

Aachener Str. 500
50933 Köln
Tel. 0221-934663-0
Fax 0221-934663-30



Musterbeschlüsse für die erste Versammlungssaison nach der WEG-Novelle

**RA Dr. Georg Jennißen
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Köln

Fälligkeitsregelung nach § 21 Abs. 7

- **Vorfälligkeitsregelung**
- **Verfallklausel**
- **Neu: Die Wohnungseigentümer können Regelungen zur Fälligkeit des Wohngeldes mit Stimmenmehrheit beschließen.**

Fälligkeitstheorie

Fall:

Die Wohnungseigentümer beschließen am 15.01.2008 den Wirtschaftsplan für das lfd. Kalenderjahr und beschließen gleichzeitig, dass das Jahreswohngeld am 31.01. zu zahlen ist. Wohnungseigentümer A veräußert seine Wohnung und Erwerber B wird am 15.02.2008 in das Grundbuch eingetragen. Danach wird A insolvent und hat für 2008 kein Wohngeld mehr gezahlt.

Musterformulierung (genereller Fälligkeitsbeschluss)

Kommt ein Wohnungseigentümer mit zwei Wohngeldbeträgen in Zahlungsverzug, wird ihm gegenüber das gesamte Wohngeld der nächsten 12 Monate (inkl. der beiden Fehlraten) fällig. Scheidet der Wohnungseigentümer während des Kalenderjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die mtl. Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf. Der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die mtl. Zahlungsverpflichtung lebt ebenfalls wieder auf, wenn während des Kalenderjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren über die betreffende Wohneinheit eröffnet wird.

Verzugsfolgenregelung nach § 21 Abs. 7

Alte Rechtslage:

- **Beschlüsse über Verzugszinsen höher als 5% über Basissatz nichtig (BayObLG ZMR 2003, 365)**
- **Beschluss über Verzugszinsen i.H.v. 15% p.a. wirksam (BayObLG ZMR 1986, 297)**

Musterformulierung zu Verzugsfolgen

Die Wohnungseigentümer beschließen für den Fall des Verzugs eines Wohnungseigentümers mit Wohngeldbeträgen (gem. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Sonderumlagenbeschluss), dass diese ab Verzug mit 10% über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen sind. Der Verwalter erhält eine pauschale Vergütung je Mahnung i.H.v. 15,- € inkl. USt. Zahlt ein Wohnungseigentümer trotz Mahnung nicht, ist der Verwalter bevollmächtigt, rückständige Wohngeldbeträge gerichtlich geltend machen zu lassen. Hierzu darf er einen Anwalt seiner Wahl einschalten. Für die Beauftragung und Information des Anwalts erhält der Verwalter ein Pauschalhonorar i.H.v. 120,- € inkl. USt., max. jedoch 10% des säumigen Betrages. Der Verwalter erhält die Mahngebühren und die Klagepauschale von der Eigentümergemeinschaft, die dieser vom säumigen Wohnungseigentümer zu erstatten sind.

Lastschriftverfahren

Alte Rechtslage:

- **Beschluss über Pflicht zur Teilnahme am Lastschriftverfahren entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung (OLG Hamburg ZMR 2002, 961)**
- **Beschluss über Sondervergütung für Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren nichtig (OLG München MietRB 2007, 17)**

Musterformulierung zum Lastschriftverfahren

Die Wohnungseigentümer beschließen, dass dem Verwalter von jedem Wohnungseigentümer Einzugsermächtigung für sämtliche beschlossenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft zu erteilen ist. Sollte ein Wohnungseigentümer die Einzugsermächtigung nicht erteilen, zahlt er für den hierdurch entstehenden Mehraufwand ein zusätzliches Entgelt i.H.v. 2,50 € inkl. USt. Der Betrag ist mit dem mtl. Wohngeld fällig. Der Verwalter wird bevollmächtigt, diese Beträge dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Insoweit wird eine Erhöhung des Verwalterhonorars beschlossen.

Kosten für besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

- Fall:** Lt. GO werden alle Kosten nach MEA verteilt. Im Keller stehen Gemeinschaftswaschmaschinen, die über Münzzähler betätigt werden. Von den Einnahmen werden anteilig Strom und Wasser bezahlt.
- Lösung:** Die bisherige Praxis war richtig. Die Wohnungseigentümer sollten nunmehr ausdrücklich beschließen, dass die Kosten zukünftig über Münzzähler erhoben werden.

Musterformulierung

Die Wohnungseigentümer beschließen die Kosten der gemeinschaftlichen Wascheinrichtung über Münzzähler zu decken. Das Entgelt je Waschgang beträgt 5,- €. Die Kosten trägt der jeweilige Nutzer. Die Einnahmen sind jeweils zur Hälfte den Stromkosten und den Wasserkosten gutzubringen.

Änderung des Verteilungsschlüssels



Fall: Die Wohnungseigentümer beschließen in der Eigentümerversammlung vom 03.02.2008 die Betriebskosten in der in der gleichen Eigentümerversammlung zu beschließenden Jahresabrechnung 2006 nicht mehr nach MEA, sondern nach Wohnfläche zu verteilen. Der Verwalter hat entsprechend die Jahresabrechnung 2006 vorbereitet. Die Beschlüsse werden mit Mehrheit gefasst und von A angefochten. Mit Erfolg?

Lösung: Ja, da der Beschluss unzulässige Rückwirkung hat.

Änderung des Betriebskostenschlüssels

Fall: Die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft sieht vor, dass grds. alle Kosten nach MEA verteilt werden. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden lt. GO zu 50% nach Verbrauch und zu weiteren 50% nach Fläche verteilt. Die Wasserkosten und Kanalgebühren werden nach Kaltwasserzählern verteilt. Die Wohnungseigentümer wollen beschließen, die Betriebskosten nunmehr nach Wohnfläche zu verteilen. Wie könnte der Beschluss gefasst werden?

Fehlerhafte Formulierung

Die Wohnungseigentümer beschließen die Betriebskosten nach Wohnfläche zu verteilen.

Richtige Formulierung

Musterformulierung:

Die Wohnungseigentümer beschließen, den Verteilungsschlüssel für die Betriebskosten mit Wirkung ab 01.01.2009 von MEA auf Wohnfläche abzuändern. Dies gilt nicht für die Heiz-, Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserkosten. Diese werden weiterhin nach Messergebnissen verteilt. Insoweit wird auf die entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung für die genannten Kostengruppen Bezug genommen.

Bestimmung des Flächenschlüssels

Musterformulierung:

Der Verwalter wird beauftragt, einen Architekten mit der Ermittlung der Wohnflächen zu beauftragen. Dazu sollen alle Wohnungen vermessen werden. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, nach entsprechender Terminvereinbarung dem Architekten Zugang zu gewähren. Die Wohnflächen werden nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden dabei zu einem Viertel berücksichtigt.

Heizkosten

Fall: Die Teilung des Objekts erfolgte im Kalenderjahr 2000 (= Fertigstellungszeitpunkt). Die Wohnungseigentümer beschließen nun, die Heizkosten abweichend von dem in der Gemeinschaftsordnung geregelten Verteilungsschlüssel, wonach 50% der Kosten nach Wohnfläche und die übrigen 50% nach Verbrauch verteilt werden, zukünftig zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Wohnfläche zu verteilen. Wirksam?

Lösung: Nichtig nach § 6 Abs. 4 HeizkV.

Verwalterkosten

Fall: Die Gemeinschaftsordnung regelt zur Kostenverteilung nichts. Der Verwalter hat in seinem Vertrag ein Honorar von 20,- € je Wohneinheit vereinbart. Entsprechend hat der Verwalter sein Honorar in der Jahresabrechnung verteilt.

Lösung: Bisherige Praxis war rechtswidrig. Es sollte daher beschlossen werden, das Verwalterhonorar zukünftig nach der Anzahl der Einheiten zu verteilen.

Instandhaltungskosten

Fall: Die Wohnungseigentümer beschließen, dass zukünftig alle Reparaturen und Instandsetzungen der Fenster im Bereich des Sondereigentums jeder Wohnungseigentümer selbst trägt. Die GO sieht grds. eine Kostenverteilung nach MEA vor. Ist der Beschluss wirksam?

Lösung: Keine Einzelfallregelung, daher ist Beschluss nichtig.

Instandhaltungskosten

Fall: Die Wohnungseigentümer beschließen, die Fenster der Wohnanlage austauschen zu lassen und die Kosten je Wohnung gleich zu verteilen. Lt. GO erfolgt die Kostenverteilung nach MEA. Für den Beschluss haben A und B gestimmt, C sich enthalten und D war dagegen. Der Verwalter verkündet den Beschluss als zustande gekommen. D ficht an.

Lösung: Anfechtung wird erfolgreich sein, weil der Beschluss nicht die notwendige Mehrheit hatte und kein Gebrauchsmaßstab zugrunde gelegt wurde.

Verwalter trägt Kostenrisiko des Prozesses nach § 49 Abs. 2.

Spannungsverhältnis zwischen Öffnungsklausel und Beschlusskompetenz



Fall: Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass alle Kosten nach MEA verteilt werden. Gleichzeitig enthält die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel, wonach mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Stimmen die Regeln der Gemeinschaftsordnung abgeändert werden können. Es ist nun beabsichtigt, in der nächsten Eigentümerversammlung die Verteilungsschlüssel gem. § 16 Abs. 3 und 4 abzuändern. Wie sind die Mehrheitsverhältnisse?

Lösung: a) Beschluss nach § 16 Abs. 3 einfache Mehrheit
b) Beschluss nach § 16 Abs. 4 Mehrheit von 2/3 ausreichend

Ersatzzustellungsvertreter



Musterformulierung:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Hauptstr. 127 in Düsseldorf sowie ihre Wohnungseigentümer bestellen den Rechtsanwalt **X** zum Ersatzzustellungsvertreter i.S.v. § 45 Abs. 2 WEG. Der Ersatzzustellungsvertreter hat die Beklagten unverzüglich über die Klage zu informieren. Hierfür sind dem Ersatzzustellungsvertreter regelmäßig aktualisierte Eigentümerlisten mit Adressen vom Verwalter zu überlassen. Der Ersatzzustellungsvertreter erhält Kostenerstattung für Porto und Schreibauslagen gem. RVG.

Rechtsanwalt **X** wird darüber hinaus bereits jetzt bevollmächtigt, den Prozess auf Beklagtenseite zu führen. Hierfür erhält er ein Honorar nach RVG.