

Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer in Mehrhausanlagen und ihren Untergemeinschaften

Klaus Eichhorn Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Winterseminar VNWI 21.11.2014 Dortmund

Grundsätze

Vorstellung des Gesetzgebers

1951 Verkündung des WEG

- Vorbild Stockwerkseigentum
- Ein Gebäude = eine Anlage = gleiche Interessen

2007 WEG Reform

Mehrhausanlage / Untergemeinschaften bekannt, **aber**

- erweiterte Beschlusskompetenzen
- Kostenverteilung nach Gebrauch
- Zuweisung von Kosten

Grundsätze

Wohnungseigentum in Realität

Einheitliches Gebäude \neq Mehrhausanlage

- Reihenhäuser, Doppelhaushälften
- Tiefgaragen
- Mischanlagen

ein Gebäude \neq eine Anlage \neq gleiche Interessen

Sachliche Gründe

- Realteilung unmöglich
- Unterschiedliche Gebäude, Zwecke, Eigentümer

Grundsätze

Willensbildung

Willensbildung per Mehrheitsbeschluss § 23 I WEG

- In gesetzlich geregelten Fällen
- Wenn durch Vereinbarung ermächtigt

Abweichung nicht per Beschluss nur per Vereinbarung

BGH NZM 2009, 866; ZMR 2000, 771

Außer: Öffnungsklausel in Vereinbarung § 10 IV WEG

- mit klarer Ermächtigung f. Mehrheitsbeschluss
- Inhalt, Zweck und Reichweite der Sachverhalte
Klein in: Bärman, WEG, 12. Aufl. 2013, § 10 Rdn. 141

Grundsätze

Beschlusskompetenz Gesamtgemeinschaft

Verwaltung des GE steht allen WE zu (§ 20 I, 21 I WEG)

- Teilnahme und Stimmrecht für alle WE in allen gemeinsamen Versammlungen
- außer Übertragung eines Teils der Verwaltung auf eine Untergemeinschaft mit sachlichem Grund

einheitliche Verwaltung der WEG nicht disponibel

- Ein Verwalter für die gesamte Anlage
- Ein Gemeinschaftskonto

Grundsätze

Beschlusskompetenz Untergemeinschaft

Voraussetzung

- Eigenständige Untergemeinschaft laut TE
- Definierte Beschlusskompetenz laut TE
- Beschluss bei Betroffenheit einzelner WE (str.)
OLG München IMR 2009,17; WuM 2007, 34; BayObIG ZMR 2003, 519
a.A. Moosheimer ZMR 2014, 605; Elzer IMR 2009,17; Eichhorn DWE 2013,53

Keine Kompetenz, wenn

- Betroffenheit ohne Regelung in der TE
- Belange der gesamten Gemeinschaft berührt
- Rechtsfähigkeit erforderlich

Beschlussfassung

Eigentümerversammlung (en)

Gesamtversammlung

- Prüfung der Details der konkreten TE
- Stimmrecht für alle, außer Abweichung in TE
- Aufgliederung d. TO bei Untergemeinschaften

Teilversammlungen

- Beschlussfähigkeit prüfen analog § 25 III WEG
Moosheimer ZMR 2014, 688
- Teilnahmerecht aller Eigentümer
- Stimmrecht der WE der Untergemeinschaft

Praxistipp

Vorbereitung / Einberufung der Eigentümerversammlung (en)

- Vor der Versammlung die TE/GO ansehen
 - eigene UG geregelt?
 - **Beschlusskompetenz zu welchen Bereichen ?**
 - **Beschlussfähigkeit ?**
- Wenn Teilversammlung zulässig, alle WE zur Gesamtversammlung und Teilversammlung einladen.
- ausdrücklicher Hinweis auf Teilnahmerecht der WE, aber Stimmrecht in der Teilversammlung nur für die WE der UG

Praxistipp

Durchführung der Versammlung

- **TE/GO** in der Versammlung bereithalten
- Erneuter Hinweis auf **Teilnahmerecht aller WE** und das Stimmrecht der WE der eingetragenen UG
- Räumliche und zeitliche Abstimmung der Versammlungen aufeinander
- **Abschnittsweise Abstimmung** nach Sitzordnung oder farbigen Stimmkarten

Beschlussfassung

Abstimmung, Verkündung, Protokollierung

- vor Abstimmung **Beschlussfähigkeit** WEG/UG prüfen
- Hinweis, **ob WEG/UG** entscheidet, wer abstimmt
- Hinweis bei Verkündung von Beschlüssen v. WEG/UG
- **Gesonderte Protokolle** der Versammlungen WEG/UG
- **Versendung** der Protokolle **an alle WE**
- **Differenzierte Beschlüsse** der UG /WEG bei der Aufnahme in die Beschlussammlung

Interne Verwaltung

Differenzierung der Maßnahmen u. Befugnisse

Gesamtverwaltungsbefugnis aller WE § 20 I, 21 I WEG

= einheitliche Verwaltung in Grundsatzfragen

- Außenwirkung
- Rechtsfähigkeit
- Haftung nach außen

Abgeleitete Satzungs-/Organisationsbefugnis der UG
bei Fragen der internen Verwaltung zugewiesen

- Beschlussfassung in konkreten Bereichen
- Kostenverteilung bei eigenem Abrechnungskreis

Interne Verwaltung

Einheitliche Verwaltung

Gesamtverwaltungsbefugnis aller WE § 20 I, 21 I WEG
= einheitliche Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

= ein einheitlicher Verwalter für die Anlage

- Bestellung von mehreren Verwaltern nichtig
BayOBIG NZM 200, 1240
- unterschiedliche Verwalter in der TE unwirksam
Köhler, Anwaltshandbuch Teil I Rdn 24 mwN
- Bestellung eines Unterverwalters nichtig
LG Nürnberg-Fürth IMR 2010, 291; LG Düsseldorf NZM 2010, 288
- nur ein Gemeinschaftskonto

Interne Verwaltung

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

- WP und JA bei eigenem Abrechnungskreis in der TE
LG München NZM 2011,12
- Konkret zugeordnete Kosten der UG (Aufzugskosten)
AG Saarbrücken ZMR 2013, 153; a.A. AG Bremen IMR 2013

Konsequenz

WE schuldet

- Nachforderung aus der Gesamtabrechnung der WEG
- Nachforderung aus der Abrechnung der UG
AG Saarbrücken ZMR 2013, 153

Interne Verwaltung

Verwaltungsvermögen und Instandhaltungsrücklage

Einheitliches Verwaltungsvermögen der WEG

Konsequenz

- Alle Hausgelder fließen ein
- Haftung aller WE nach § 10 Abs.8 WEG nach außen
- Ein Gemeinschaftskonto
- Eine Instandhaltungsrücklage (außer eigene UG)
KG Berlin IMR 2008, 209; LG Düsseldorf U.v.16.04.2014 – 25 S 141/13
- Beschlüsse der UG über Höhe und Entnahme **ja**,
über Auflösung und Entnahme der Reserve **nein**
AG Syke ZMR 2013, 155; OLG Hamm ZWE 2007, 34; LG Köln, ZWE 2012, 279

Interne Verwaltung

Instandhaltung und Instandsetzung

Instandhaltung = Mehrheitsbeschluss § 21 V Nr.4 WEG
aber Maßnahmen, die nur die UG betreffen
also ohne Auswirkung auf die gesamte Gemeinschaft

- Sanierung des einzelnen Daches **nein**
- Anstrich des eigenen Treppenhauses = **intern ja**,
wenn kein Haftungsrisiko für die anderen WE

Moosheimer ZMR 2014, 606

Konsequenz

Auftrag erst, wenn Geld der UG vorhanden
und Verteilung der anteiligen Kosten auf die UG

Beschlussvorschlag

Instandsetzungsauftrag/Entnahme Rücklage

Nach § 10 der Teilungserklärung der WEG Kurze Straße 5-10 vom 07.10.2008 (Notar Dr. Müller UR Nr. 223/08) wird die Untergemeinschaft des Gebäudes Kurze Straße 7 ermächtigt die Instandsetzung des ausschließlich dieses Haus betreffende Gemeinschaftseigentum in einer Teilversammlung zu beschließen. Die Untergemeinschaft des Hauses Kurze Straße 7 beschließt aufgrund dieser Ermächtigung:

- 1. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 mit der Firma Anstrich Müller namens und im Auftrag der WEG Kurze Straße 5-10 abzuschließen.*
- 2. Die Kosten der Treppenhausrenovierung werden der Instandhaltungsrücklage des Hauses Kurze Straße 7 entnommen.*
- 3. Im Innenverhältnis kommen die Wohnungseigentümer des Hauses Kurze Straße 7 für die entstehenden Kosten auf.*

Beschlussvorschlag Teil 1

Instandsetzungsauftrag/Sonderumlage (UG)

Nach § 12 der Teilungserklärung der WEG Hauptstraße 12 – 35 vom 21.05.2001 (Notarin Elke Kötter UR Nr. 143/01) wird die Untergemeinschaft des Gebäudes Hauptstraße 19 ermächtigt die Instandsetzung des ausschließlich dieses Haus betreffende Gemeinschaftseigentum in einer Teilversammlung zu beschließen. Die Untergemeinschaft des Hauses Hauptstraße 19 beschließt aufgrund dieser Ermächtigung:

1. Die Wohnungseigentümer des Hauses Hauptstraße 19 beschließen die Renovierung des Treppenhauses des Hauses Hauptstraße 19 auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 der Firma Anstrich Müller in Höhe von € 2.420,00.

Beschlussvorschlag Teil 2

Instandsetzungsauftrag/Sonderumlage (UG)

2. Im Innenverhältnis zur gesamten Gemeinschaft kommen die Wohnungseigentümer des Hauses Hauptstraße 19 im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für die entstehenden Kosten auf.

3. Zur Finanzierung der Treppenhausrenovierung wird eine Sonderumlage von € 2.500,00, verteilt nach MEA der Untergemeinschaft erhoben. Die anteiligen Beiträge sind zum 30.06.2013 fällig und auf das Gemeinschaftskonto einzuzahlen.

4. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 mit der Firma Anstrich Müller namens und im Auftrag der WEG Hauptstraße 12 – 35 abzuschließen, sobald die Sonderumlage nach Ziffer 3 vollständig auf dem Konto eingezahlt wurde.

Interne Verwaltung

Bauliche Veränderung

Zustimmung aller gemäß §§ 22 I, 14 Nr.1 WEG benachteiligten Wohnungseigentümer

- Mobilfunkanlage auf Haus A = Gemeinschaft
AG München IMR 2009, 1005; OLG München NZM 2007, 391
- Treppenlift in Haus A + Kosten Haus A = UG
OLG München NZM 2008, 848; a.A. Eichhorn DWE 2013, 53
- wenn kein Haftungsrisiko für die anderen WE

Konsequenz

Auftrag erst, wenn Geld der UG vorhanden
und Verteilung der anteiligen Kosten auf die UG

Protokollhinweis (Modernisierung)

Modernisierung gemäß § 22 Abs.2 WEG

Der Versammlungsleiter weist die Anwesenden in der Eigentümerversammlung darauf hin, dass eine Annahme des nachfolgenden Beschlussantrages zu diesem Top einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller im Grundbuch eingetragenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer bedarf, die gleichzeitig mehr als die Hälfte der MEA entspricht. Abweichend nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Wertstimmrecht nach MEA muss dieser Punkt nach § 22 Abs.2 bzw.16 Abs.4 WEG nach dem gesetzlichen Kopfstimmrecht gemäß 25 Abs.2 WEG erfolgen.

Beschlussvorschlag (Modernisierung)

Modernisierung gemäß § 22 Abs.2 WEG

Nach § 12 der Teilungserklärung der WEG Hauptstraße 12 – 35 vom 21.05.2001 (Notarin Elke Kötter UR Nr. 143/01) wird die Untergemeinschaft Tiefgarage der WEG-Anlage ermächtigt, die Instandsetzung des ausschließlich die Tiefgarage betreffenden Gemeinschaftseigentums und die Verteilung der hierdurch anfallenden Kosten in einer Teilversammlung zu beschließen.

1. Die Untergemeinschaft Tiefgarage der WEG Hauptstraße 12-35 beschließt aufgrund dieser Ermächtigung die Modernisierung des Rollltores der Tiefgarage auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 der Firma Rolltortechnik GmbH.

2. Die Kosten der Modernisierung des Rollltores werden der Instandhaltungsrücklage der Tiefgarage 7 entnommen.

3. Im Innenverhältnis kommen die Teileigentümer der Tiefgarage für die entstehenden Kosten auf.

Interne Verwaltung

Haftung und Kostenverteilung

Haftung nach außen = alle WE § 10 Abs.8 WEG

Verteilung nach innen = unabhängig hiervon

Konsequenz

Auftrag erst, wenn Geld der UG vorhanden

Veränderung der Kostenverteilung per Beschluss

- Generell Betriebskosten § 16 Abs. 3 WEG
- Einzelfall bestimmte Kosten § 16 Abs.4 WEG

Interne Verwaltung

Kostenverteilung nach § 16 Abs.3 WEG

1. Voraussetzungen

einfache Mehrheit nach Köpfen (§ 25 Abs.2 WEG)

Abweichung durch TE nicht zulässig (§ 16 Abs.5 WEG)

2. Kosten (i.S. d. § 556 BGB)

Betriebskosten des GE o. SE o. Verwaltungskosten

3. Erfassung:

nach Verbrauch oder Verursachung

4. Verteilung:

nach Verbrauch o. Verursachung o. anderen Maßstab

5. Grenzen

ordnungsmäßige Verwaltung

Beschlussvorschlag (Allgemeinstrom)

Kostenverteilung gemäß § 16 Abs.3 WEG

Nach § 12 der Teilungserklärung der WEG Elisabethstraße 135 – 139 vom 13.04.1998 (Notar Hubert Pohl UR Nr.237/98) erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums unter den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen, unabhängig davon, in welchem Haus sie entstanden sind.

Abweichend davon beschließen die Wohnungseigentümer, die Kosten des Allgemeinstroms künftig ab dem Wirtschaftsjahr 2014 nach Verbrauch gemäß den eingebauten Zwischenzählern in den einzelnen Häusern Elisabethstraße 135, 137 und 139 jeweils nur den eingetragenen Wohnungseigentümern der einzelnen Häuser zu verteilen. Unter den Wohnungseigentümern der jeweiligen Häuser werden die Kosten des Allgemeinstroms nach Sondereigentumseinheiten verteilt.

Beschlussvorschlag (Aufzugskosten)

Kostenverteilung gemäß § 16 Abs.3 WEG

Nach § 15 der Teilungserklärung der WEG Brunhildenstraße 73 – 79 vom 08.09.2010 (Notar Dr. Pfeifer UR Nr.37/10) erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums der einzelnen Häuser der Anlage unter den Wohnungseigentümern Hauses nach Miteigentumsanteilen. .

Abweichend davon beschließen die Wohnungseigentümer die Verteilung der Betriebskosten sowie der Wartungskosten der jeweiligen Aufzugsanlagen der Häuser Brunhildenstraße 73-79 aus dem Vollwartungsvertrag mit der Firma Otis ab dem 01.01.2014 jeweils den Wohnungseigentümern der betreffenden Gebäude zuzuweisen. Innerhalb des jeweiligen Hauses werden die Kosten der dortigen Aufzugsanlage ab der Wirtschaftsperiode 2014 wie folgt verteilt:

Von den Betriebs- und Wartungskosten der gemeinschaftlichen Aufzugsanlage tragen die Wohnungseigentümer des Hauses Brunhildenstraße 77 im

<i>Erdgeschoss</i>	<i>10%</i>
<i>1.Obergeschoss</i>	<i>20%</i>
<i>2. Obergeschoss</i>	<i>30%</i>
<i>3. Obergeschoss</i>	<i>40%</i>

Interne Verwaltung

Kostenverteilung nach § 16 Abs.4 WEG

Einzelfall

sowohl bezüglich der Maßnahme als der Kostenregelung
Mehrere gleiche Fälle müssen gleich behandelt werden

Maßnahmen nach § 21 V Nr.2, 22 I bis III

Instandhaltung/setzung, Modernisierung,

Grenzen

Maßstab = Gebrauch bzw. Gebrauchsmöglichkeit

Maßstabskontinuität = Anspruch auf Gleichbehandlung

BGH NJW 2010,2513

Qualifizierter Beschluss

doppelte Mehrheit (3/4 Köpfe der WE, 50% der MEA)

Beschluss über Kosten und Maßnahmen

Protokollhinweis (Modernisierungskosten)

Kostenverteilung gemäß § 16 Abs.4 WEG

Der Versammlungsleiter weist die Anwesenden in der Eigentümerversammlung darauf hin, dass eine Annahme des nachfolgenden Beschlussantrages zu diesem Top einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller im Grundbuch eingetragenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer bedarf, die gleichzeitig mehr als die Hälfte der MEA entspricht. Abweichend nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Wertstimmrecht nach MEA muss dieser Punkt nach § 22 Abs.2 bzw.16 Abs.4 WEG nach dem gesetzlichen Kopfstimmrecht gemäß 25 Abs.2 WEG erfolgen.

Beschlussvorschlag (Modernisierungskosten) I

Kostenverteilung gemäß § 16 Abs.4 WEG

Nach § 12 der Teilungserklärung der WEG Hauptstraße 12 – 35 vom 21.05.2001 (Notarin Elke Kötter UR Nr. 143/01) wird die Untergemeinschaft Tiefgarage der WEG-Anlage ermächtigt, die Instandsetzung des ausschließlich die Tiefgarage betreffenden Gemeinschaftseigentums und die Verteilung der hierdurch anfallenden Kosten in einer Teilversammlung zu beschließen. Die Untergemeinschaft Tiefgarage der WEG Hauptstraße 12-35 beschließt aufgrund dieser Ermächtigung:

1. Die Teileigentümer der UG Tiefgarage beschließen die Modernisierung des Rollltores der Tiefgarage auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 der Firma Rolltortechnik GmbH in Höhe von € 2.420,00.

Beschlussvorschlag (Modernisierungskosten) II

Kostenverteilung gemäß § 16 Abs.4 WEG

3. Im Innenverhältnis zur gesamten Gemeinschaft kommen die Teileigentümer der Tiefgarage im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für die entstehenden Kosten auf.

4. Zur Finanzierung der Modernisierung des Rollltores wird eine Sonderumlage von € 2.500,00, verteilt nach MEA der Untergemeinschaft erhoben. Die anteiligen Beiträge sind zum 30.06.2013 fällig und auf das Gemeinschaftskonto einzuzahlen.

5. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, auf der Grundlage des vorliegenden Angebots vom 13.05.2013 mit der Firma Rolltortechnik GmbH namens und im Auftrag der WEG Hauptstraße 12 – 35 abzuschließen, sobald die Sonderumlage nach Ziffer 4 vollständig auf dem Konto eingezahlt wurde.

Interne Verwaltung

Kostenverteilung der UG(Grundsätze)

1. Beschlüsse einer UG sind nichtig, soweit die UG darin die ihr nach der GO zugewiesene Beschlusskompetenz überschreitet.
2. Zuweisung von bestimmten Kosten zur Verteilung durch die UG beinhaltet nicht zugleich die Zuweisung der Einnahmen und Zuordnung der Hausgelder an die UG

LG München, Urteil vom 02.06.2014 – 1 S 3223/12

Interne Verwaltung

dreistufige Kostenverteilung WEG/UG

Weist die TE der UG bestimmte Kosten zur Verteilung ohne eigenen Abrechnung zu (dreistufiges Verfahren)

1. Genehmigung der Gesamt-JA durch die WEG und Zuweisung bestimmter Kosten zu den UG
2. Verteilung der zugewiesenen Kosten durch die jeweilige UG
3. Genehmigung der Einzel-JA durch die WEG unter Übernahme der Kostenverteilung

LG München, Urteil vom 02.06.2014 – 1 S 3223/12

Maßnahmen mit Außenwirkung

Rechtsfähigkeit als Voraussetzung

Nicht übertragbare Maßnahmen, zu deren Ausführung die Rechtsfähigkeit erforderlich ist

- Ausübung gemeinschaftsbezogener Rechte
- Prozessführung/Aktivlegitimation
- Prozessführung/Passivlegitimation
Klage gegen Untergemeinschaft unzulässig,
OIG Koblenz IMR 2011, 25
- Beschlussanfechtung
Anfechtung eines UG-Beschlusses gegen alle anderen WE
BGH NZM 2012, 200; NZM 2012,767;

Checkliste I

Beschlusskompetenz Mehrhausanlage

1. UG nicht ausdrücklich geregelt in der TE
= keine **Beschlusskompetenz** der UG
2. UG in der TE/GO geregelt, aber Angelegenheit, die nicht ausdrücklich der UG zugewiesen ist und
 - die Interessen anderer WE/ des Verbandes berührt,
 - bei Ausführung eine Außenwirkung bewirkt,
 - eine Rechtsfähigkeit erfordert= keine **Beschlusskompetenz** der UG

Checkliste II

Beschlusskompetenz Mehrhausanlage

3. Ist die UG in der TE/GO ausdrücklich geregelt, und ist Angelegenheit der UG zur Beschlussfassung zugewiesen

- Und die Interessen anderer WE/ des Verbandes nicht berührt,
 - Und bei Ausführung keine Außenwirkung bewirkt,
 - Und keine Rechtsfähigkeit erforderlich
- = **Beschlusskompetenz der UG gegeben**

**Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit**

Klaus EichhornRechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht