

16. Bielefelder Verwalterforum

Update Musterbeschlüsse

20. September 2023

Prof. Dr. Florian Jacoby

Agenda

- I. Beschlusskompetenz
- II. Musterbeschlüsse zur Ergänzung des Verwaltervertrags
 1. Verwaltervertrag
 2. Beirat oder Ersatzermächtigung
 3. Änderung der Kostenverteilung
 4. Entscheidungsmacht des Verwalters
 5. Online-Teilnahme an der Versammlung
- III. Beschlussmuster für wiederkehrende Beschlüsse
 1. Beschlüsse über die Beitragsforderungen (Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung)
 2. Delegation auf den Verwalter im Einzelfall
 3. Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit (Absenkungsbeschluss)
 4. Umgang mit Störungen
 5. Bauliche Veränderungen

I. Beschlusskompetenz

BGH v. 20.9.2000 - V ZB 58/99 („Jahrhundertentscheidung“):

- Durch Beschlussfassung (= **Mehrheitsmacht**) können **nur** solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem WEG (= gesetzliche Beschlusskompetenz) oder nach einer Vereinbarung (= Öffnungsklausel) die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls (= keine Beschlusskompetenz) bedarf es einer Vereinbarung.
- Ein **ohne Beschlusskompetenz** gefasster Beschluss ist **nichtig**.
- Ein mit Beschlusskompetenz gefasster rechtswidriger Beschluss ist grds. wirksam, nur anfechtbar.

Gesetzliche Beschlusskompetenzen

- Wahl von Verwalter und Beiräten, § 26 Abs. 1, § 29 Abs. 1 WEG,
- Spezielle Ermächtigungen zur Vertretung gegenüber Verwalter und Ladung zur Versammlung, § 9b Abs. 2, § 24 Abs. 3 WEG,
- Veränderungen der Gemeinschaftsordnung (ausnahmsweise durch Beschluss)
 - Streichung der Verwalterzustimmung, § 12 Abs. 4 S. 1 WEG,
 - Änderung der Kostenverteilung, § 16 Abs. 2 S. 2, § 21 Abs. 5 S. 1 WEG,
 - Online-Teilnahme an der Versammlung, § 23 Abs. 1 S. 2 WEG,
 - Entscheidungsmacht des Verwalters, § 27 Abs. 2 WEG.
- Beitragsforderung der Eigentümer, § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2, Abs. 3 WEG.
- Absenkungsbeschluss für Beschluss ohne Versammlung, § 23 Abs. 3 S. 2 WEG.
- Bauliche Veränderungen, § 20 WEG.
- Ordnungsmäßige Verwaltung und Nutzung, § 19 Abs. 1 WEG.

Öffnungsklausel (Beschlusskompetenz kraft Vereinbarung)

Mögliche Formulierung einer Öffnungsklausel in Teilungserklärung:

„Die Wohnungseigentümer können mit einer Mehrheit von Dreiviertel der Stimmen aller Wohnungseigentümer einzelne Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen einzelner Eigentümer durch Beschluss aufheben oder sonst wie abändern.“

Rechtsnachfolge bei Öffnungsklausel-Beschlüssen

- **Bindung** eines (Sonder-) **Rechtsnachfolgers** (Erwerber von Sondereigentum) **nach § 10 Abs. 3 WEG** an
 - Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Beschlusskompetenz ohne Weiteres (solche Beschlüsse sind nicht eintragungsfähig),
 - Beschlüsse aufgrund vereinbarter Beschlusskompetenz („Öffnungsklausel“) nur bei Eintragung im Grundbuch (wie Vereinbarung).
- Eintragung von Beschlüssen aufgrund von Öffnungsklausel (viel einfacher als Vereinbarung):
 - Bestandteil des Sondereigentums, § 5 Abs. 4 WEG
 - **Antrag** der rechtsfähigen Gemeinschaft, § 7 Abs. 2 S. 2 WEG, vertreten durch den Verwalter, § 9b Abs. 1 WEG, der seine Bestellung nach § 26 Abs. 4 WEG nachweisen muss Niederschrift des Bestellungsbeschlusses mit beglaubigten Unterschriften nach § 24 Abs. 6 WEG („von Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter“).
 - **Nachweis** des Beschlusses durch dessen Niederschrift mit notariell beglaubigten Unterschriften (wie gerade nach § 24 Abs. 6 WEG), § 7 Abs. 2 S. 1 WEG.

II. Ergänzung des Verwaltervertrags

1. Verwaltervertrag

Beschlussmuster „Bestellung und Vertrag“

- *Die ****-GmbH wird für den Zeitraum von **** bis ***** zum Verwalter bestellt.*
- *Für den Zeitraum dieser Verwalterbestellung soll der Verwaltervertrag in der Fassung vom ***** (Datum der Druckfassung) abgeschlossen werden, die als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird. Die Unterzeichnung des Verwaltervertrags erfolgt durch **** (den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats/ den/die Wohnungseigentümer(in)) als Vertreter der Gemeinschaft.*

2. Beirat oder Ersatzermächtigung

- **§ 29 Abs. 1 WEG:** Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.
- **§ 9b Abs. 2 WEG:** Dem Verwalter gegenüber **vertritt** der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder **ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer** die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- **§ 24 Abs. 3 WEG:** Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen **durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer** einberufen werden.

- Die Eigentümer beschließen, X zum Beirat zu bestellen.
- Die Eigentümer beschließen, Y zu ermächtigen, die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter zu vertreten und nach Maßgabe von § 24 Abs. 3 WEG eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

3. Kostenverteilungsschlüssel

§ 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.**

Mögliche Beschlussinhalte:

- **Verteilung der Kosten aus dem Verwaltervertrag.**
- Änderung der gesetzlichen Verteilung aus Gründen der Billigkeit?
 - Privilegierung des gegen die rechtsfähige Gemeinschaft erfolgreichen Klägers hinsichtlich der Beteiligung an den Prozesskosten der Gemeinschaft.
 - Kosten für Vorbereitung/Beschlussfassung/Eigentümerversammlung zwecks individueller Baubegehren.
- Nutzen der Beschlusskompetenz, um unklare Regelungen der Teilungserklärung zur Kostentragung zu ändern.

Muster: Allgemeiner Begleitbeschluss

Die folgenden variablen Vergütungen sind dem Sondereigentum zu belasten, dessen Eigentümer diese Kosten verursacht hat:

- *Abrechnungsmehraufwand durch die jeweilige Eigentümergruppe,*
- *Erteilung der Verwalterzustimmung durch den Veräußerer.*

Muster Kostenverteilung Erhaltung (allgemein)

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

Muster Schlüssel für Erhaltungsrücklage

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

Muster Erhaltungskosten speziell: Fenster

Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung der zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster einschließlich derjenigen für einen Austausch.

- Beschlusskompetenz gilt erst seit 1.12.2020.
- Altbeschlüsse bleiben unwirksam.
- Um Erhaltungspflichten der Eigentümer zu begründen, besteht weiterhin keine Beschlusskompetenz. Es besteht allein die Option, bauwilligen Eigentümer die von ihnen begehrte Maßnahme zu gestatten.

*Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrag der Wohnungseigentümer die ausgewählte Wohnungstüre von der Einheit X zu beauftragen. **Die Kosten hierfür trägt Eigentümer der Einheit X.***

1. Ein Beschluss über die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG muss dem Gleichbehandlungsgebot entsprechen, so dass vergleichbare in Zukunft auftretende Fälle gleich zu behandeln sind.
2. Bei einer Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall ist es jedoch nicht erforderlich, dass bereits dieser Beschluss regelt, dass in künftigen gleich gelagerten Fällen ein identischer Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden wird (entgegen LG Stuttgart v. 20.7.2022 - 10 S 41/21, ZMR 2022, 825 m. abl. Anm. Greiner).

(Kein) Anspruch auf Änderung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG?

§ 10 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

BGH v. 16.9.2022 – V ZR 69/21:

Ein auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gestützter Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Anpassung der Kostenverteilung für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten ist nur dann gegeben, wenn zugleich die in § 10 Abs. 2 WEG genannten Voraussetzungen vorliegen (Fortführung von Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88 Rn. 27). Dies gilt auch bei der Verteilung eines in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarten Selbstbehalts.

4. Entscheidungsmacht des Verwalters

- **§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**
 - (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.
 - (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 **durch Beschluss einschränken oder erweitern**.
- **§ 9b WEG: Vertretung [der Gemeinschaft]**
 - (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. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

Beispiele Erhaltungsmaßnahmen

- Entscheidungsmacht des Verwalters nach Gesetz?
(notwendige Maßnahmen im Kostenrahmen):
 - Bei einem Eigentümer schließt das Fenster nicht mehr. Die notwendige Reparatur wird ca. 200 Euro kosten.
 - Bei einem Eigentümer ist der Gurt des Außenrolladen gerissen. Die notwendige Reparatur kostet [xxx].
- Keine Entscheidungsmacht des Verwalters nach Gesetz?
 - Feuchtigkeit im Keller macht eine aufwändige Isolierung des Fundaments erforderlich (Überschreitung des Kostenrahmens).
 - Eigentümer begehren Neuanstrich der Carports, was sich im Kostenrahmen halten mag, aber mangels Notwendigkeit keine untergeordnete Bedeutung hat.

Beschlussmuster „Erhaltung“

- *Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:*
 - *notwendige Erhaltungsmaßnahmen, deren Finanzierung aus der Rücklage gesichert ist, bis **** EUR (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr **** EUR), gleich welches Bauteil betroffen ist. Die Notkompetenzen des Verwalters zur Abwendung von Nachteilen aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG bleiben unberührt.*
 - *[...]*
- *ggf. Ergänzung Beiratsabstimmung: Übersteigen die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme **** €, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Beirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.*

5. Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung

§ 23 Abs. 1 WEG: (...) Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer (...). **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.**

- **Präsenzversammlung**

- Klassische Präsenz-Zusammenkunft.
- § 23 WEG sieht das als (herkömmlich: einzige) Form der Eigentümerversammlung vor.

- **Präsenzversammlung mit freiwilliger Online-Teilnahme („Hybrid“)**

- Klassische Präsenz-Zusammenkunft, zu der sich beliebig viele Eigentümer freiwillig online zuschalten können, aber ebenso am Versammlungsort präsent erscheinen können.
- WEG sah das bislang nicht vor, begründet nunmehr in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG **Beschlusskompetenz** zur Einführung.

- **Online-Versammlung**

- heißt keinerlei Präsenz-Zusammenkunft.
- WEG sieht dazu nichts vor (alt wie neu), Zulassung bedarf Vereinbarung (Teilungserklärung), Diskussion über Einführung der Beschlusskompetenz durch weitere Gesetzesänderung.

Beschlussmuster (alt)

Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

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

Beschlussmuster

Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation (*Online-Teilnahme*) wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:

- (1) Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat/Audio/Video-Funktion (****jeweils einschlägiges auswählen****) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel (*Kostenrahmen: **** Euro*) ausüben.
- (2) *Setzt der Verwalter für die Online-Teilnahme eine Anmeldefrist, sind nur die Eigentümer zur Online-Teilnahme zuzulassen, die sich rechtzeitig anmelden.*
- (3) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
- (4) Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.
- (5) *Die Eigentümer stimmen der mit der Einladung versandten Erweiterung des Verwaltervertrages um die Regelung des Aufwandes für die Vorbereitung und Durchführung der Online-Teilnahme zu.*
- (6) *Jeder Online-Teilnehmer beteiligt sich mit einem Sonderbeitrag von maximal X EUR an den der Gemeinschaft wegen der Online-Teilnahme entstehenden Kosten. Für die übrigen Kosten gilt § 16 Abs. 2 S. 1 WEG.*

VDIV-Verwaltervertrag

Leistungsverzeichnis	Preisspalte 1	Preisspalte 2
	In Festvergütung enthalten	Variable Vergütung
4.2 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG		
4.2.4 Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen		
Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen mit Online-Teilnahme von Wohnungseigentümern (Abgeltung des zusätzlichen Personalaufwands); Aufwandsersatz für Webkonferenztechnik gemäß § 3.5	<input checked="" type="checkbox"/>	- nach Stundenaufwand (§ 3.4) - pauschal pro Eigentümerversammlung _____ € zzgl. USt. = _____ € brutto

3.5 Mit der Festvergütung und der variablen Vergütung sind alle Aufwendungen abgegolten, die im Betrieb des Verwalters zur Erfüllung seiner gesetzlichen Pflichten und Nebenpflichten anfallen.

Für den Ersatz der Aufwendungen, die dem Verwalter für die Dienstleistung gegenüber der Eigentümergeinschaft entstehen, werden folgende Vereinbarungen getroffen.

3.5.2 Aufwandsersatz in Zusammenhang mit der Durchführung von Eigentümerversammlungen.

Für die Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen (Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen an Präsenzversammlungen) erhält der Verwalter für den Einsatz der Webkonferenztechnik einen Aufwandsersatz von

Pauschalbetrag _____ € zzgl. USt. = _____ € brutto pro Eigentümerversammlung

III. Wiederkehrende Beschlüsse

1. Beschlüsse über die Beitragsforderungen

- Problem: Worüber haben die Eigentümer nach Vorlage der Jahresabrechnung zu beschließen?
- **BGH v. 24.2.2023 – V ZR 152/22**
 - Der **Beschlussgegenstand** hat sich geändert. Während nach bisherigem Recht die Jahresabrechnung genehmigt wurde (§ 28 Abs. 5 WEG aF), soll die Jahresabrechnung nach neuem Recht nur der Vorbereitung des **Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse** dienen (vgl. § 28 Abs. 2 WEG und BT-Drucks. 19/18791, 77).

Musterbeschluss Vorschuss (Wirtschaftsplan)

§ 28 Abs. 1 WEG: Die Wohnungseigentümer beschließen über die **Vorschüsse** zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. **Zu diesem Zweck** hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

*Die **Vorschüsse** aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 202* vom ***** (Datum der Druckfassung) werden genehmigt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 202* gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.*

Einheit 1: 2.400 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)

Einheit 2: 2.550 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)

Einheit 3: 2.350 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)

Musterbeschluss Nachschüsse/Anpassungen (Jahresabrechnung)

§ 28 Abs. 2 WEG: Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 202 vom **** (Datum der Druckfassung) werden genehmigt und die Nachschüsse fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung (** ggf. rechnerisches Datum**). Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.*

Einheit 1: + 123,70 Euro (Nachschuss) [2.523,70 - 2.400 Euro]

Einheit 2: + 390,00 Euro (Nachschuss) [2.940,00 - 2.550 Euro]

Einheit 3: - 98,02 Euro (Anpassung) [2.251,98 - 2.350 Euro]

Beispiel vdiv-NRW-Musterabrechnung

	Kostentragung gem. Einzelabrechnung	abzgl. beschlossener Vorschuss gem. Einzelwirtschaftsplan Kostentragung	Beschlussgegenstand Kostentragung Nachschuss (bei Unterdeckung)/ Anpassung der Vorschüsse (bei Überdeckung)	
Einheit 1	2.674,00 €	2.652,00 €		22,00 €
Einheit 2	3.355,00 €	3.240,00 €		115,00 €
Einheit 3	2.724,00 €	2.652,00 €		72,00 €
Einheit 4	2.755,00 €	3.240,00 €	-	485,00 €
Einheit 5	2.674,00 €	2.652,00 €		22,00 €
Einheit 5	3.055,00 €	3.240,00 €	-	185,00 €
Einheit 6	2.029,50 €	1.966,00 €		63,50 €
Einheit 8	2.533,50 €	2.358,00 €		175,50 €
Summe	21.800,00 €	22.000,00 €	-	200,00 €

Gefahr von Beschlüssen alten Inhalts

- AG Hamburg-St. Georg v. 25.2.2022 – 980a C 29/21: Den Eigentümern fehlt ab dem 1.12.2020 die Kompetenz, die „Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung“ zu genehmigen und zu beschließen. Der Beschluss ist nichtig.
- LG Frankfurt v. 16.2.2023 – 2-13 S 79/22: Ein Beschluss über die "Genehmigung der Jahresabrechnung" ist dann insgesamt nichtig, wenn sich aus der Abrechnung die angepassten Vorschüsse und Nachschüsse i.S.v. § 28 Abs. 2 WEG nicht ergeben. Eine Beschlusskompetenz, über das Rechenwerk zu beschließen, sieht § 28 Abs. 2 WEG nicht vor, dies ist im Regelfall aber Teil des Genehmigungsbeschlusses.

2. Delegation auf den Verwalter im Einzelfall

- **§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

(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.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 **durch Beschluss einschränken oder erweitern**.

- **§ 9b WEG: Vertretung [der Gemeinschaft]**

(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. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

Beschlussvorschlag

- **Reichweite im Ermessen der Eigentümer:**

- Ermächtigung an den Verwalter, konkrete Maßnahme zu treffen,
- Vorgaben können Bestandteil des Beschlusses werden.

- **Muster:**

Die Wohnungseigentümer beschließen [den Innenanstrich des Treppenhauses zu erneuern]. Der Verwalter soll entsprechende Angebote bei [Anzahl] Fachfirmen anfragen und aus den erhaltenen Angeboten im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eine Auswahl treffen. Die Kosten der Maßnahme dürfen [Euro] nicht überschreiten.

- Ggf. Beiratsbeteiligung: *Die Auswahl ist folgendermaßen mit dem Beirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.*

Einzelfragen

- **Anwendungsfälle**

- Grundsätzlich alle Maßnahmen (Erhaltung, Rechtsverfolgung, Verträge mit Dienstleistern, Versicherern etc.) denkbar,
- Ausnahme bei Entscheidungshoheit der Eigentümer
 - Bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 1 WEG,
 - Beitragsforderungen nach § 28 WEG (Vorschüsse/Nachschüsse/Anpassung [WP,JA]).

- **Gefahr**

- Die Auswahl durch den Verwalter erwächst (im Unterschied zu der der Eigentümer) mangels Beschlussfassung nicht in Bestandskraft,
- bei Pflichtverletzung kann Verwalter haften.

- **Auswirkung:** Verwalter muss Auswahl begründen können.

- Verwalter muss sich informieren, Angebote einholen,
- Verwalter muss Entscheidung dokumentieren.

3. Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit

§ 23 Abs. 3 WEG: 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.**

- **Absenkungsbeschluss in der Eigentümerversammlung:**
 - Ladung zu dem Gegenstand (= TOP), nicht aber zu dieser Beschlussart,
 - mit einfacher Mehrheit,
 - Beschlussinhalt „Mehrheit genügt für Umlaufbeschluss“, ggf. können Teile der Maßnahme schon festgelegt werden.
 - selbstständig anfechtbar (aA LG Frankfurt v. 16.2.2023 – 2-13 S 79/22).
- **Beschluss ohne Versammlung (Umlaufbeschluss):**
 - Frist zur Stimmabgabe: Orientierung an dreiwöchiger Ladungsfrist,
 - Einfache Mehrheit ohne Beteiligungsquorum (mehr Ja- als Nein-Stimmen),
 - Verkündung.

Muster für einen Absenkungsbeschluss

Die Wohnungseigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass über *****Bezeichnung eines TOP***** [den Innenanstrich des Treppenhauses/die Jahresabrechnung 2020] im Wege eines Umlaufbeschlusses, also ohne Eigentümerversammlung, **mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen** entschieden werden kann.

Anwendungsfälle

- Lücken zur Entscheidungsfindung zeigen sich in Eigentümerversammlung
 - Fehler in der Vorbereitung (Jahresabrechnung, Angebote),
 - weitere Recherchen/Angebote gewollt.
- Unzureichende Vorbereitung der Beschlussfassung vor Eigentümerversammlung
 - Angebote sind noch gar nicht eingeholt,
 - Bedarf/Optionen müssen noch sondiert werden.
- [Vorratsbeschluss für Zukunftsthemen]

4. Umgang mit Störungen

§ 18 Abs. 2 WEG: **Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer eine Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung ...) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber der Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten.

Eigentümer

Ein Eigentümer nutzt seine Teileigentumseinheit unter Verstoß gegen die Teilungserklärung als Eisdiele (BGH 25.10.2019 – V ZR 271/18).

§ 18 Abs. 2 WEG

Rechtsfähige Gemeinschaft
(Trägerin der Verwaltung, § 18 Abs. 1 WEG)

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG

Störender
Eigentümer

Beschlussalternativen

- Die Wohnungseigentümer haben keine Beschlusskompetenz eine (nach Gesetz nicht bestehende) Unterlassungs- oder Beseitigungspflicht durch Beschluss zu begründen. Denn die Eigentümer haben keine Beschlusskompetenz Verhaltenspflichten zu begründen. Ein solcher Beschluss wäre nichtig.
- Nach BGH v. 21.7.2023 – V ZR 215/21 ist es den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen.
- Die Wohnungseigentümer können beschließen, ggf. gerichtlich gegen den (vermeintlichen) Störer vorzugehen.

BGH v. 21.7.2023 – V ZR 215/21

Eigentümer E wird untersagt, seine Garage als Wohnraum zu nutzen.

- Es ist den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 10).
- Im Rahmen einer gegen einen Aufforderungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage sind nur formelle Beschlussmängel zu prüfen. Ob ein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch besteht, ist in einem gegebenenfalls anzustrengenden Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren zu klären. In dem Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren ist das Gericht an die in dem Aufforderungsbeschluss niedergelegte Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gebunden.

Prozessuales Vorgehen

- Grundsätzlich kann ein Eigentümer von der Gemeinschaft verlangen, dass sie selbst ggf. klageweise gegen den Störer vorgeht.
 - Der Anspruch ist im Falle einer Störung fällig.
 - Die Gemeinschaft wird durch den Verwalter gesetzlich vertreten, § 9b Abs. 1 WEG.
 - Entscheidungsbefugnis des Verwalters kann aus § 27 WEG, namentlich auf einem Dauerbeschluss der Eigentümer aufgrund von § 27 Abs. 2 WEG beruhen.
 - Sonst bedarf es eines Beschlusses der Eigentümer, was regelmäßig eine außerordentliche Versammlung erforderlich macht, da ein Zuwarten bis zur „ordentlichen“ Versammlung der Fälligkeit des Anspruchs widerspricht.
- Beschlussmöglichkeit:

Die Eigentümer ermächtigen den Verwalter, den Anspruch der rechtsfähigen Gemeinschaft gegen den Eigentümer E, dass dieser seine Garage nicht als Wohnung nutzt, ggf. gerichtlich durchzusetzen und dafür einen von ihm auszuwählenden Rechtsanwalt einzuschalten.

Alternative

- Quasi im Vergleichswege können sich Eigentümer und Gemeinschaft auch verständigen, dass die Gemeinschaft den Eigentümer zur Klage als gewillkürter Prozessstandschafter ermächtigt.
- Ermächtigung erfolgt als Prozesshandlung nicht durch Beschluss, sondern durch Erklärung der durch den Verwalter vertretenen Gemeinschaft gegenüber dem zu ermächtigenden Eigentümer (ungenau LG Frankfurt v. 30.3.2023 – 2-13 S 14/22: durch Beschluss).
- Beschlussmöglichkeit:
Die Eigentümer ermächtigen den Verwalter, den Eigentümer K zu ermächtigen, den möglichen Anspruch der Gemeinschaft der Eigentümer gegen den Eigentümer E im eigenen Namen und auf eigene Kosten im Wege der sog. gewillkürten Prozessstandschaft durchzusetzen. Dieser Anspruch gegen E soll darauf gerichtet sein, dass der E seine Garage nicht als Wohnraum nutzt.

5. Bauliche Veränderungen – Grundaussagen des neuen Rechts

- Stärkung der Gestaltungsmacht der Mehrheit in Abkehr vom Bewahrungsinteresse des bisherigen Rechts.
- Privilegierung bestimmter Baumaßnahmen durch Anspruch, aber nicht Klimaschutz, sondern Barrierereduzierung, Elektromobilität, Einbruchschutz und Glasfaserausbau.
- Belastungsschutz durch Kostenregelung, die grundsätzlich die Kosten nur den Befürwortern einer Maßnahme auferlegt.
- Parallelität von Kosten und Nutzungen.
- Rechtssicherheit durch Beschlusskompetenz für alle baulichen Maßnahmen und deren Kosten.
- Beschlusserfordernis für alle (auch nicht beeinträchtigenden) baulichen Veränderungen.

a) Anspruch auf bauliche Veränderung

- Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG, wenn keiner beeinträchtigt, der nicht zugestimmt hat. („Eigentümer bittet um Genehmigung des konkret skizzierten Durchbruchs einer tragenden Wand, der zu keiner Beeinträchtigung von Statik oder Brand- und Schallschutz führt.“)
BGH v. 17.3.2023 - V ZR 140/22: Jede bauliche Veränderung muss durch einen Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG gestattet werden; sonst besteht ein Bauverbot.
- Anspruch auf privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG (Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz, Glasfaser). Ermessen der Eigentümer hinsichtlich der Durchführung nach Satz 2.
- Ermessen der Eigentümer hinsichtlich aller übrigen Maßnahmen nach § 20 Abs. 1 WEG („Selbstbindung bei gleichem Sachverhalt“).

Beschlussmuster Gestattung

*Die Eigentümer gestatten dem Eigentümer der Einheit Nr. **** folgende bauliche Veränderung: **** [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot in Anlage] auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Genehmigung ergeht mit folgender Maßgabe: Die Ausführung darf erst beginnen, wenn erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen sowie Sicherheitsnachweise vorliegen und der Verwalter mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeitsausführung unter Überreichung von Kopien dieser Unterlagen über den Baubeginn informiert wird. Etwaige Folgekosten dieser Baumaßnahme fallen dem jeweiligen Eigentümer des betroffenen Sondereigentums zur Last.*

Greiner, ZMR 2023, 618: Balkonkraftwerke

- *Allen Eigentümern wird gestattet, unter Beachtung der folgenden Auflagen außen am Balkon oder auf der Dachterrasse ihrer Wohnungen Stecker-Photovoltaikanlagen („Balkonkraftwerke“) anzubringen.*
- *Die Anbringung hat fachgerecht (absturzsicher) und ohne Beschädigung des Gemeinschaftseigentums zu erfolgen. Die Solarmodule müssen dunkel (anthrazit oder schwarz) sein, die Rahmen müssen ebenfalls diese Farbe haben, alternativ silbermetallfarben. Die Größe einer Anlage darf Höhe und Breite des Geländers nicht überschreiten. Sofern sie sich nicht über die gesamte Breite eines Balkons erstreckt, ist sie an der < linken Seite/rechten Seite > des Balkons auszurichten, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Anlagen sind senkrecht oder in einem Winkel von maximal 20° anzubringen. Es dürfen nur Anlagen angebracht werden, die den zum Zeitpunkt der Anbringung geltenden technischen Vorgaben entsprechen (derzeit max. 600 W Leistung usw.). Die Anmeldung beim Netzbetreiber sowie die Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen ist Sache des jeweiligen Eigentümers.*
- *Gem. § 21 Abs. 1 WEG gehen etwaige Folgekosten der Anbringung zu Lasten der Eigentümer der Wohnung, zu der die Anlage gehört.*

b) Gemeinschaftsmaßnahme ohne neue Nutzungen

Taktisches Stimmverhalten droht, wenn die Maßnahme keine neuen Nutzungen mit sich bringt, die den Ja-stimmenden Eigentümern als Ausgleich für die Kosten der Maßnahmen dienen können, zB energetische Ertüchtigung von Gebäudehülle oder Dach, Verschönerung des Müllplatzes (oder eines anderen Grundstücksteils), Anbringung eines Vordachs.

- Problem: **einfache Mehrheit**
 - Die Kosten wie auch spätere Folgekosten sind den Einheiten der für Ja-stimmenden Eigentümer zuzuweisen.
 - Die Maßnahme kommt allerdings allen Eigentümern zugute.
- Ausweg: **bedingte Beschlussfassung**
 - Die Eigentümer stimmen unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.
 - Ein solcher Beschluss ist ordnungsmäßig, wenn der Maßnahme mit dem doppelt qualifizierten Quorum des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG zugestimmt wird.

Beschlussmuster zur Kostentragung aller

§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG: Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen, die mit **mehr als zwei Dritteln** der abgegebenen Stimmen und der **Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit **unverhältnismäßigen Kosten** verbunden...

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

Zum Vorgehen

- Die bedingte Beschlussfassung ist nach §§ 158 ff. BGB zulässig. Sie ist zu unterscheiden von der unzulässigen bedingten Verkündung eines Beschlusses. Der Beschluss über die bauliche Maßnahme ist nach dem Vorschlag unbedingt zu verkünden, er wird allerdings nur unter der im Beschluss festgelegten Bedingung eines bestandskräftigen Beschlusses über die gemeinschaftliche Kostentragung wirksam. Nach dem Baubeschluss muss der Verwalter also mit der Durchführung des Beschlusses warten, ob und ggf. bis ein entsprechender Kostenbeschluss bestandskräftig wird.
- Dafür müssen die Eigentümer zunächst einen solchen Beschluss über die Kosten fassen, sodann darf dieser Beschluss nicht erfolgreich angefochten werden. Das Anfechtungsrisiko bemisst sich gem. § 21 Abs. 5 Satz 2 WEG danach, ob die Eigentümer auch nach dem Gesetz die Kosten tragen müssten. Das wiederum hängt nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG davon ab, ob dessen doppeltes Quorum beim Beschluss über die Baumaßnahme erfüllt war.
 - Wird dieses doppelte Quorum erreicht, besteht also kein Anfechtungsrisiko, wenn die Eigentümer entsprechend der gesetzlichen Folge die Verpflichtung aller Eigentümer nach Miteigentumsanteilen im Beschluss festhalten.
 - Falls jedoch bei dem Beschluss über die Baumaßnahme zwar der bedingte Beschluss als Mehrheitsbeschluss zustande kommt, das doppelte Quorum des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG jedoch nicht erreicht wird, besteht ein Anfechtungsrisiko. Der Beschluss, dass Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen tragen sollen, wäre anfechtbar. Um einen solchen anfechtbaren Beschluss nicht zu fassen, könnte der Verwalter sich anweisen lassen, über den Kostenbeschluss gar nicht abstimmen zu lassen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle
für Immobilienrecht

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de

<https://uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/ls/jacoby/>