



Der Zweitbeschluss: Rechtliche Anforderungen und Reparaturhilfe für den Verwalter

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter
Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Agenda

1. **Ausgangsbeispiel**
2. **Grundlagen**
3. **Übungsfälle**

Ausgangsbeispiel

Grundstück 10 / 10827 Berlin
 WEG straÙe 10
 Ihre Wohnungsnummer 5160 / 1701 / 017/HG1EG/0202/W
Hausgeldabrechnung 2021

Zusammenfassung des Ergebnisses der Einzelabrechnung für Ihre Wohnung:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	-2.812,76
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung	-130,55
Abrechnungssumme	-2.943,31
Abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	8.880,00
Abrechnungsspitze (Guthaben)	5.936,69
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	

Kontoübersicht

<u>Datum</u>	<u>Text</u>	<u>Forderung</u>	<u>Zahlung</u>	<u>laufender Saldo</u>
	Saldovortrag			0,00
01.01.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-370,00
01.01.2021	Saldovortrag	-4.440,00	0,00	-4.810,00
01.02.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-5.180,00
01.03.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-5.550,00
01.04.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-5.920,00
01.05.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-6.290,00
01.06.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-6.660,00
01.07.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-7.030,00
01.08.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-7.400,00
01.09.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-7.770,00
01.10.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-8.140,00
01.11.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-8.510,00
01.12.2021	Sollstellung	-370,00	0,00	-8.880,00



Friedrich@anna.meyer-hv.de>

Hausgeld Einheit 17

Sehr geehrte Herren,

Frau Meyer hat mir ein kurzes Feedback geben können wegen der Korrektur der Hausgeldabrechnung.

Die Korrektur kann erst nach Rücksprache mit unserer IT gemacht werden, da die Abrechnungen bereits vom System verbucht worden sind.

Wenn wir die Korrektur im System vollzogen haben, werden wir das Konto für die WE17 aktualisieren und sodann an Sie weiterleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Lara Friedrich
Assistentin

Aus organisatorischen Gründen bitten wir um Verständnis, dass wir ab sofort mittwochs nur noch per E-Mail erreichbar sind. Dringende Angelegenheiten wollen Sie uns bitte per E-Mail mitteilen, sie werden selbstverständlich schnellstmöglich bearbeitet.



Anna Meyer

HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNG

2. Grundlagen

Zweitbeschluss – was ist das?

- Dem Gesetz ist der Begriff fremd.
- Zweitbeschlüsse regeln einen Gegenstand, über den bereits ein (Erst)beschluss gefasst wurde.
- Man kann kontradiktorische und bestätigende Zweitbeschlüsse unterscheiden.

1. Kontradiktorische Zweitbeschlüsse widersprechen inhaltlich einem Erstbeschluss.

Beispiele: E1 wurde der Anbau einer Markise gestattet, jetzt wird diese Gestattung widerrufen oder: E1 wird zum Beiratsmitglied gewählt, jetzt wird er abberufen.

2. Bestätigende Zweitbeschlüsse haben den Zweck, das mit dem Erstbeschluss beabsichtigte Ergebnis abzusichern.

Beispiel: Ein Beschluss wird wegen eines Ladungsfehlers angefochten, die Wohnungseigentümer fassen denselben Beschluss nochmal.

Beschlusskompetenz

- Die Beschlusskompetenz folgt aus denselben Regelungen wie zum Erstbeschluss.
- BGH V ZB 8/90: *„Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen. Die Befugnis dazu ergibt sich aus der autonomen Beschlußzuständigkeit der Gemeinschaft.“*
- Bestätigt etwa durch BGH V ZR 51/23 Rn. 35

Nichtigkeits- und Anfechtungsgründe

- Das Gesetz regelt keine besonderen Nichtigkeits- und Anfechtungsgründe für den Zweitbeschluss
- Deshalb gelten die allgemeinen Regeln
- BGH V ZB 8/90: *„Es spielt keine Rolle, aus welchen Gründen die Gemeinschaft eine erneute Beschlußfassung für angebracht hält. Von Bedeutung ist nur, ob der neue Beschluß aus sich heraus einwandfrei ist.“*

Vertrauensschutz – Regelfall

BGH V ZB 8/90: *„Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, daß der neue Beschluß schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt. Die dabei einzuhaltenden Grenzen richten sich nach den Umständen des Einzelfalles.“*

- Frage: Darf darauf vertraut werden, dass die durch den Erstbeschluss geschaffene Rechtslage nicht mehr geändert wird?
- Antwort: Im Zweifel nein. Denn die Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss beruht auf dem Bedürfnis nach Dynamisierung des Binnenrechts. Regelmäßig ist daher davon auszugehen, dass der Erstbeschluss keine Dauerwirkung in dem Sinne haben soll, dass seine Änderung durch Zweitbeschluss unwirksam wäre.

Vertrauensschutz – Sonderfall bauliche Veränderung

- Wird ein Beschluss angefochten, der den Beschluss über eine bauliche Veränderung rückgängig macht, richtet sich die Inhaltskontrolle nicht nach allgemeinen Vertrauensschutzgesichtspunkten,
- Stattdessen gilt das (inhaltlich durchaus verwandten) Merkmal des Sonderopfers aus § 20 Abs. 4 WEG.

Beispiel: E1 wurde der Anbau einer Markise gestattet. Jetzt wird diese Gestattung widerrufen.

§ 20 IV WEG: Bauliche Veränderungen, die ... einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen werden.

Anfechtungsurteil gegen Erstbeschluss

Sachverhalt (BGH V ZR 246/21):

In einer GdW fehlen Wärmemengenzähler. In zwei Vorprozessen erklärte das Amtsgericht Köln deshalb Beschlüsse über die Jahresabrechnungen 2016 und 2017 hinsichtlich der Genehmigung der Heizkostenabrechnung rechtskräftig für ungültig.

Anschließend werden Beschlüsse gefasst, die im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung inhaltsgleich mit den für ungültig erklärten Beschlüssen sind.

Entscheidung:

Ist der Erstbeschluss gerichtlich für ungültig erklärt worden, so wird vermutet, dass ein inhaltsgleicher Zweitbeschluss ebenfalls ordnungswidrig ist. Nichtig ist ein solcher Zweitbeschluss aber nicht.

Erstbeschluss stammt vom Gericht

Sachverhalt (vgl. BGH V ZR 51/23):

Ein Balkon ist sanierungsbedürftig. In einem Vorprozess ersetzte das Amtsgericht einen Beschluss zur Sanierung des Balkons und wies den Verwalter an, drei Angebote von Fachhandwerksfirmen einzuholen. Der Verwalter holte aber nur ein Angebot ein. Die Stimmenmehrheit ist für die Erteilung des Auftrags.

Entscheidung:

Ist der Erstbeschluss durch **Beschlussersetzungsurteil** entstanden,

- so verbietet das den Wohnungseigentümern nicht, den „gerichtlichen“ Erstbeschluss durch Zweitbeschluss aufzuheben/zu modifizieren (keine Nichtigkeit);
- wenn aber der Zweitbeschluss dem Beschlussersetzungsurteil widerspricht, so steht seine Ordnungswidrigkeit fest, wenn nicht neue Tatsachen vorliegen, welche eine andere Bewertung rechtfertigen.

Anspruch auf Zweitbeschluss?

1. Ein Anspruch des Wohnungseigentümers gegen die GdW auf **Aufhebung des Erstbeschlusses** durch Zweitbeschluss besteht nur in **Ausnahmefällen**. Denn die Beschlussaufhebung muss grundsätzlich durch fristgebundene Anfechtungsklage erfolgen. Ausnahmen sind:

- Nachträgliche Änderung der Sach- oder Rechtslage;
- Ein-Personen-Beschlüsse.

2. Rechtsgrundlage des Anspruchs auf Zweitbeschluss ist § 18 Abs. 2 WEG, Durchsetzung mit **Beschlussersetzungsklage**.

§ 18 II WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann von der GdW eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) entspricht.

§ 44 I 2 WEG: Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

3. Übungsfälle

Fall 1: Die erneute Abstimmung

Fall 1: Die Wohnungseigentümer haben bestandskräftig zu TOP 3 am 2.3.2019 beschlossen, dass E1, der in seinem Teileigentum eine Zahnarztpraxis betreibt, von den Aufzugskosten wegen des Mehrgebrauchs 7,5% vorab zu tragen hat.

Jahre später begehrt E1 die Abschaffung dieser Vorwegbelastung. Die Mehrheit will es bei der Regelung belassen. Welchen Beschluss verkündet der Verwalter?

1. Der Beschluss zu TOP3 vom 2.3.2019 wird bestätigt.

oder

2. Der Antrag, den Beschluss zu TOP3 vom 2.3.2019 aufzuheben, wird abgelehnt.



Fall 2: Der angefochtene Erstbeschluss

Fall 2: E1 wird durch Beschluss zu TOP 3 am 4.1.2024 eine bauliche Veränderung gestattet. E2 erhebt Anfechtungsklage und beruft sich auf Verfahrensfehler – er sei nicht fristgemäß geladen worden und es habe unerlaubt ein Mieter teilgenommen.

E1, der mit dem Bau rechtssicher beginnen möchte, verlangt einen Zweitbeschluss. Wie sollte dieser formuliert werden?

1. E1 wird folgende bauliche Veränderung gestattet: [Inhalt wie Erstbeschluss].

oder

2. Der Beschluss zu TOP 3 vom 4.1.2024 wird aufgehoben. E1 wird folgende bauliche Veränderung gestattet: [Inhalt wie Erstbeschluss].

oder

3. Unter der Bedingung, dass der Beschluss zu TOP 3 vom 4.1.2024 unwirksam ist, wird E1 folgende bauliche Veränderung gestattet: [Inhalt wie Erstbeschluss].



Beschlussaufhebung und Anfechtungsverfahren

- Eine Anfechtungsklage erledigt sich, wenn der Beschluss durch Aufhebung rückwirkend wegfällt.
- Die Anfechtungsklage wird in diesem Fall unzulässig, weil sie nur gegen einen Beschluss statthaft ist.
- Der Anfechtungskläger muss durch Erledigungserklärung reagieren.
 - Wenn sich die GdW anschließt, entscheidet das Gericht über die Kosten nach billigem Ermessen, § 91a ZPO.
 - Wenn sich die GdW nicht anschließt, muss der Anfechtungskläger die Feststellung beantragen, dass seine Klage ohne den Zweitbeschluss Erfolg gehabt hätte.

Fall 3: Die geänderte Hausordnung

Fall 3 (LG Karlsruhe 11 S 126/22): 2004 wurde eine Hausordnung beschlossen, welche unter 6. folgende Regelung enthielt: „Die Tierhaltung ist nicht gestattet.“ Im Jahr 2021 wird beschlossen:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigt und beauftragt die Verwaltung mit der Änderung der Hausordnung unter Ziffer 6 wie folgt: Die Haltung von Haustieren ist nicht generell verboten, allerdings ist jeder Wohnungseigentümer in demjenigen Fall, dass er Haustiere hält, verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sie in den Außenanlagen, im Haus sowie in der Tiefgarage nicht frei herumlaufen. Die geänderte Hausordnung ist mit Beschlussverkündung anerkannt und gültig.“

E1 erhebt Anfechtungsklage: Er sei hochallergisch und habe seine Wohnung u.a. wegen des Tierhaltungsverbots gekauft. Wie entscheidet das Gericht?

Fall 4: Der aufgehobene Baubeschluss

Fall 4 (AG München 1295 C 13199/22): Am 20.07.2022 wird folgender Beschluss gefasst:

„Den Eigentümern der Dachgeschosswohnung ... wird gestattet, auf der Ostseite des Hauses im 2. Stock, rechte Haushälfte vom Eingang aus gesehen, auf der jetzigen Dachfläche einen Balkon zu errichten.[...]“.

Eine Woche später lädt die Verwalterin zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung. Darum hatten alle übrigen Eigentümer außer der im Dachgeschoss gebeten. Auf dieser Versammlung wird am 19.08.2022 *„die Aufhebung des Beschlusses TOP 8 der ETV vom 20.07.2022“* beschlossen.

Der Dachgeschosseigentümer erhebt dagegen Anfechtungsklage. Mit Erfolg?

Fall 5: Die fehlerhafte Jahresabrechnung

Im Ausgangsbeispiel soll der Abrechnungsfehler durch Zweitbeschluss korrigiert werden.

- a) Geht das rechtssicher?
- b) Wie sollte der Zweitbeschluss formuliert werden?

TOP 03 Vorstellung, Diskussion und Beschlussfassung zur Abrechnung für das Jahr 2021 gemäß beigefügter Anlage

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 (Druckdatum 22.03.2023) werden genehmigt und fällig gestellt.

Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Ja:	4.216,20	MEA
Nein:	0	MEA
Enthaltung:	0	MEA

Damit ist der Antrag angenommen. Der Beschluss wurde vom Versammlungsleiter verkündet.

Zusammenfassung des Ergebnisses der Einzelabrechnung für Ihre Wohnung:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	-2.812,76
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung	-130,55
	<hr/>
Abrechnungssumme	-2.943,31
Abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	8.880,00
Abrechnungsspitze (Guthaben)	5.936,69
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	

Fall 5: Die fehlerhafte Jahresabrechnung

Lösungsvorschlag:

Der Beschluss gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 WEG zu TOP 3 der Eigentümerversammlung betreffend die Anpassung der Vorschüsse für das Abrechnungsjahr 2021 wird in Bezug auf die Einheit Nr. 17 wie folgt geändert:

Die beschlossenen Vorschüsse des Eigentümers der Einheit Nr. 17 zu den Kosten und zur Erhaltungsrücklage für das Abrechnungsjahr 2021 (in der Summe 4.400 €) werden wie folgt angepasst:

- Vorschuss auf die Kosten: 2.812,76 €*
- Vorschuss in die Erhaltungsrücklage: 103,55 €*

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**