

Quer durch die WEG-Novelle

am Beispiel einer Photovoltaikanlage

Prof. Dr. Florian Jacoby
(Bielefeld)

Ausgangsbeispiel

In einer Wohnungseigentumsanlage wird überlegt, auf der Flachdachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung aufzubringen.

Im Überblick

1. Beschluss oder Vereinbarung?
2. Beschluss über bauliche Maßnahme, § 22
3. Beschluss über Kosten, § 16
4. Beschlussfassung und -sammlung, § 24
5. Vertrag mit Anlagenbauer, §§ 10, 27
6. Beschlussanfechtung, §§ 23, 46

Teil 1: Beschlusskompetenz

Kann die Errichtung einer
Photovoltaikanlage wirksam
beschlossen werden?

BGH v. 20.9.2000 – V ZB 58/99

„Zitterbeschluss“

Durch **Beschlussfassung** können solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung.

Ein trotz **absoluter Beschlussunzuständigkeit** gefasster Beschluss ist **nichtig**.

Neue Beschlusskompetenzen

- Veräußerungszustimmung, § 12 IV
- Betriebs und Verwaltungskosten, § 16 III
- Kosten für bauliche Maßnahmen, § 16 IV
- Bestimmte Verwaltungsmaßnahmen, § 21 VII
- (Modernisierungsmaßnahmen, § 22 II)

Teil 1: Zum Ausgangsfall

Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage und die Verteilung von deren Kosten bedarf es keiner Vereinbarung, sondern es besteht Beschlusskompetenz (§§ 16, 22).

Teil 2: Bauliche Maßnahme

Unter welchen Voraussetzungen und mit welcher Mehrheit kann über die Errichtung einer Photovoltaikanlage beschlossen werden?

Bauliche Maßnahmen

| § 21 V Nr. 2 | § 22 I | § 22 II | § 22 III |
|--|---|--|---|
| – Instandsetzung der Fassade oder des Daches | – Entfernen einer Verkleidung – Überbau des Nachbargrundstücks | – Neue Heizungsanlage – Isolierglasfenster – Fahrstuhl | – neue Klingelanlage mit Kamera (die alte ist defekt) |

Vorsicht: Keine Einheitslösung

Was gilt, wenn Hauseingangstür ausgetauscht werden soll?

- § 22 I Gleiche Tür in anderer Farbe
- § 22 II Neue Tür mit Kamera
- § 22 III Moderne Tür für kaputte

Wortlaut des § 22 II

Maßnahmen gem. Abs. 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen, können abweichend von Abs. 1 durch eine Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer i.S.d. § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis i.S.d. Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 22 II im Überblick

1. Anwendungsbereich
 - Modernisierung (§ 559 BGB)
 - Anpassung an Stand der Technik
2. Grenzen
 - Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage
 - Keine unbillige Beeinträchtigung
 - Ordnungsmäßigkeit
3. Doppelt qualifizierte Mehrheit
 - 75 % **aller** Wohnungseigentümer **nach Köpfen**
 - Ja-Stimmen mehr als 50 % aller **MEA**

Wortlaut des § 22 I

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, **können beschlossen** oder verlangt **werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.** Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

§ 22 I im Überblick

1. Anwendungsbereich
 - Keine Modernisierung oder Instandsetzung?
 - Auffangmöglichkeit („Tricksen“)
2. Grenze
 - Zustimmung beeinträchtigter Eigentümer (§ 14)
3. Beschluss
 - Erforderlichkeit str. (aA: Zustimmung reicht!)
 - „Zitterbeschlüsse“ ohne erforderliche Zustimmung jedenfalls möglich!

Teil 2: Zum Ausgangsfall

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage fällt unter

- § 22 III sicher nicht,
- § 22 II zweifelhaft (da alternative Stromerzeugung ohne Einsparung),
- § 22 I wohl einschlägig.

Teil 3: Kostenverteilung

Wie können die Kosten der Errichtung und des Betriebs einer Photovoltaikanlage verteilt werden?

| alt | neu | Inhalt |
|--------|-----------|--|
| --- | § 16 III | Dauerhafte Änderung des § 16 II durch Beschluss sowohl für Kosten des Gemeinschafts- als auch Sondereigentums |
| --- | § 16 IV | Änderung des § 16 II im Einzelfall für Baumaßnahmen iSv §§ 21 V Nr. 2, 22 I u. II |
| --- | § 16 V | Sicherung der Beschlussmacht gegen Beschränkungen |
| --- | § 16 VI 2 | Zuweisung von Nutzungen bei erzwungener Kostenbeteiligung |
| § 16 V | § 16 VIII | Kosten eines Rechtsstreits |

Wortlaut des § 16 IV

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

§ 16 IV im Überblick

1. Anwendungsbereich
 - Bauliche Maßnahmen, §§ 21 V, 22
 - Einzelfall
2. Grenzen
 - Maßstab muss „Gebrauch“ oder „Gebrauchsmöglichkeit“ Rechnung tragen.
 - Ordnungsmäßigkeit
3. Doppelt qualifizierte Mehrheit
 - 75 % **aller** Wohnungseigentümer **nach Köpfen**
 - Ja-Stimmen mehr als 50 % aller **MEA**

Einzelfall und Folgekosten

- Problem: Umfasst Einzelfall auch Folgekosten (spätere Instandsetzungen wegen baulicher Maßnahme)?
- Lösung ist umstritten:
 - Nein, Verstoß führt zur **Nichtigkeit** des (ohne Beschlussmacht) gefassten Beschlusses. - Eine dauerhafte, abstrakte Änderung der Kosten für eine Maßnahme iSv § 16 IV ist nur auf Grund einer **Öffnungsklausel** oder durch eine **Vereinbarung** möglich.
 - Ja, weites Verständnis des Einzelfalls (wie § 16 VI).

Wortlaut des § 16 III

Die Wohnungseigentümer können abweichend von § 16 II WEG durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die **Betriebskosten** des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums i.S.d. § 556 I BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die **Kosten der Verwaltung** nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

§ 16 III im Überblick

1. Kosten
 - **Betriebskosten** des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums iSd § 556 I BGB
 - **Verwaltungskosten**
2. Erfassung: nach Verbrauch oder Verursachung
3. Verteilung: nach Verbrauch oder Verursachung oder einem anderen Maßstab verteilen
4. Grenzen
 - Keine unmittelbare Abrechnung
 - Ordnungsmäßige Erfassung und Verteilung

Teil 3: Zum Ausgangsfall

Hinsichtlich der Kostenverteilung für eine Photovoltaikanlage ist zu unterscheiden:

- Errichtung § 16 IV,
- Betriebskosten § 16 III,
- Folgekosten keine (gesetzliche)
Beschlussmacht (aA: § 16 IV).

| Gegenstand | Maßnahme | Kosten |
|---|--|--|
| Instandsetzung und Instandhaltung, §§ 21 V Nr. 2, 22 III | einfache Mehrheit! | - $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer - 50 % + 1 der MEA |
| Modernisierung und Anpassung an die Technik, iSv § 22 II | - $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer - 50 % + 1 der MEA | - $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer - 50 % + 1 der MEA |
| Bauliche Veränderungen und Aufwendungen iSv § 22 I | - Ja-Stimmen sämtlicher Benachteiligter! | - $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer - 50 % + 1 der MEA |

Teil 4: Beschlussfassung

Welche Neuerungen sind in förmlicher Hinsicht bei der Beschlussfassung über die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu berücksichtigen?

Ladung

- Frist zur Einberufung:
§ 24 IV: 2 Wochen
- Hinweis auf Beschlussgegenstand
 - Beschluss über Errichtung
 - Beschluss über Kostenverteilung
 - Beschluss über Auftragsvergabe
 - Beschluss über Umlage

Beschluss-Sammlung

§ 24 VII, VIII

- Wortlauf der Beschlüsse + Ort und Datum.
- Wortlaut von Urteilsformeln nach § 43 WEG + Datum + Gerichtsbezeichnung + Parteibezeichnungen.
- Eintragung fortlaufend und nummeriert.
- Anfechtung oder Aufhebung sind anzumerken.
- Nach Aufhebung auch Löschung möglich.
- Löschung auch möglich, wenn Eintrag „aus anderem Grund“ für die Eigentümer keine Bedeutung mehr hat.

Teil 5: Auftragsvergabe

Wie erfolgt und welche Wirkungen hat der Vertragsschluss mit dem Unternehmer, der die Photovoltaikanlage errichten soll?

Wortlaut des § 10 VI

(6) Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern **selbst Rechte erwerben und Pflichten** eingehen.

Rechtsfähigkeit – Warum?

Verträge zur Verwaltung schließen

- nicht alle Eigentümer,
- sondern die Gemeinschaft

etwa mit

- Versorgern,
- Verwalter,
- Handwerkern.

Rechtsfähigkeit – Warum?

Gründe:

- Haftung
 - Vertragspartner haftet voll, jetzt:
Gemeinschaft,
 - Eigentümer haften nach Gesetz
(§ 10 VIII WEG)
- Eigentümerwechsel

Insbesondere: Verwalter

§ 27

- Absatz 1:
Innenverhältnis (Rechte und Pflichten) zu
 - Eigentümern und
 - Rechtsfähiger Gemeinschaft
- Absatz 2:
Vertreter der Eigentümer
- Absatz 3:
Vertretungsorgan der rechtsfähigen Gemeinschaft

Verwalterbefugnis (§ 27 III Nr. 7)

§ 27 WEG

(3) Der Verwalter ist berechtigt, **im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** mit Wirkung für und gegen sie:

7. sonstige **Rechtsgeschäfte** und Rechtshandlungen **vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.**

Exkurs

Was ist ein Zwitter?

Zwitter

- Begriff
Zwitter ist der deutsche Ausdruck für etwas **Hybrides**, d. h. etwas, das Merkmale von mehreren normal voneinander getrennten Kategorien aufweist.
- Beispiele
 - Regenwürmer
 - Schnecken
 - Polypen

Quellen: Wikipedia (Stichwort „Zwitter“)

Zwitter

- Begriff
 - Zwitter ist der deutsche Ausdruck für etwas **Hybrides**, d. h. etwas, das Merkmale von mehreren normal voneinander getrennten Kategorien aufweist.
- Beispiele
 - Regenwürmer
 - Schnecken
 - Polypen
 - **Wohnungseigentumsverwalter**

Quellen: Wikipedia (Stichwort „Zwitter“), BReg (BT-Drucks. 16/887)

Stellung des Verwalters

Der Verwalter ist

- Organ der Gemeinschaft (§ 27 III)
 - Vertreter der einzelnen Eigentümer (§ 27 II)
- sog. Zwitterstellung

Teil 5: Zum Ausgangsfall

Anlagenbauer hat Anspruch

- aus Vertrag **voll** gegen rechtsfähige Gemeinschaft als Vertragspartner,
- aus § 10 VIII **anteilig** gegen einzelne Eigentümer (alt wie neu),
- **nicht** gegen den Verwalter persönlich (bloßer Vertreter).

Teil 6: Beschlussanfechtung

Was ist zu beachten, wenn ein Eigentümer die Beschlussfassungen in Bezug auf die Photovoltaikanlage anfecht?

Wortlaut des § 46 I

Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

Neuerungen im Überblick

- Es gilt nunmehr ZPO.
- Streit weiterhin unter Eigentümern, nicht gegen Gemeinschaft!
- Begründungsfrist (§ 46 I)
- Kostenverteilung
 - Grundsatz nach Unterliegen (§ 91 ZPO)
 - Verwalterhaftung bei grobem Verschulden (§ 49 II)
- Kostenerstattung: grds. nur ein Anwalt (§ 50).
- Gebührenvereinbarung
 - § 49a I S. 2 GKG deckelt Gebührenstreitwert.
 - § 27 II Nr. 4 erlaubt Gebührenvereinbarung.
 - § 16 VIII macht Mehrkosten zu Kosten der Verwaltung.

Herzlichen Dank
für Ihr **Interesse!**