zu ändern.

Da hierzu der notwendige Tagesordnungspunkt fehlt, lässt Verwalter V nach längerer Diskussion die Eigentümer unter dem TOP „Sonstiges“ beschließen, dass zur Änderung des Verteilerschlüssels für die Kosten der Treppenhausreinigung ab dem 1.1.2023 ein Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit gefasst werden soll; der Verwalter soll das Umlaufverfahren nach Ablauf von 3 Wochen durchführen.

Eigentümer Q meint, dass das so einfach nicht ginge.

§ 23 Abs. 3 WEG - Wohnungseigentümersammlung

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

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

AG Köln, Urt. v. 30.8.2021 - 202 C 38/21, n.v.

Der Beschluss über die Durchführung des Umlaufbeschlussverfahrens ist ein reiner Verfahrensbeschluss, der, ebenso wie sonstige Verfahrens- bzw. Geschäftsordnungsbeschlüsse, nicht in der Einladung zur Eigentümersammlung gem. § 23 Abs. 2 WEG bezeichnet sein muss.

Ein solcher Beschluss ist auch nicht isoliert anfechtbar.

Rechtsprechungs-Update WEG

BeckOK WEG/Bartholome, 48. Ed. 1.3.2022, WEG § 23 Rn. 101-106

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 106

Elzer, Anm. zu AG Essen, Urt. v. 2.11.2021 – 196 C 50/21, ZMR 2022, 67 (70)

**Bei dem Beschluss gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG handelt es sich nicht um einen bloßen Geschäftsordnungsbeschluss, sondern um eine einmalige Öffnungsklausel (Anm.: dann soll er wohl isoliert anfechtbar sein?), der vor der Versammlung aber nicht anzukündigen ist, da die Wohnungseigentümer sich dem Gegenstand zuvor noch nicht befasst haben müssen (dies muss dann aber in der Versammlung geschehen).
Notwendig ist allerdings, dass der Gegenstand auf der Tagesordnung stand.**

Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 26, 32 ff.

Der Beschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG ist ein Geschäftsordnungsbeschluss, denn er regelt nur einen Einzelfall, der sich nach der Durchführung des Verfahrens erledigt, damit keine über die Beschlussfassung hinausgehende Wirkungen hat und daher nicht isoliert anfechtbar ist. Eine Überprüfung ist nur – was auch nur sinnvoll ist – im Rahmen der Anfechtung des im vereinfachten Umlaufverfahren gefassten Beschlusses möglich.

Der Beschluss ist auch nicht anzukündigen, denn der Sinn der Vorschrift liegt gerade darin, durch die Wahl dieses Verfahrens spontan auf in der Versammlung auftretende Situationen zu reagieren.

Er ist auch nicht in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen (fraglich bei Rechtsnachfolge).

§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG ist als Ausnahmenvorschrift eng auszulegen, denn hierdurch den Eigentümern die Möglichkeit genommen wird, auf einer Versammlung durch Wortbeiträge die Mehrheit in dem von ihm gewünschten Sinne zu beeinflussen. Kaum standhalten wird daher die komplette Verlagerung eines komplexen und noch nicht diskutierten Beschlussgegenstandes in die schriftliche Beschlussfassung.

Rechtsprechungs-Update WEG

Jennißen/Schultzky, WEG, 7. Aufl. 2022, § 23 Rn. 150

Der Beschluss über die Durchführung des Umlaufbeschlussverfahrens ist zwar ein Geschäftsordnungsbeschluss, weil er selbst keine materielle Regelung beinhaltet, da er sich aber erst nach der Versammlung erledigt, ist er selbständig anfechtbar und in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen.

Zudem muss der Beschluss vor der Versammlung angekündigt werden.

AG Bonn, Urt. v. 8.12.2021 - 211 C 22/21, ZMR 2022, 245

Der Beschluss über die Durchführung des Umlaufbeschlussverfahrens muss gesondert zu dem bereits benannten Tagesordnungspunkt bereits mit der Einladung angekündigt werden, da ansonsten die uninformierten Eigentümer von dem Umlaufbeschlussverfahren völlig überrascht werden.

Hier vertretener Auffassung ist dem nicht zu folgen, denn in der Versammlung selbst wird niemand „überfahren“ und wie sollen die Eigentümer von einem Umlaufverfahren „überrascht“ werden, da sie in diesem Fall entsprechende Bedenkzeit haben.

Ausweg der Praxis:

Hinweis in der Einladung / Tagesordnung:

Wir weisen darauf hin, dass die Möglichkeit besteht, dass zu jedem Beschlussgegenstand (Tagesordnungspunkt) dieser Eigentümerversammlung sowie auch zu in der Tagesordnung nicht genannten, aber in der Versammlung diskutierten Beschlussgegenständen gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG in der Versammlung beschlossen wird, hierzu ein durch den Verwalter durchzuführendes Umlaufbeschlussverfahren (d.h. eine Beschlussfassung im Wege der Aufforderung der Eigentümer zur Stimmabgabe zu einem bestimmten Beschlussgegenstand auf schriftlichem Wege oder in Textform binnen einer bestimmten Frist, nach deren Ablauf das Zustandekommen eines Beschlusses ohne Eigentümerversammlung verkündet werden kann) durchzuführen, bei dem die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht.

Das nervt

Wohnungseigentümer Q schreibt Verwalter V täglich mehrere seitenlange E-Mails, in denen er von V verlangt, dass dieser ihm zu allen möglichen Verwaltungsangelegenheiten Rede und Antwort steht.

Da Verwalter V nicht reagiert, erhebt Q Klage auf Auskunftserteilung.

§ 18 WEG – Verwaltung und Benutzung

(1)

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums [...] verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(4)

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Rechtsprechungs-Update WEG

AG Remscheid, Urt. v. 24.11.2021 – 8a C 97/21, ZMR 2022, 335

Nicht die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern vielmehr die Gemeinschaft kann von der Verwalterin Auskunft über die Verwaltungshandlungen verlangen.

Eine Ausnahme gilt dann, wenn es sich um eine Angelegenheit handelt, die den einzelnen Eigentümer individuell betrifft.

In diesem Fall besteht nicht die Gefahr, dass dieselbe Auskunft mehrfach erteilt werden muss, so dass ein Individualanspruch auf Auskunft besteht.

Jeder Eigentümer hat zudem ein individuelles Recht auf Einsicht in die Buchführung und die Abrechnungsbelege einschließlich aller Einzelabrechnungen, auch der anderen Wohnungseigentümer.

Es ist nicht ersichtlich, dass die Kläger ihr allgemeines Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen vorgerichtlich geltend gemacht haben.

Vielmehr ging es um Auskunft bzw. Sachstandsmitteilungen der Beklagten. Für diese sind die Kläger außerhalb der Wohnungseigentümerversammlung nicht anspruchsberechtigt.

Rechtsprechungs-Update WEG

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 27.7.2021 – 2-13 S 120/20, ZMR 2021, 1001

§ 18 Abs. 4 WEG gibt dem einzelnen Wohnungseigentümer einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, welcher kein besonderes Interesse an der Einsichtnahme verlangt.

Auch nach neuem Recht bestehen weitergehende Auskunftsansprüche, die auch mit dem Vermögensbericht in § 28 Abs. 4 WEG nicht erschöpfend geregelt sind.

Ein Anspruch gegen die Gemeinschaft kann zwar nicht mehr – wie vormals der Anspruch gegen den Verwalter – seine Grundlage in §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag finden.

In Betracht kommt aber ein Auskunftsanspruch aus dem Gemeinschaftsverhältnis an sich oder auf Grundlage von § 242 BGB.

Dieser setzt aber voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Weg des Einsichtsrechts erlangen kann.

Tue nichts Gutes, dann widerfährt Dir auch nichts Böses

Die WEG Streitgasse beschließt, für rund 40.000 € brutto die Firma B, ein bekanntes Traditionsunternehmen, mit der Erneuerung der Eingangstüren und der Briefkastenanlagen des Objekts zu beauftragen.

Verwalter V beauftragt aber die Firma M, die die Arbeiten später für 30.000 € brutto anbietet und auch mangelfrei ausführt.

V begleicht die Rechnung der M aus den Mitteln der Gemeinschaft.

Die WEG verlangt gleichwohl von V Rückzahlung der an die Firma M geleisteten 30.000 €, da V sich nicht an den Beschluss der Gemeinschaft gehalten hat.

V meint, dass es nicht angeht, dass die Gemeinschaft auf seine Kosten eine neue Haustür- und Briefkastenanlage erhält und macht Gegenansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung geltend.

LG Hamburg, Urt. v. 14.12.2016 - 318 S 32/16, ZMR 2017, 261

LG Itzehoe, Urt. v. 9.8.2016 - 11 S 9/15, ZMR 2017, 184

Den Wohnungseigentümern steht die Kompetenz zu, vom Verwalter ohne Beschluss und ohne Vorliegen einer besonderen Ermächtigung durch Vereinbarung oder Gesetz (Notfallkompetenz des Verwalters) veranlasste (Erhaltungs-)Maßnahmen durch Beschluss nachträglich zu genehmigen.

Ein Beschluss, durch den die Eigentümer solches Handeln genehmigen, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, sofern die Maßnahme objektiv erforderlich war und auch ansonsten (u.a. hinsichtlich der Höhe der aufgewendeten Kosten) eine vorherige Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte.

- Im vorliegenden Fall verweigerte die WEG insbesondere wegen der Abweichung hinsichtlich der Bonität des Vertragspartners eine nachträgliche Genehmigung.
- Gem. § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter zwar berechtigt, ohne Beschluss Maßnahmen zur Abwendung einer drohenden Gefahr für das Gemeinschaftseigentum, die sofortiges Handeln erfordert, zu veranlassen, dies erlaubt aber in aller Regel nicht die dauerhafte Behebung der Schadensursache (*Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 27 Rn. 54*).

Rechtsprechungs-Update WEG

BGH, Urt. v. 6.3.1997 - III ZR 248/95, NJW 1997, 2106
LG Lüneburg, Urt. v. 2.2.2021 – 3 S 36/20, ZWE 2021, 322

Der Verwalter nach WEG, zumal der aus dem Amt ausgeschiedene, ist gem. §§ 675 Abs. 1, 667 Alt. 1 BGB gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, die ihm zur Erfüllung seiner Aufgaben überlassenen, aber nicht bestimmungsgemäß verbrauchten Gelder zu ersetzen.

Zudem kann der Verwalter aufgrund schuldhafter Verletzung des Verwaltervertrags gem. § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 27 WEG auf Ausgleich des adäquat kausal verursachten Schadens haften.

BGH, Urt. v. 18.2.2011 – V ZR 197/10, NJW-RR 2011, 1093

Zu berücksichtigen sein kann aber, dass durch das Handeln des Verwalters Aufwendungen erspart wurden.

Mit Blick auf die Kompetenzüberschreitung des Verwalters scheiden allerdings Ansprüche auf Aufwandungsersatz gem. § 670 BGB ebenso aus wie Ansprüche unter dem Gesichtspunkt der berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag gem. 683, 670, 257 BGB.

Infrage kommt jedoch ein Verwendungsersatzanspruch nach Bereicherungsgrundsätzen aus unberechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 684 S. 1, 812 Abs. 2 BGB.

BGH, Urt. v. 25.9.2015 – V ZR 246/14, ZMR 2016, 10

Ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums kommt in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.

Wer Schuldner eines solchen Anspruchs ist, bestimmt sich danach, ob die Maßnahme eines Beschlusses der Wohnungseigentümer bedurfte und ob dieser vorlag.

Schuldner sind deshalb die Wohnungseigentümer, wenn die Maßnahme erst noch hätte beschlossen werden müssen, aber nicht beschlossen war.

Schuldnerin ist ansonsten, wenn die Maßnahme beschlossen war oder wenn ein Beschluss nach der Teilungserklärung entbehrlich und die Maßnahme unverzüglich durchzuführen war, die Gemeinschaft.

BGH, Urt. v. 14.6.2019 - V ZR 254/17, NZM 2019, 624

Abgesehen von (dem nicht vorliegenden Fall) der Notfallkompetenz stehen dem Eigentümer, der ohne vorherigen Beschluss gemeinschaftliches Eigentum instand setzt, auch gutgläubig in der irrigen Annahme, er habe dies selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, keinerlei Ersatzansprüche zu.

Soweit nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 25.9.2015) ein Erstattungsanspruch unter bereicherungsrechtlichen Gesichtspunkten bestehen sollte, so wird diese Rechtsprechung ausdrücklich aufgegeben.

Die Zubilligung einer Kostenerstattung liefe den schutzwürdigen Interessen der übrigen Wohnungseigentümer zuwider. Zwar müssen Wohnungseigentümer stets damit rechnen, dass es durch Mängel des Gemeinschaftseigentums zu unvorhergesehenen Ausgaben kommt, für die sie einzustehen haben. Sie müssen ihre Finanzplanung nicht darauf einrichten, im Nachhinein für Maßnahmen, auf welche sie keinen Einfluss nehmen konnten, herangezogen zu werden.

Rechtsprechungs-Update WEG

LG Lüneburg, Urt. v. 2.2.2021 – 3 S 36/20, ZWE 2021, 322

AG Mitte, Urt. v. 21.9.2021 – 22 C 26/20, n.v.

AG Frankfurt/Main, Urt. v. 13.7.2021 – 33 C 492/21 (29), n.v.

Die Grundsätze der Entscheidung des BGH v. 14.6.2019 sind auch auf das Verhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter anwendbar.

Der Verwalter ist in seiner Position einem Sondereigentümer vergleichbar, denn er muss sich ebenso (und dies in besonderem Maße) an die Beschlusshoheit der Gemeinschaft halten.

BGH, Urt. v. 10.12.2021 – V ZR 32/21, ZMR 2022, 480

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Stellung von Eigentümer und Verwalter lassen sich die Grundsätze der Entscheidung des Senats vom 14.6.2019 nicht auf das Verhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter übertragen.

Eigenmächtige pflichtwidrige Maßnahmen des Verwalters im Einzelfall ändern nichts daran, dass der Verwalter im Grundsatz, anders als der einzelne Eigentümer, zu einer Einwirkung auf das Gemeinschaftseigentum berechtigt ist und deshalb kein Anlass besteht, eigenmächtige Handlungen durch den Entzug von Aufwendungsersatzansprüchen zu „bestrafen“.

Dem Verwalter, der eigenmächtig Erhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann vielmehr ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen.

BGH, Urt. v. 10.12.2021 – V ZR 32/21, ZMR 2022, 480

Dem lässt sich nicht entgegenhalten, die Zubilligung eines Ersatzanspruchs liefe den Interessen der Wohnungseigentümer zuwider, denn dem Verwalter, der sich über den erklärten Willen der Wohnungseigentümer hinwegsetzt, steht ein Aufwendungsersatzanspruch nur nach den Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung zu, wobei der Ersatzanspruch des Verwalters in diesen Fällen grundsätzlich nur auf Ausgleich der Werterhöhung gerichtet ist, die die von ihm veranlassten Maßnahmen bewirkt haben.

Jedenfalls dann, wenn diese der Planung der Wohnungseigentümer entsprechen, sind ihre ersparten Aufwendungen maßgeblich.

Bereicherungsschuldnerin ist stets die Gemeinschaft.

Soweit sich aus dem Senatsurteil vom 25.11.2015 etwas anderes ergibt, hält der Senat hieran nicht fest.

BGH, Urt. v. 10.12.2021 – V ZR 32/21, ZMR 2022, 480

Liegt die Eigenmächtigkeit, wie hier, darin, dass der Verwalter sich über die Entscheidung der Wohnungseigentümer hinweggesetzt hat, eine bestimmte Firma zu beauftragen, kann dies außerdem eine Verringerung des Ersatzanspruchs rechtfertigen.

Das kommt insbesondere in Betracht, wenn die künftige Durchsetzung etwaiger Gewährleistungsansprüche gegen die von dem Verwalter beauftragte Firma weniger erfolgsversprechend erscheint oder wenn es den Eigentümern darauf ankam, die bestehende Geschäftsbeziehung zu der von ihnen gewählten Firma zu festigen, um sich dadurch in der Zukunft die schnellere Ausführung von Arbeiten, die Durchführung von Kleinreparaturen und Wartungen oder ähnliche Vorteile zu sichern.

Die sich hieraus ergebenden wirtschaftlichen Nachteile aus der Beauftragung eines anderen Unternehmens lassen sich durch einen Abschlag vom Erstattungsanspruch des Verwalters berücksichtigen, der - abhängig von den Umständen des Einzelfalls - bis zu 20% betragen kann.

LG München I, Urt. v. 1.2.2016 - 1 S 12786/15, ZMR 2016, 571

Setzt umgekehrt die Wohnungseigentümergeinschaft irrtümlich Sonder-
eigentum auf Gemeinschaftskosten instand, so steht der Gemeinschaft ein
Bereicherungsanspruch gegenüber dem einzelnen Eigentümer zu, wenn die
Maßnahme zwingend geboten war, um Nachteile der anderen Wohnungs-
eigentümer zu verhindern.

Der große Vorsitzende

Der Beiratsvorsitzende B der WEG Geizgasse nimmt an einer Fortbildungsveranstaltung für Verwaltungsbeiräte zum neuen WEG teil.

Als B von Verwalter V neben der Erstattung der Seminargebühren auch die Erstattung seiner Übernachtungs- und Reisekosten i.H.v. 440,55 EUR verlangt, weigert V die Zahlung und lässt die Eigentümerversammlung entscheiden, welche die Erstattungszahlung ablehnt.

Gegen diesen Beschluss richtet B eine Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage.

AG München I, Urt. v. 26.3.2022 – 1294 C 20147/21 WEG, IMR-online

Da die Wohnungseigentümergeinschaft über die Ausführung des Auftrags der Verwaltungsbeiratsmitglieder und somit auch über die dazu erforderlichen Aufwendungen zu entscheiden hat, ist ihre Weisung - vertreten durch den Verwalter - zunächst der primäre Maßstab für die Erforderlichkeit.

Kommentar:

Richtig ist, dass der Verwalter als gesetzlicher Vertreter der GdWE eine Zustimmung für diese ausspricht.

Darüber, ob dies im Rahmen seiner beschlussunabhängigen Entscheidungskompetenz gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG liegt, kann diskutiert werden.

Lösung der Praxis:

Der kluge Verwalter entscheidet solche Fragen nicht selbst, sondern lässt die Eigentümerversammlung entscheiden.

Da anlässlich der Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats üblicherweise auch eine Auslagenpauschale zum Ausgleich der den Beiratsmitgliedern zustehenden Aufwendersersatzansprüche gem. §§ 662, 670 BGB beschlossen wird, ist es ratsam, bei dieser Gelegenheit auch ein Budget für Fortbildungen des Beirats (die insbesondere mit Blick auf die durch das WEMoG eingetretenen Rechtsänderungen sachgerecht erscheinen) festzulegen.