

waltung, also beispielsweise für Maßnahmen zur Instandhaltung und -setzung oder zur Erhöhung der Instandhaltungsrückstellung aus. Auch die Änderung des Verteilungsschlüssels bei den Betriebskosten kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Ein einstimmiger Beschluss ist erforderlich für alle Angelegenheiten, die über eine ordnungsmäßige Verwaltung hinausgehen. Dies gilt für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die nicht als ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zählen. In diesem Fall müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen, die durch solche Maßnahmen beeinträchtigt werden – nicht nur alle anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer, sondern auch alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Sofern die Rechte der Wohnungseigentümer allerdings nicht beeinträchtigt werden, ist die Zustimmung entbehrlich.

Maßnahmen zur Modernisierung, die die Eigenart der Wohnanlage nicht verändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes von 2007 mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Das heißt: Drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die zugleich mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren, müssen zustimmen. Dieser doppelt qualifizierte

Mehrheitsbeschluss setzt also eine große Überzeugungskraft von Seiten der Befürworter einer Modernisierung voraus.

Protokolle und Beschluss-Sammlung

Über die Beschlüsse der Eigentümerversammlung muss bis spätestens drei Wochen nach dem Versammlungstermin eine Niederschrift (üblicherweise als Protokoll bezeichnet) angefertigt werden. Alle Wohnungseigentümer können sich auf diese Weise noch vor Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat über die Beschlüsse informieren.

 **Die gesammelten Protokolle geben einen guten Einblick in die finanzielle Situation und die Zusammenarbeit der Eigentümergemeinschaft**

Das Protokoll wird der Verwalter fast immer den Wohnungseigentümern zusenden. Zwar muss er es laut Wohnungseigentumsgesetz nur zur Einsichtnahme in seinem Büro bereithalten. Oft ist aber bereits im Verwaltervertrag oder in der Gemeinschaftsordnung geregelt, dass die Übersendung des Protokolls innerhalb einer Frist von drei Wochen an alle Wohnungseigentümer zu erfolgen hat. Dieses Verfahren empfehlen wir auch allen Eigentümergemeinschaften.

Die Protokolle sind insbesondere für neue Eigentümer eine wahre Fundgrube, da sie einen guten Einblick in die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft (zum Beispiel Beschlüsse über Instandhaltungsmaßnahmen, Erhöhung der Instandhaltungsrückstellung und eventuell Einführung einer Sonderumlage) und in das Betriebsklima beziehungsweise die Streitkultur bei den Wohnungseigentümern untereinander (zum Beispiel bei strittigen Maßnahmen) geben.

Es ist sinnvoll, mindestens die Protokolle über die letzten fünf Eigentümersammlungen aufzubewahren. Möglicherweise können Sie die Protokolle nach Eingabe Ih-

rer Zugangsdaten (Benutzername und Kennwort) auch von der Homepage Ihres Hausverwalters herunterladen.

Auch die Führung einer Beschluss-Sammlung ist gesetzlich vorgeschrieben. Darin sind alle Beschlüsse, die seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1.7.2007 gefasst worden sind, in konzentrierter Form gesammelt. Kommt der Verwalter dieser Pflicht nicht nach oder führt die Sammlung nicht ordnungsgemäß, ist das ein wichtiger Grund für seine Abberufung. Auch diese komplette Beschluss-Sammlung ist eventuell nach Eingabe Ihrer Zugangsdaten beim Onlineportal der Hausverwaltung downloadbar.

WEG-Streitigkeiten vor Gericht

Wohnungseigentümer, die sich durch Beschlüsse der Eigentümersammlung benachteiligt fühlen, können diese innerhalb eines Monats nach Versammlungstermin anfechten.

 Dies gilt aber nur für sogenannte Positivbeschlüsse, also wenn die Eigentümersammlung beispielsweise Geld für eine Balkonsanierung ausgeben will. Wird hingegen ein Vorschlag von der Eigentümersammlung abgelehnt, sind Klagen nicht möglich.

Die Anfechtung eines Beschlusses erfolgt beim zuständigen Amtsgericht. Die Klageschrift wird in der Regel dem Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümer zugestellt. Der Richter beraumt eine mündliche Verhandlung an und versucht, eine gütliche Einigung zwischen dem Kläger (zum Bei-

spiel einem Wohnungseigentümer) und den Beklagten (zum Beispiel Wohnungseigentümergemeinschaft oder Hausverwalter) zu erreichen.

Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts ist die sofortige Beschwerde beim Landgericht zulässig, wenn der Beschwerdewert 600 Euro überschreitet. Schließlich kann gegen die Entscheidung des Landgerichts noch die Revision beim Bundesgerichtshof zugelassen werden.

WEG-Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern untereinander oder zwischen einem Wohnungseigentümer und dem Hausverwalter sind immer unerquicklich. Es kommt zuweilen vor, dass ein notorischer Querulant jede vermeintliche Unstimmigkeit vom Gericht klären lassen will.

Meist handelt es sich um Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer, also um die Anfechtung von bereits getroffenen Beschlüssen in der Wohnungseigentümerversammlung.

Ein typischer Streitfall aus der Praxis

Gerichtsurteil des Amtsgerichts Leipzig vom 17.9.2013 (Az. 151 C 278/13). Ein Wohnungseigentümer hatte die Hausgeldabrechnung 2011/12, den Wirtschaftsplan 2012/13 und die Bestellung des Hausverwalters per 1.7.2013 angefochten, weil nicht mit allen Eigentümern der WEG formgerecht schlüssig vereinbart war, dass der Abrechnungszeitraum nicht der üblichen Abrech-

nung nach dem Kalenderjahr folgte. Und er hat beim Gericht Recht bekommen.

Vorgeschichte: Der „falsche“ Abrechnungszeitraum wurde bereits ab 1.7.1995 vom jetzigen zweiten Hausverwalter gewählt, der nach Abwahl des ersten Hausverwalters (mit inzwischen insolventem Bauteräger verbandelt) den außergewöhnlichen Abrechnungszeitraum von Anfang Juli eines Jahres bis Ende Juni des Folgejahres einfach übernommen und fortgeführt hatte.

Das Amtsgericht Leipzig urteilte am 17.9.2013:

- 1 Die Verabschiedung der Hausgeldabrechnung 2011/12 und des Wirtschaftsplans 2012/13 wird aufgehoben, da ein falscher Abrechnungszeitraum (1.7.2011 bis 30.6.2012) zugrunde gelegt wurde. Die Abweichung vom üblichen Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr, z.B. 1.1.2012 bis 31.12.2012) war unzulässig, da nicht mit allen Eigentümern vereinbart.
- 2 Die – erneute – Bestellung des Hausverwalters zum 1.7.2013 wird aufgehoben, da wesentliche Vertragsinhalte (z.B. Kosten und Laufzeitdauer) nicht benannt wurden und daher auch die Beauftragung und Bevollmächtigung durch den Beirat unwirksam waren.

Das Problem: Eigentümer von vermieteten Eigentumswohnungen mussten ihren Mietern zeitnah (hier eigentlich bis spätestens 31.12.2013) eine Abrechnung der Betriebskos-

ten für das Vorjahr vorlegen. Für den Halbjahreszeitraum 1.7.2013 – 31.12.2013 hätte dann eine zusätzliche „Zwischen-Hausgeldabrechnung“ erstellt werden müssen, bis dann ab 1.1.2014 (nach 20 Jahren!) erstmalig eine Hausgeldabrechnung für ein Kalenderjahr zu erstellen ist. Alle Hausgeldabrechnungen vor dem 1.7.2012 bis 30.6.2013 waren immerhin weiterhin gültig, weil sie nie angefochten wurden.

Nach einer außerordentlichen Eigentümersversammlung am 22.11.2013 ist etwas Entspannung eingetreten, da die Mehrheit der anwesenden bzw. durch Vollmacht vertretenen Wohnungseigentümer Folgendes entschieden hat:

zu 1) Die Hausgeldabrechnung für den Abrechnungszeitraum 1.7.2012 – 30.6.2013 wird in Kenntnis der Anfechtbarkeit des Beschlusses (wiederum unzulässiger Abrechnungszeitraum) vom Hausverwalter erstellt.

zu 2) Der jetzige Hausverwalter wird mit rückwirkender Wirkung ab 1.7.2013 bestellt. Die Laufzeit beträgt drei Jahre und endet also zum 30.6.2016. Die Vergütung des Hausverwalters beträgt wie bisher pro WE monatlich 14 Euro zzgl. MwSt, also nur 200 Euro pro Jahr (= 14 Euro × 1,19 × 12 Monate) und für den TG-Platz monatlich 1,50 Euro zzgl. MwSt bzw. rund 21 Euro pro Jahr (= 14 Euro × 1,19 × 12 Monate).

Doch auch Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Hausverwalters werden

vor Gericht ausgetragen. Schließlich geht es auch noch um Auseinandersetzungen über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, die sich aus der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ergeben. Dazu zählen beispielsweise die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung.

→ **Verbraucherrecht oder nicht?**

Nur die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband gilt laut BGH-Urteil vom 25.3.2015 (Az. VIII ZR 243/13) als Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Verbraucher werden vom Gesetzgeber geschützt, da sie Unternehmen gegenüber strukturell unterlegen sind und daher vor dem Urteil eine schwächere Position einnahmen. Dies gilt dann auch für die Wohnungseigentümergemeinschaft im Verhältnis zum gewerblichen Hausverwalter.

Keinen Verbraucherschutz gibt es hingegen im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gegenüber anderen Miteigentümern oder der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Vermieter von Eigentumswohnungen sitzen nicht selten zwischen den

Stühlen von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht. Dies gilt beispielsweise für die Betriebskostenabrechnung für den Mieter im Vergleich zur Verwalterabrechnung über sämtliche Bewirtschaftungskosten für den Wohnungseigentümer.

Aktuelle Gerichtsurteile

Eine Fülle von Gerichtsurteilen zum Wohnungseigentumsrecht (auch kurz „WEG-Recht“ genannt) liegt inzwischen vor. Besonders wichtig für Sie sind höchstrichterliche Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) und Urteile des Bayerischen Obersten Landgerichts (BAYOBLG), des Kammergerichts Berlin und der Oberlandesgerichte in Düsseldorf, Köln und Frankfurt am Main.

Der BGH entschied beispielsweise am 14.1.2014 (Az. V ZR 48/13), dass Wohnungseigentümer nicht gegen den Willen Einzelner beschließen können, auf dem Dach eine Mobilfunkanlage zu errichten. Es handelt sich um eine bauliche Veränderung, der alle Eigentümer zustimmen müssen. Dabei kommt es nach Auffassung der Richter nicht darauf an, ob eine Gesundheitsgefahr von der Anlage ausgeht. Dies sei wissenschaftlich noch nicht endgültig geklärt. Daher sei es nachvollziehbar, wenn ein Eigentümer befürchtet, dass sich seine Wohnung schlechter vermieten oder verkaufen lässt, wenn sich auf dem Dach des Hauses eine Mobilfunkanlage befindet.

Laut BGH-Urteil vom 25.10.2013 (Az. V ZR 212/12) stehen Wohnungseingangstüren im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer, da sie zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören und auch nach § 5 Abs. 2 WEG nicht Gegenstand des Sondereigentums Wohnung sind. Dies gilt auch für Wohnungseingangstüren, die wie im entschiedenen Fall auf Laubengänge führen.

 **In jedem Jahr fällt der BGH rund 50 Urteile zum Wohnungseigentumsrecht, in den ersten vier Monaten des Jahres 2018 waren es zwölf.**

Eine vorzügliche Quelle für aktuelle BGH-Urteile zum Wohnungseigentumsrecht bietet das Internetportal www.oliverelzer.de. Dr. Oliver Elzer, Richter am 14. Zivilsenat des Kammergerichts Berlin und Autor des Ratgebers „Meine Rechte als Wohnungseigentümer“, hat auf dieser Homepage alle BGH-Urteile zum WEG-Recht seit 2008 aufgelistet und in Klammern außer Urteilsdatum und Aktenzeichen auch kurz vermerkt, um was es im Einzelnen ging. Auf neuere BGH-Urteile aus den Jahren 2016 bis 2018 sei an dieser Stelle nur hingewiesen:

- ▶ BGH vom 18.11.2016 (Az. V ZR 221/15)
zum Entzug des Wohnungseigentums bei einem hartnäckigen Störenfried

- ▶ BGH vom 18.11.2016 (Az. V ZR 49/16) zur Kostentragung bei einem neuen Dachgarten mit Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Eigentumswohnanlage
- ▶ BGH vom 13.1.2017 (Az. V ZR 96/16) über Einbau eines Aufzugs für die behinderte Enkelin eines Wohnungseigentümers
- ▶ BGH vom 10.2.2017 (Az. V ZR 166/16) über einen säumigen Wohnungseigentümer
- ▶ BGH vom 23.6.2017 (Az. V ZR 102/16) über einen zweiten Rettungsweg
- ▶ BGH vom 8.6.2018 (Az. V ZR 215/17) über direkte Klage einzelner Wohnungseigentümer gegen die Verwaltung bei Schäden am Sondereigentum, wenn diese Beschlüsse schlecht oder überhaupt nicht umgesetzt (hier: Feuchtigkeitsschäden im Sondereigentum waren durch Schäden am Gemeinschaftseigentum entstanden)

In jedem Jahr fällt der BGH rund 50 Urteile zum Wohnungseigentumsrecht, in den ersten vier Monaten des Jahres 2018 waren es zwölf. Darüber hinaus gibt es auch Urteile der Amtsgerichte, Landgerichte und Oberlandesgerichte.

Beispielsweise hat das Amtsgericht in München entschieden, dass eine Wohnungseigentümerin ein von ihr erstelltes Gartenhaus wieder abreißen muss, da dies laut Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nicht erlaubt sei (Urteil vom

14.2.2017, Az. 484 C 22917/16 WEG). Eine Miteigentümerin hatte geklagt, dass die offene Gartenlaube abgerissen und durch ein Gartenhaus ersetzt wurde. Das gleiche Amtsgericht urteilte, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die Kosten der Baumpflege im Gartenteil, für den es ein exklusives Sondernutzungsrecht zugunsten eines Miteigentümers gab, zu tragen hat (Az. 481 G 24911/16 WEG).

Laut Koalitionsvertrag vom 7.2.2018 soll das Wohneigentumsrecht reformiert und mit dem Mietrecht harmonisiert werden. Außerdem sollen Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen in den Bereichen energetische Finanzierung, Barrierefreiheit, Einbruchschutz und Förderung von Elektromobilität neu geregelt sowie der Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Wohnungseigentümern ermöglicht werden.

Für Streitigkeiten rund ums Wohnungseigentum kann der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung sinnvoll sein. Möglicherweise enthält eine bereits abgeschlossenen Police den Baustein „Schutz für Wohnungseigentümer“.

Vorgehen bei Hausgeldrückständen

Es kommt immer wieder vor, dass Miteigentümer mit der Zahlung des monatlichen Hausgelds mehrere Monate im Rückstand sind oder eine von der Eigentümerver-