



Eigentümergebiet in und außerhalb der Ver- sammlung – Strategien für den Verwalter

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
HWR Berlin

Bielefelder Verwaltertage 2023

AGENDA

1. Beispiele und Fallgruppen
2. Gesetz und Rechtsprechung
3. Lösung der Beispiele
4. Sonderfall: Anträge auf Grundbucheintragungen

1. Eigentümerbegehren

Praxisbeispiele und Fallgruppen

Fall 1 – der vermüllte Hof

Von: manni.mueller@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Freitag, 22. Juli 2022 um 12:19:43 MESZ

Betreff: Akute Gefahr und Schäden

Liebe Frau Meining,

täglich häufen sich Schäden durch den Dachausbau an. Der Hof ist eine absolute Katastrophe, nicht nutzbar, und die Asbestplatten liegen immer noch offen rum (siehe Foto).

Frau Meining, Sie verwalten unser Eigentum, bitte werden Sie aktiv und unternehmen Sie etwas. Wir sollten uns auch vor Ort treffen, um gemeinsam den bisherigen Schaden aufzufassen, damit Sie mal einen Eindruck vom bisherigen Ausmaß bekommen.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

M. Müller



Fall 2 – die einstweilige Verfügung

Am 18.08.2022 um 15:00 schrieb Andreas Lingemann <lingemann@yahoo.de>:

Sehr geehrte Frau Meinig,

der Beirat hat heute durch E-Mailaustausch entschieden, dass eine einstweilige Verfügung gegen den ausbauenden Wohnungseigentümer eingereicht werden soll. Ziel ist die Abwehr zukünftiger Wassereinbrüche in das Gemeinschaftseigentum, da am Montag das Treppenhaus massiv durch Regenwasser beeinträchtigt wurde (s. Foto). Bitte mandatieren Sie die Kanzlei Braun, Viktoria Platz 9, die schon von mir informiert ist.

Viele Grüße



Fall 3 – Die Schmutzfangmatte

Von: heiner.schuetz@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Freitag, 3. September 2022 um 12:19:43 MESZ

Betreff: Antrag Eigentümerversammlung

Hallo Frau Meining,

ich möchte gerne, dass wir eine Firma beauftragen, die im Eingangsbereich eine Schmutzfangmatte auslegt und regelmäßig austauscht, so wie man das aus Arztpraxen etc kennt. Können wir auf der nächsten Versammlung darüber entscheiden.

Vielen Dank
Schütz

Fall 4 – Die Änderung der Teilungserklärung

Von: hansgrobhard@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Freitag, 22. August 2022 um 02:19:43 MESZ

Betreff: Änderung Teilungserklärung

Sehr geehrte Frau [Meining](#),

bitte nehmen Sie auf die nächste Eigentümerversammlung folgenden Antrag zwecks Beschlussfassung auf:
„Die Teilungserklärung wird dahingehend geändert, dass die Einheit Nr. 24 ab sofort nicht mehr Teileigentum, sondern Wohnungseigentum ist“.

Begründung: Mir gehört die Einheit Nr. 24 und ich finde keine Gewerbemieter, weshalb ich die Räume zur Wohnung umbauen muss|

Viele Grüße

H. [Grobhard](#)

Fall 5 – Die Kostenerstattung

Von: f.janson@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Dienstag, 2. September 2022 um 12:19:43 MESZ

Betreff: Kostenerstattung

Liebe Frau Meining,

bei der Sanierung meines Bads hat sich ein Schaden am Gemeinschaftseigentum (Deckenbalken) gezeigt. Ich bitte um Erstattung der Kosten gemäß beiliegender Rechnung.

Sollte das einen Beschluss erfordern, erbitte ich Beschlussfassung.

Mit freundlichen Grüßen

Janson

Position	Menge ME	Bezeichnung	Einzel- preis	Gesamt in EUR
02	1,00 pos.	Demontage der Wandfliesen	100,00	100,00
03	1,00 pos.	Demontage des Fußbodens auf Trägerniveau	230,00	230,00
04	1,00 pos.	Demontage des Rohrleitungskastens	120,00	120,00
06	1,00 pos.	Leitungsverlegung (Hauptstrang)	200,00	200,00
07	1,00 pos.	Wiederaufbau des Bodens nach Begutachtung des Schwammgutachters	310,00	310,00
08	1,00 pos.	Verlegen von wand- und Bodenfliesen	200,00	200,00
Nettosumme in EUR				<u>1.160,00</u>
zugleich 19% Umsatzsteuer auf 1.160,00 EUR				<u>220,40</u>
Endsumme in EUR				<u><u>1.380,40</u></u>

Eigentümerbegehren

Fallgruppen

1. Beschlussanträge

a) mit Beschlusstext

- Fall 4 (Änderung
Teilungserklärung)

b) ohne Beschlusstext

- Fall 3
(Schmutzfangmatte)

Fall 5 (Kosten-
erstattung)

2. Begehre einer konkreten Entscheidung durch den Verwalter

- Fall 1 (einstweilige
Verfügung)

- Fall 5 (Kosten-
erstattung)

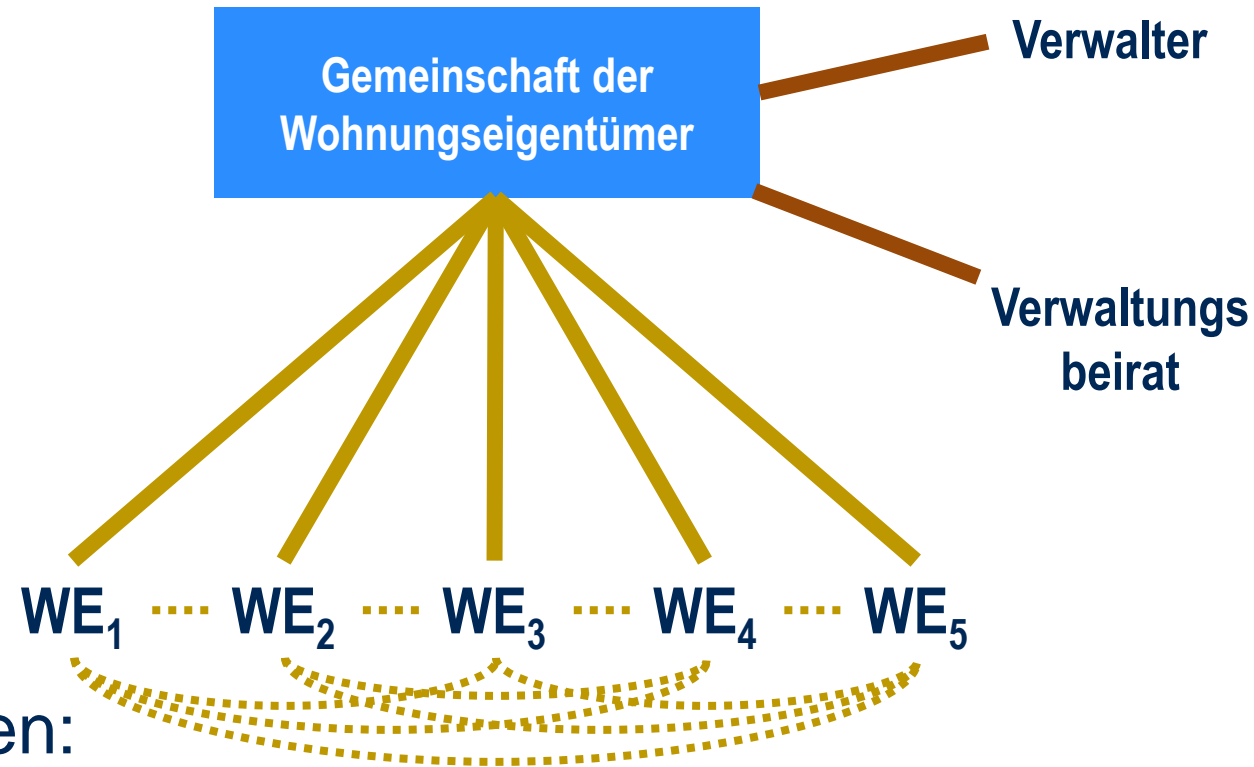
3. Sonstiges Verwalterhandeln

- Fall 2 (vermüllte
Hof)

2. Gesetzliche Regelungen

Gesetzliche Regelungen

- Ausdrückliche Regelungen zu Einzel-Eigentümergeberträgen fehlen
- Antworten müssen daher entwickelt werden aus
 - a) dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung
 - b) der Stellung von Verwalter und Eigentümern im wohnungseigentumsrechtlichen Organisationssystem



Konsequenzen:

- Es gibt keinen Anspruch des Wohnungseigentümers gegen den Verwalter auf Vornahme von Verwaltungsmaßnahmen
- Rechte und Pflichten bestehen nur zwischen Verwalter/den Eigentümern und der Gemeinschaft

Gesetzliche Regelungen: Der Verwalter

§ 18 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft ...eine Verwaltung und Benutzung ... verlangen, die ...ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

§ 24 WEG

(1) Die Versammlung wird von dem Verwalter ...einberufen.

(2) Den Vorsitz in der Versammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

(4) Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.

§ 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder

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

§ 27 betrifft nicht die Organisation der Beschlussfassung!

Für diese gilt §§ 24, 18 II.

Der Verwalter: Zwischenergebnis

Der Verwalter ist der Gemeinschaft gegenüber verpflichtet, seine Aufgaben in ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechender Art und Weise zu erfüllen.

Das betrifft

1. die **Organisation** der Beschlussfassung
2. die **Beschlussausführung**
3. das Treffen **eigener Entscheidungen** gemäß § 27 WEG

Gesetzliche Regelungen: Die Wohnungseigentümer

§ 18 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft ...eine Verwaltung und Benutzung ... verlangen, die ...ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

§ 24 Abs. 2 WEG: Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter ...einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

§ 25 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme.

§ 122 Abs. 2 S. 1 AktG: Aktionäre, deren Anteile zusammen den zwanzigsten Teil des Grundkapitals erreichen, können verlangen, daß Gegenstände auf die Tagesordnung gesetzt werden.

Rechtsprechung: Eigentümer-Beschlusanträge

BGH V ZR 101/16 Rn 62: „Der einzelne Wohnungseigentümer kann die Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte verlangen, wenn deren Behandlung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.“

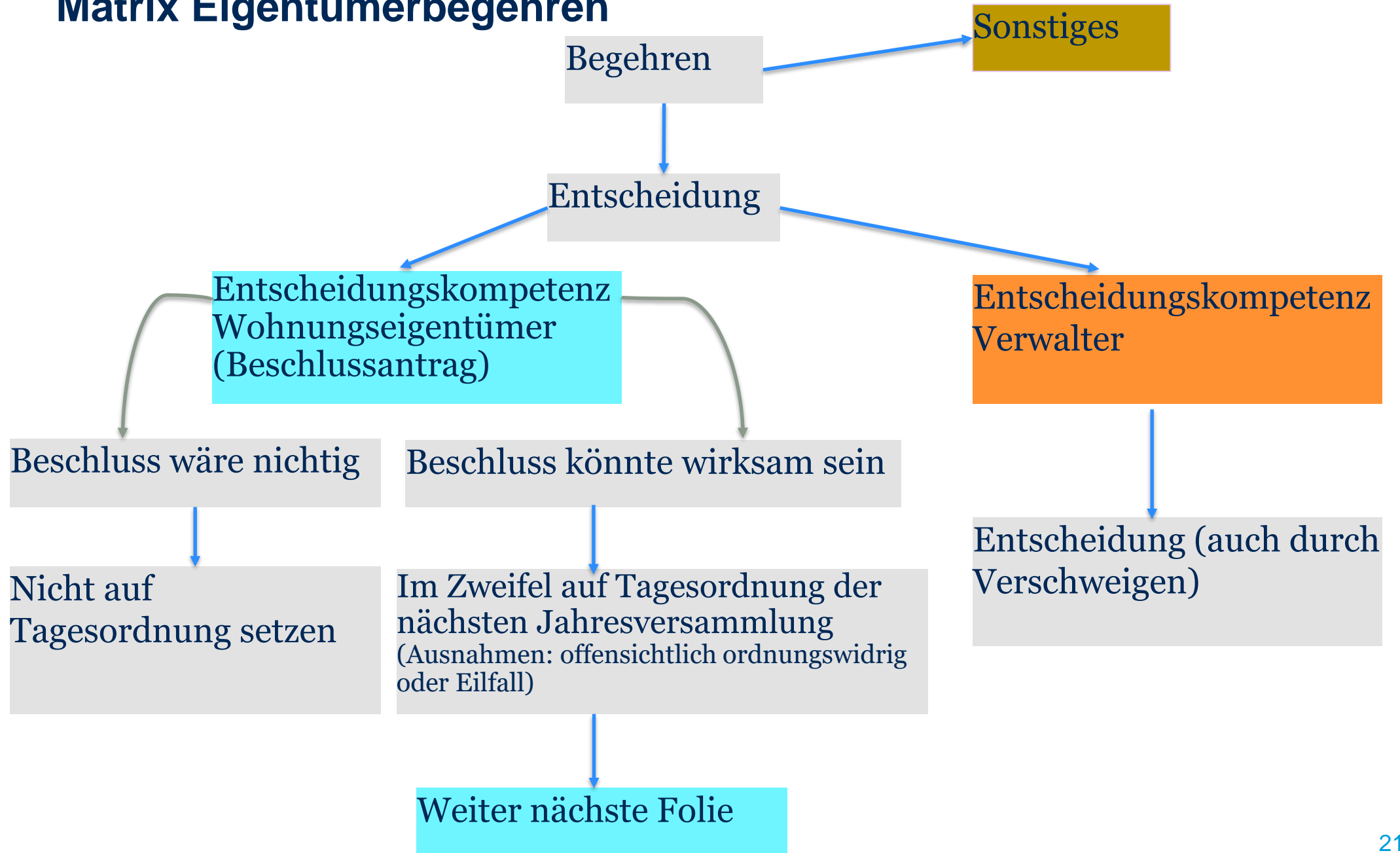
OLG Frankfurt 20 W 426/05: „Da der Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkte aus dem Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung hergeleitet ist, müssen auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung die Behandlung des streitgegenständlichen Tagesordnungspunktes erfordern. Ohne Rechtsfehler ist das LG zu dem Ergebnis gelangt, dass die Beschlussfassung über Maßnahmen der Mängelbeseitigung unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zwingend erforderlich war.“

LG München I 1 S 5166/11: Kein Anspruch, wenn die Ladungsfrist des § 24 IV 2 WEG nicht mehr gewahrt werden kann.

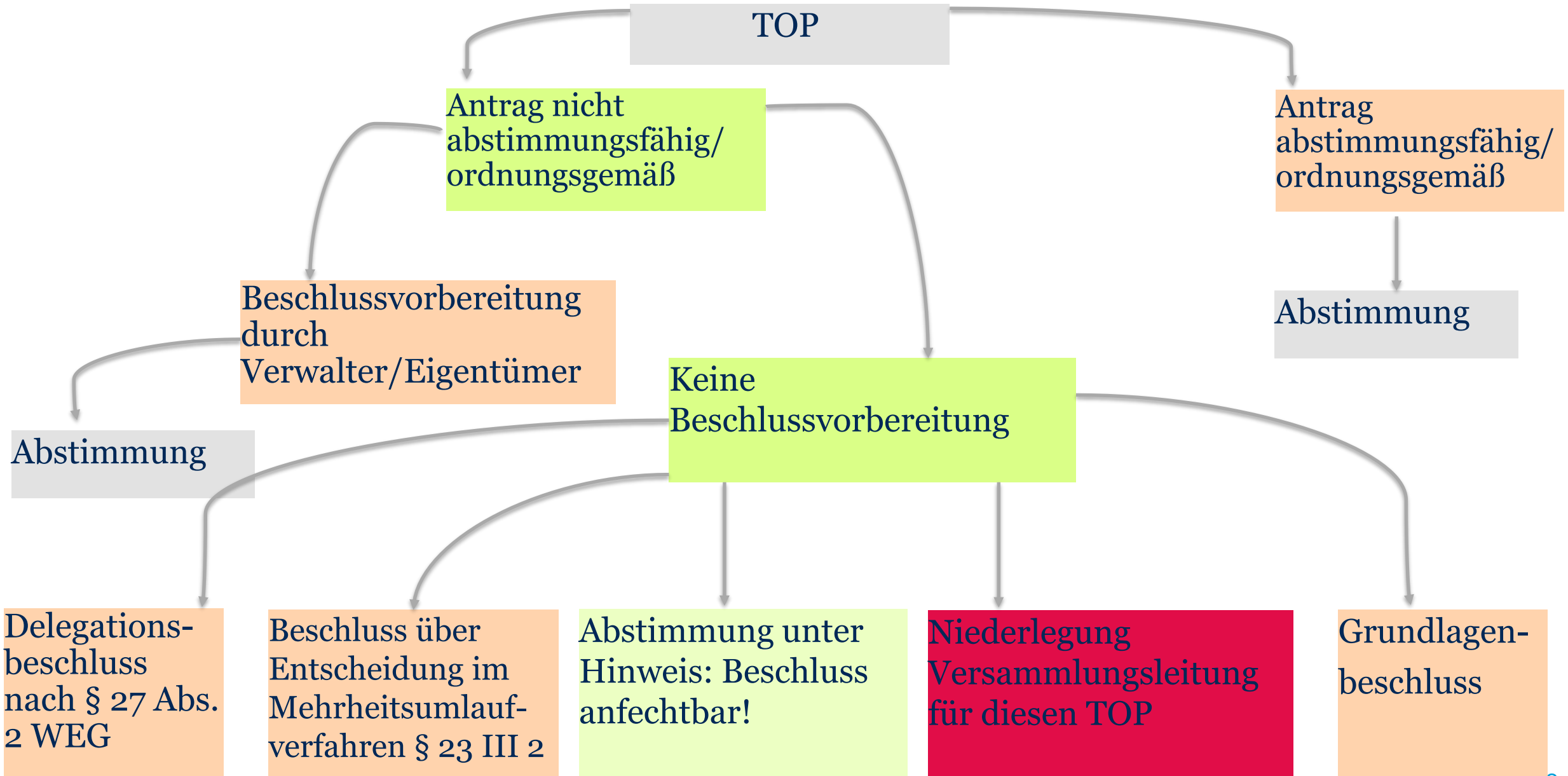
Die Wohnungseigentümer: Zwischenergebnisse

- Die Wohnungseigentümer können von der Gemeinschaft eine ordnungsmäßige Verwaltung verlangen.
- Das umfasst auch, dass der Verwalter seine Aufgaben in ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechender Art und Weise erfüllt.
- Die Wohnungseigentümer haben also Anspruch auf ordnungsmäßige Beschluss-Organisationsmaßnahmen des Verwalters sowie darauf, dass dieser die ihm obliegenden Entscheidungen nach § 27 WEG trifft.
- Aber kein Anspruch, dass über konkrete Beschlussvorlage abgestimmt wird.

Matrix Eigentümerbegehren



Matrix Eigentümerantrag in der Versammlung



3. Lösung der Beispiele

Fall 1 – der vermüllte Hof

Von: manni.mueller@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Freitag, 22. Juli 2022 um 12:19:43 MESZ

Betreff: Akute Gefahr und Schäden

Liebe Frau Meining,

täglich häufen sich Schäden durch den Dachausbau an. Der Hof ist eine absolute Katastrophe, nicht nutzbar, und die Asbestplatten liegen immer noch offen rum (siehe Foto).

Frau Meining, Sie verwalten unser Eigentum, bitte werden Sie aktiv und unternehmen Sie etwas. Wir sollten uns auch vor Ort treffen, um gemeinsam den bisherigen Schaden aufzufassen, damit Sie mal einen Eindruck vom bisherigen Ausmaß bekommen.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

M. Müller

Lösung:

- Das ist kein Antrag auf eine zumindest bestimmbare Entscheidung durch Verwalter direkt oder auf Beschlussfassung
- Deshalb: Allgemeine Kommunikations-/Verwaltungsaufgabe

Fall 2 – die einstweilige Verfügung

Am 18.08.2022 um 15:00 schrieb Andreas Lingemann <lingemann@yahoo.de>:

Sehr geehrte Frau Meining,

der Beirat hat heute durch E-Mailaustausch entschieden, dass eine einstweilige Verfügung gegen den ausbauenden Wohnungseigentümer eingereicht werden soll. Ziel ist die Abwehr zukünftiger Wassereinbrüche in das Gemeinschaftseigentum, da am Montag das Treppenhaus massiv durch Regenwasser beeinträchtigt wurde (s. Foto). Bitte mandatieren Sie die Kanzlei Braun, Viktoria Platz 9, die schon von mir informiert ist.

Viele Grüße

Lösung:

- Das ist ein Antrag auf Entscheidung durch Verwalter direkt
- Kompetenz nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG?
- Ansonsten Eilversammlung

Fall 3 – Die Schmutzfangmatte

Von: heiner.schuetz@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Freitag, 3. September 2022 um 12:19:43 MESZ

Betreff: Antrag Eigentümerversammlung

Hallo Frau Meining,

ich möchte gerne, dass wir eine Firma beauftragen, die im Eingangsbereich eine Schmutzfangmatte auslegt und regelmäßig austauscht, so wie man das aus Arztpraxen etc kennt. Können wir auf der nächsten Versammlung darüber entscheiden.

Vielen Dank
Schütz

Lösung:

- Das ist ein Antrag auf Beschlussfassung
- Der Beschluss kann ordnungsgemäß sein
- Keine Gründe, die Sache nicht zu einem TOP zu machen
- Kommt also auf Tagesordnung mit folgenden Alternativen für den Verwalter:
 - a) Beschlussvorbereitung
 - b) Beschluss über Delegation/Umlaufverfahren oder Grundlagenbeschluss

Fall 4 – Die Änderung der Teilungserklärung

Von: hansgrobhard@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Freitag, 22. August 2022 um 02:19:43 MESZ

Betreff: Änderung Teilungserklärung

Sehr geehrte Frau Meining,

bitte nehmen Sie auf die nächste Eigentümerversammlung folgenden Antrag zwecks Beschlussfassung auf:
„Die Teilungserklärung wird dahingehend geändert, dass die Einheit Nr. 24 ab sofort nicht mehr Teileigentum, sondern Wohnungseigentum ist“.

Begründung: Mir gehört die Einheit Nr. 24 und ich finde keine Gewerbemieter, weshalb ich die Räume zur Wohnung umbauen muss|.

Viele Grüße
H. Grobhard

Lösung:

- Das ist ein Antrag auf Beschlussfassung
- Der Beschluss wäre aber nichtig
- Also nicht auf die Tagesordnung setzen

Fall 5 – Die Kostenerstattung

Von: f.janson@gmail.com>

An: info@meining-hv.de>

Gesendet: Dienstag, 2. September 2022 um 12:19:43 MESZ

Betreff: Kostenerstattung

Liebe Frau Meining,

bei der Sanierung meines Bads hat sich ein Schaden am Gemeinschaftseigentum (Deckenbalken) gezeigt. Ich bitte um Erstattung der Kosten gemäß beiliegender Rechnung.

Sollte das einen Beschluss erfordern, erbitte ich Beschlussfassung.

Mit freundlichen Grüßen
Janson

Lösung:

- Das ist ein Antrag auf Verwalterhandeln, sonst Beschlussfassung
- Die Kostenerstattung wäre rechtswidrig, deshalb darf V nicht auszahlen
- Es besteht aber Beschlusskompetenz, deshalb auf Tagesordnung
- Alternativen für den Verwalter:
 - a) Abstimmung unter Hinweis Anfechtbarkeit
 - b) Niederlegung Versammlungsleitung bei diesem Beschlussantrag

Fall 6 – zum Hierlösen!

am Mo., 7. Nov. 2022 um 07:11 Uhr schrieb Mathias Schmid <m.schmid@gmail.com>:

Liebe Frau Meining,

wie Sie wahrscheinlich mitbekommen haben, ist letzte Woche das Dach vom Hinterhaus abgenommen worden. Da kein Notdach vorhanden ist und die Abdichtung nicht sehr professionell erfolgte, hat der Regen am Wochenende seinen Weg schnell in meine Wohnung und dann auch in den dritten Stock gefunden. Laut Vorarbeiter werden die Arbeiten 4-5 Wochen andauern, mehr Regen und dadurch Schäden sind vorprogrammiert.

Frau Meining, ich bitte Sie von der einstweiligen Verfügung der WEG gegen den ausbauenden Eigentümer auf Unterlassen von Wassereinbruch Gebrauch zu machen..

Vielen Dank und b|este Grüße

Mathias Schmid

Lösung?

3. Anträge auf Grundbucheintragungen

Eintragung von Beschlüssen

§ 10 III WEG: *Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.*

§ 48 I WEG: *§ 10 Absatz 3 gilt auch für Altbeschlüsse ... Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird.*

Eintragung von Beschlüssen

Fall: Aufgrund einer Regelung in der Gemeinschaftsordnung wird beschlossen, dass die bislang als Gewerbe gewidmete Einheit des E1 in Zukunft als Wohnung genutzt werden darf.

E1 ruft beim Verwalter an: Bitte die Eintragung im Grundbuch veranlassen!

Außerdem soll V bei der Gelegenheit auch die Umwidmung der Nutzungsart der Einheit des E3 eintragen lassen, die 2003 beschlossen wurde.

Eintragungsverfahren Beschlüsse

Antragsberechtigung:

- Gemeinschaft (§ 7 II 2 WEG), vertreten durch den Verwalter
- Auch: jeder WE (§ 13 I 2 GBO): für alle Wohnungsgrundbücher

Nachweiserleichterung (§ 7 II 1 WEG):

- Niederschrift mit beglaubigten Unterschriften
- Ersatzweise Beschlussersetzungsurteil
- Bei Altbeschlüssen: „Wiederholungsbeschluss“

Eintragung von Haftungsregeln und Veräußerungsbeschränkungen

§ 7 III 2 WEG: *Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind ausdrücklich einzutragen – bedeutet:*

- a) Bezugnahme Klausel („Wegen des Inhalts des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung...“) reicht nicht!
- b) Muss bis 31. Dezember 2025 ausdrücklich eingetragen werden!

§ 48 III WEG: *Ist eine Vereinbarung entgegen der Vorgabe des § 7 Absatz 3 Satz 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, erfolgt die ausdrückliche Eintragung in allen Wohnungsgrundbüchern nur auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.*

Eintragung von Haftungsregeln und Veräußerungsbeschränkungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft Kernstraße 11 in Schöneberg und im obigen Grundbuchblatt als Eigentümer eingetragen.

Hiermit beantrage ich gemäß § 48 Abs. 3 S. 2 WEG, die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden in allen Wohnungsgrundbüchern einzutragen. Die Haftung ergibt sich aus § 11 Nr. 4 der Gemeinschaftsordnung (UR T-24/2018 Notarin Trauer), wo es heißt: „*Rückstände an Wohngeld sind vom Erwerber (gesamtschuldnerisch) zu übernehmen.*“

Mit freundlichen Grüßen

Eintragung betreffend Schöneberg 38248-38296

Bestandsverzeichnis (Spalten 5 bis 6)		Gleichlautend wurde eingetragen in Schöneberg 38248-38296
ZINr	Bestand und Zuschreibungen	
1	Es besteht eine Haftungsvereinbarung bezüglich rückständiger Wohngelder. Gemäß Teilungserklärung vom 15.02.2018 (UR-Nr. T-24/2018, Notarin Ines Trauer in Berlin) ergänzend eingetragen am 19.07.2022. Rößner	

Besten Dank!