

Verwaltung von Wohnungseigentum

zuletzt überarbeitet: 11.02.2021 – trotzdem keine Gewähr für die Fehlerfreiheit und Vollständigkeit;
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegen genommen.

Inhalt:

1. Überblick: Die WEG-Neuerungen seit 01.12.2020	2
2. Der WEG-Verwalter	3
2.1. Bedingungen für die Tätigkeit als WEG-Verwalter	3
2.2. Die Bestellung des Verwalters	3
2.3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.....	4
2.4. Der Verwaltervertrag.....	4
3. Wohnungseigentümerversammlung	6
3.1. Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung.....	6
3.2. Rahmenbedingungen der Versammlung.....	6
3.3. Protokoll.....	6
3.4. Beschlussfähigkeit	7
3.5. Tagesordnung.....	7
3.6. Abstimmungsrecht	8
3.7. Beschlussmehrheit(en)	8
3.7.1. Beschlusskompetenz der EG	8
3.7.2. Einfache Mehrheit	8
3.7.3. Bauliche Veränderungen	9
3.7.4. Umlaufbeschluss.....	9
3.7.5. Entzug des Wohnungseigentums	9
4. Anfechtung von Beschlüssen.....	10
5. Vereinbarungen	11
6. Unterscheidungsmerkmale: Vereinbarung - Beschluss	12
7. „Zitterbeschluss“	13
8. Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft	14
9. Die WEG-Gerichtsbarkeit.....	15

1. Überblick: Die WEG-Neuerungen seit 01.12.2020

Mit dem Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG), wurden zum 01.12.2020 im WEG zahlreiche und entscheidende gesetzliche Änderungen und Neuerungen in Kraft gesetzt.

Hier eine (möglicherweise nicht vollständige) Übersicht:

- Eine Eigentümergemeinschaft (EG) ist rechtsfähig. Sie ist das (oberste) Verwaltungsorgan für das Gemeinschaftseigentum.
- Der Verwalter (Vertretungsorgan) vertritt die EG, nur beschränkt bei Grundstückskauf- und Darlehensverträgen.
- Die Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung (EV) beträgt drei Wochen und bedarf der Textform.
- Eine EV ist immer beschlussfähig – unabhängig von der Anzahl der erschienenen oder vertretenen Eigentümer (ET).
- Sämtliche Beschlüsse können mit einfacher Mehrheit (mehr JA- als NEIN-Stimmen) gefasst werden.
- Umlaufbeschlüsse müssen einstimmig gefasst werden und bedürfen der Textform. Einzelne Umlaufbeschlüsse können auch mit einfacher Mehrheit zu Stande kommen, wenn dies vorher so beschlossen wurde.
- Es kann beschlossen werden, dass ET auch online an einer EV teilnehmen können.
- Einzelne ET haben einen Anspruch auf Zustimmung der EG zu bestimmten baulichen Veränderungen, müssen dafür die Kosten allein tragen, nur Ihnen steht die Nutzung zu.
- Wird eine sonstige bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen, tragen nur die ET die Kosten, die mit JA gestimmt haben, nur ihnen steht die Nutzung zu.
- Wenn von den abgegebenen Stimmen für oder gegen eine bauliche Veränderung mehr als 2/3 JA-Stimmen sind und diese mind. 1/2 aller MEA repräsentieren, tragen alle ET die Kosten der Baumaßnahme. Ebenso dann, wenn sich die Baumaßnahme innerhalb angemessener Zeit amortisiert.
- Der WEG-Verwalter kann sich mit einer Prüfung vor der IHK zertifizieren lassen. Nach einer gewissen Übergangsfrist kann die EG beschließen, nur noch einen zertifizierten Verwalter zu bestellen.
- Ein Verwalter kann jederzeit, auch ohne (wichtigen) Grund abberufen werden. In dem Fall endet sein Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung.
- Der Verwaltungsbeirat (Kontrollorgan) kann aus beliebig vielen Mitgliedern bestehen. Er unterstützt und überwacht den Verwalter.
- Stellplätze gelten als Räume und sind damit SE-fähig.
- Andere Freiflächen auf dem Grundstück können auch zu SE erklärt werden – aber nur im Zusammenhang mit einer Wohnung oder Gewerbeeinheit.
- Die faktische/ werdende EG ist gesetzlich verankert. Mit Umwandlung in WE/TE entsteht eine Ein-Personen-Gemeinschaft; jeder Erstkäufer wird Mitglied der EG, wenn das Grundbuch angelegt, der Kaufvertrag rechtskräftig, eine Auflassungsvormerkung eingetragen und der Lasten-Nutzen-Wechsel erfolgt ist. Es spielt keine Rolle, wann er als ET im Grundbuch (Abt. I) eingetragen wird.

2. Der WEG-Verwalter

2.1. Bedingungen für die Tätigkeit als WEG-Verwalter

Ein WEG-Verwalter muss keine bestimmte Qualifikation oder Ausbildung vorweisen.

Nach § 14 GewO muss er diese Tätigkeit beim Gewerbeaufsichtsamt anmelden.

Nach § 34c (1) 4. GewO benötigt er außerdem eine entsprechende Gewerbeerlaubnis. Dazu muss er seine „Zuverlässigkeit“ und „geordnete Vermögensverhältnisse nachweisen sowie den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung.

WEG-Verwalter sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren weiterzubilden.

Neu seit Ende 2020 ist, dass die Eigentümergemeinschaft (über neun SE-Einheiten) ab 01.12.2022 beschließen kann, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen. Für diese Zertifizierung ist eine Prüfung vor der IHK abzulegen (§ 26a i V m § 19 (2) WEG). Wer am 01.12.2020 bereits als WEG-Verwalter bestellt war, gilt bis 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter (§ 48 (4) WEG).

Es ist aber nicht etwa zwingend vorgeschrieben, dass sich jeder WEG-Verwalter größerer ET-gemeinschaften zertifizieren lassen *muss*.

Zitat aus der Gesetzesbegründung Seite 43/44:

S. 43/44: "Zur ordnungsmäßigen Verwaltung soll deshalb künftig die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a gehören. Damit soll jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch darauf eingeräumt werden, dass ein solcher Verwalter bestellt wird. Das lässt die Möglichkeit unberührt, dass mit einem Verwalter, der nicht über ein Zertifikat verfügt, aber das Vertrauen aller Wohnungseigentümer besitzt, weiterhin zusammengearbeitet wird."

S. 46: "Die Zertifizierung ist insbesondere keine Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung. Die Tätigkeit als Verwalter ist deshalb auch dann gewerberechtlich zulässig, wenn der Verwalter über kein Zertifikat verfügt."

Die Pflicht, gemäß § 34c (2a) GewO innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren 20 Stunden Weiterbildung zu absolvieren, besteht unverändert weiterhin und gilt auch für zertifizierte WEG-Verwalter.

2.2. Die Bestellung des Verwalters

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Eigentümergemeinschaft (EG) zu. (§ 18 WEG) Sie ist, wie eine juristische Person, Träger der gesamten Verwaltung mit den entsprechenden Rechten und Pflichten.

Die Eigentümerversammlung ist das dafür notwendige Willensbildungsorgan.

Die Bestellung eines Verwalters als Vertretungsorgan ist durch Mehrheitsbeschluss in einer Eigentümerversammlung möglich, höchstens für die Dauer von 3 Jahren bei erstmaliger Bestellung nach Begründung, anschließend für jeweils max. 5 Jahre (§ 26 WEG).

Er kann jederzeit durch einfachen Mehrheitsbeschluss abberufen werden. In diesem Fall endet sein Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 WEG)

Auch wenn das WEG nur die Bestellung des Verwalters regelt, müssen den Eigentümern bei einem entsprechenden Beschlussantrag für eine Eigentümerversammlung auch die wesentlichen Rahmendaten des Verwaltervertrages (s. dort) zur Kenntnis gegeben werden. Insbesondere dann, wenn noch Details zu regeln sind und der Verwaltervertrag erst anschließend zwischen dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat geschlossen werden soll.

Ein WEG-Verwalter kann unbegrenzt oft erneut bestellt werden, allerdings immer erst frühestens 12 Monate vor Ablauf der derzeitigen Bestellung.

Bei Begründung (Neu-Entstehung) einer WEG ist es zulässig und üblich, dass der teilende Eigentümer bereits in der TE/GO den Erstverwalter für max. drei Jahre bestimmt, möglicherweise auch sich selbst einsetzt.

Im Zuge der Zwangsvollstreckung kann das Gericht Zwangsverwaltung anordnen mit dem Ziel, den Gläubiger aus den laufenden Erträgen (z. B. Miete) zu befriedigen, die Verwalterbestellung erfolgt durch richterlichen Beschluss.

2.3. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter unterliegt dem Dienstvertragsrecht, welches auf eine Geschäftsbesorgung gerichtet ist (BGH, 28.4.1993, VIII ZR 109/92).

Er ist verpflichtet, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Weitere und genauere Regelungen über die Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters können die Eigentümer beschließen und im Verwaltervertrag festschreiben (§ 27 WEG).

2.4. Der Verwaltervertrag

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt nur die Bestellung und Abberufung des Verwalters. Die Laufzeit der Bestellung und Konditionen des Verwaltervertrages können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ausgehandelt werden.

Verwalterbestellung und Verwaltervertrag ist nicht dasselbe!

Für das rechtswirksame Zustandekommen besteht kein Formzwang, für die Praxis empfiehlt sich die Schriftform.

Der Verwaltervertrag wird als (Privat)Rechtsgeschäft zwischen der EG (ggf. vertreten durch Verwaltungsbeirat) und dem Verwalter abgeschlossen.

In der Praxis wird der Verwaltervertrag meist an die Laufzeit der Bestellung gekoppelt, also befristet auf höchstens 3 bzw. 5 Jahre abgeschlossen. Während dieser Zeit kann die ordentliche Kündigung des Verwaltervertrages ausgeschlossen werden.

Ein WEG-Verwalter kann zu jeder Zeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden. Allerdings stellte eine solche Abberufung des Verwalters nicht automatisch die sofortige Kündigung des Verwaltervertrages dar! Wird der Verwalter allerdings abberufen und der Vertrag kann nicht zum selben Zeitpunkt gekündigt werden, endet sein Vertrag automatisch spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 (3) WEG).

Im Verwaltervertrag sollte außer der Vergütung und der Laufzeit auch die Höhe der Beträge festgelegt sein, über die der Verwalter bei Reparaturen und Instandsetzungen ohne Rücksprache verfügen darf sowie weitere Konditionen, an die der Verwalter gebunden ist (Dienstvertrag!)

Sollte es zum Streit zwischen Verwalter und EG kommen und der Verwalter abberufen werden und sich deshalb weigert, noch in irgendeiner Form für die EG tätig zu werden, gilt für die Bestellung eines neuen Verwalters:

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats (VB) ist gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter und kann deshalb mit dem neuen Verwalter

auch einen entsprechenden Vertrag schließen. Gibt es keinen VB, können die Wohnungseigentümer auch einen Wohnungseigentümer dafür bestimmen.

Außerdem ist der VB oder ein dazu bevollmächtigter ET berechtigt, eine EV einzuberufen, auf der dann ein Beschluss über die Bestellung des neuen Verwalters gefasst werden kann.

3. Wohnungseigentümersversammlung

3.1. Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung

Die Einberufung (sowie Durchführung und Nachbereitung) der jährlichen Eigentümersversammlung (EV) ist Aufgabe des WEG-Verwalters. (§ 24 (1) WEG).

Darüber hinaus hat er außerordentliche WE-Versammlungen einzuberufen, wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer unter textlicher Angabe des Grundes dies verlangt (ggf. Sondervergütung, wenn vereinbart)

Verweigert der Verwalter die Einberufung, kann das auch durch den Verwaltungsbeirat geschehen. Einzelne Eigentümer haben nur dann das Recht, eine WEV einzuberufen, wenn sie durch einen Beschluss der EG dazu ermächtigt wurden.

Jeder im Grundbuch eingetragene Eigentümer ist einzuladen. Bei Eheleuten, denen jeweils ein ideeller Anteil zusteht, sind beide einzuladen. Mehrere Eigentümer, z. B. Erbengemeinschaft, sind ebenfalls einzeln einzuladen. Käufer einer SE-Einheit innerhalb einer bestehenden EG, die noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind, sind grundsätzlich nicht einzuladen (Sonderfall: anfängliche EG, § 8 (3) WEG). Sie können nur dann stimmberechtigt an einer EV teilnehmen, wenn eine Vollmacht des Noch-Eigentümers vorliegt und die TE/GO dies nicht ausschließt.

Die Teilnahme an einer EV ist für alle ET auch online möglich, sofern ein entsprechender Beschluss vorliegt. Nicht zulässig ist allerdings eine von vornherein so geplante Video- und/oder Telefon - Versammlung. Alle ET müssen die Möglichkeit bekommen, persönlich zur EV zu erscheinen.

Wird ein Wohnungseigentümer nicht form- und fristgerecht eingeladen, sind alle gefassten Beschlüsse wegen dieses Ladungsfehlers anfechtbar.

Die Einladungsfrist beträgt lt. WEG (mind.) drei Wochen und bedarf der Textform.

Mit der Einladung wird den Eigentümern auch die geplante Tagesordnung übermittelt.

3.2. Rahmenbedingungen der Versammlung

Sie sollte grundsätzlich in der Nähe der Eigentumsanlage stattfinden, der Zeitpunkt muss zumutbar sein.

Erforderlich ist die ungestörte Abhaltung unter Ausschluss Dritter, eine WEV ist nicht öffentlich.

Nach § 23 (2) WEG ist zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Beschlussgegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Dementsprechend sollte jeder TOP auch eindeutig als Beschlussantrag formuliert sein. Ein unter TOP „Verschiedenes“ gefasster Beschluss muss deshalb nicht nichtig sein, ist auf jeden Fall allein deshalb aber anfechtbar.

Die Aufstellung der Tagesordnung ist Sache des Verwalters, zweckmäßig in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Die Versammlungsleitung liegt beim Verwalter, wenn nicht anders gefordert bzw. beschlossen.

3.3. Protokoll

Über die gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift (Beschlussprotokoll) anzufertigen. Geschieht dies nicht schon zeitgleich während der EV, dürfte unter „unverzüglich“ max. der Ablauf einer Woche anzunehmen sein.

Lt. § 24 WEG muss es vom Versammlungsleiter, einem Wohnungseigentümer und ggf. einem Mitglied des Verwaltungsbeirats unterschrieben werden und zur Einsicht beim Verwalter ausliegen. Eine Frist oder Pflicht zum Versand des Versammlungsprotokolls an die Eigentümer gibt es lt. WEG aber nicht.

Die Rechtsprechung hat entwickelt:

Wenn in der GO bzw. im Verwaltervertrag die Pflicht zur Versendung des Protokolls an alle Eigentümer festgeschrieben ist, muss das Protokoll drei Wochen nach dem Versammlungstermin jedem Eigentümer zugegangen sein. Sollte der Verwalter dem unverschuldet nicht nachkommen können, weil beispielsweise die zur Rechtsgültigkeit erforderlichen Unterschriften nicht rechtzeitig geleistet wurden, ist eine „Wiedereinsetzung in den vorigen Stand“ möglich, wenn sonst die Frist zur Anfechtung bereits verstrichen wäre.

Wenn in der GO nichts vereinbart ist, gibt es diese Möglichkeit nicht. Jeder Eigentümer muss sich selbst kümmern – notfalls muss er das Protokoll ohne Unterschriften beim Verwalter einsehen und/oder eigene Mitschriften zur Grundlage einer eventuellen Beschlussanfechtung machen.

Der Verwalter hat seit 2007 außerdem eine Beschluss-Sammlung zu führen mit laufender Nummerierung, dem Wortlaut, Ort und Datum der gefassten Beschlüsse und Umlaufbeschlüsse und aller gerichtlichen Entscheidungen. Diese Beschluss-Sammlung muss ebenfalls unverzüglich erstellt werden – lt. einschlägiger Kommentare innerhalb von max. einer Woche nach Beschlussfassung. Jeder Eigentümer hat das Recht, die Beschluss-Sammlung einzusehen.

Sollte es keinen WEG-Verwalter geben, hat der Versammlungsleiter oder ein anderer ET die Beschlussammlung zu führen.

3.4. Beschlussfähigkeit

Eine bestimmte Beschlussfähigkeit verlangt das WEG nicht (mehr), dementsprechend muss sie weder am Beginn der Versammlung noch bei einzelnen Abstimmungen festgestellt werden. Eine Eigentümerversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig.

Damit ist durch die WEG-Reform 2020 auch die Notwendigkeit einer eventuellen Zweitversammlung entfallen, die Problematik einer rechtsgültigen Eventualeinberufung und -versammlung bzw. die damit verbundene Anfechtungsgefahr besteht nicht mehr.

3.5. Tagesordnung

Folgende Tagesordnung wird sich in dieser Art vermutlich auf jeder WEV finden:

1. Begrüßung
2. Feststellung der Anwesenheit bzw. der vorliegenden Vollmachten
3. Bericht des Verwalters, evtl. auch des Verwaltungsbeirats
4. Beschlussfassung über die Jahresabrechnung des Vorjahres
5. (nicht zwingend) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters (Haftungsfreistellung)
6. Beschlussfassung über den laufenden/kommenden Wirtschaftsplan
7. Beschlussfassung über laufende/geplante Instandhaltungen
8. Ggf. Beschlussfassung über die Neubestellung des Verwalters
9. usw. weitere Beschlussanträge, die in der Einladung schon formuliert wurden
10. Verschiedenes (Hier gefasste Beschlüsse wären schon deshalb erfolgreich anfechtbar, wenn sie nicht als Beschlussanträge in der Einladung formuliert waren.)

3.6. Abstimmungsrecht

Man unterscheidet grundsätzlich drei Prinzipien des Stimmrechts:

- *Kopfprinzip*
Jeder Eigentümer hat eine Stimme (gesetzl. Bestimmung - abdingbar)
- *Objektprinzip*
Jeder Eigentümer eine Stimme pro WE
- *Wertprinzip*
Jeder Eigentümer hat so viele Stimmen wie MEA

Nach § 25 (2) WEG gilt: Jeder Eigentümer hat eine Stimme. Diese Bestimmung ist abdingbar, sehr häufig wird dieses Abstimmungsrecht in der TE/GO geändert.

Steht das WE mehreren Eigentümern zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden, die von einem ET abgegebenen Stimmen können also nicht gesplittet werden.

Wichtig: Der Begriff „Eigentümer“ ist im Sinne des Grundbuchrechts zu verstehen.

Beispiel:

Herrn Müller gehören zwei vermietete Wohnungen (140 und 160/10000 MEA),
Frau Müller gehören drei vermietete Wohnungen (120, 130 und 200/10000 MEA),
beiden zusammen als Ehepaar eine weitere selbstgenutzte Wohnung (220/10000 MEA)

Nach dem Kopfprinzip hat

Herr M. eine Stimme, Frau M. eine Stimme, HerrUndFrau Müller gemeinsam eine weitere Stimme.

Nach dem Objektprinzip hat

Herr M. zwei Stimmen, Frau M. drei Stimmen, HerrUndFrau Müller gemeinsam eine weitere Stimme.

Nach dem Wertprinzip hat

Herr M. 300 Stimmen, Frau M. 450 Stimmen, HerrUndFrau Müller gemeinsam 220 Stimmen.

3.7. Beschlussmehrheit(en)

3.7.1. Beschlusskompetenz der EG

Nach dem WEG obliegt der Eigentümergemeinschaft die Beschlussfassung über Gebrauchsregelungen (§ 19), den Entzug des Wohnungseigentums (§ 17), Angelegenheiten der ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung (§ 18), bauliche Veränderungen (§ 20), Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26), über die gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft (§§ 27, 43), über Wirtschaftsplan, Abrechnung und Vermögensbericht (§ 28) sowie Zusammensetzung und Bestellung des Verwaltungsbeirats (§ 29).

Beschlüsse bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit auch gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch (§ 10 WEG).

3.7.2. Einfache Mehrheit

Bis zur WEG-Reform 2020 gab es für verschiedene Beschlussarten unterschiedliche Mehrheiten für die Annahme bzw. Ablehnung eines Beschlussantrages in der EV.

Dies hat der Gesetzgeber stark vereinfacht. Alle Beschlüsse können in einer EV mit einfacher Mehrheit gefasst werden. Ein Beschluss ist also angenommen, wenn mehr JA- als NEIN- Stimmen abgegeben und dokumentiert wurden und der Beschluss verkündet wurde.

Stimmenthaltungen werden nicht gezählt.

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. (§ 25 (1) WEG)

3.7.3. Bauliche Veränderungen

Auch Beschlüsse über bauliche Veränderungen können mit einfacher Mehrheit gefasst werden. Einige Besonderheiten gibt es allerdings:

Bestimmte bauliche Veränderungen kann jeder einzelne ET von der EG verlangen bzw. durchführen. Dafür hat er aber auch selbst die Kosten zu tragen, nur er darf die Nutzungen beanspruchen. Beispiele: Kfz-Ladestation, 5G-Netzanschluss, Einbruchschutz

Wird eine sonstige bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen, tragen nur die ET die Kosten dieser Maßnahme, die dem Beschluss zugestimmt haben. Dafür stehen auch nur Ihnen die Nutzungen aus dieser Baumaßnahme zu. Andere ET, die nicht an den Kosten und Nutzungen beteiligt sind können verlangen, dass auch ihnen die Nutzung gegen einen bestimmten Ausgleich (Zahlung, Kostenbeteiligung o. a.) gestattet wird.

Wird eine bauliche Veränderung aber mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mind. der Hälfte aller MEA beschlossen (eine neue Form einer qualifizierten Mehrheit) oder es ist abzusehen, dass sich die Baukosten in angemessener Zeit amortisieren, werden die Baukosten von allen ET im Verhältnis ihrer MEA getragen. (§ 21 WEG)

3.7.4. Umlaufbeschluss

Ein sog. Umlaufbeschluss kann ohne EV gefasst werden. Zur Wirksamkeit bedarf er allerdings der Zustimmung aller ET in Textform.

Wird ein bestimmtes Anliegen in einer EV besprochen, kann beschlossen werden, zu diesem Anliegen einen späteren Umlaufbeschluss zu fassen, der dann auch nur einer einfachen Mehrheit bedarf. (§ 23 WEG)

3.7.5. Entzug des Wohnungseigentums

Auch für einen solchen Beschluss genügt die einfache Mehrheit in einer EV. Der ET, dessen Eigentum entzogen werden soll, hat hierbei aber kein Stimmrecht. (§§ 17, 25 WEG)

4. Anfechtung von Beschlüssen

Zunächst unterliegen alle gerichtlichen Auseinandersetzungen des WEG der ordentlichen Zivilgerichtsbarkeit (§§ 43 ff WEG)

Beschlüsse sind ab Beschlussfassung gültig. Sie können innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung angefochten werden. Die Anfechtung ist beim zuständigen Amtsgericht einzureichen und innerhalb von zwei Monaten ab Beschlussfassung zu begründen

Nach Beschlussfassung (Urteil) durch das Amtsgericht besteht als Rechtsmittel die Möglichkeit der sofortigen Beschwerde innerhalb von 14 Tagen

Wird ein Beschluss der EG nicht fristgerecht angefochten (oder angefochten und vom Gericht für gültig erklärt), erlangt er nach Ablauf der Anfechtungsfrist dauerhaft Bestandskraft - sofern er nicht nichtig ist - und ist auch von den Wohnungseigentümern mitzutragen, die dem Beschluss nicht zugestimmt oder ihn angefochten haben.

5. Vereinbarungen

Wenn ein zu regelnder Sachverhalt nicht beschlossen werden kann, ist grundsätzlich, sofern nicht zwingendes Recht verletzt wird, eine Vereinbarung der Eigentümer möglich (§ 10 WEG). Vereinbarungen können ausschließlich allstimmig gefasst werden. Im Unterschied zu Beschlüssen gelten sie nur für die an der Vereinbarung beteiligten (also alle derzeitigen) Eigentümer, nicht gegen Sondernachfolger (spätere Erwerber). Deshalb werden sie ggf. öffentlich beglaubigt und zur Grundakte genommen.

„Vereinbarungen ... wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.“ (§ 10 (3) WEG)

Damit sind sie dann auch für Nacherwerber gültig.

Jeder Eigentümer kann eine Vereinbarung oder die Änderung bestehender Vereinbarungen verlangen, wenn die bisherige Regelung für ihn „unbillig“ ist. (§ 10 (2) WEG)

6. Unterscheidungsmerkmale: Vereinbarung - Beschluss

Vereinbarung	Beschluss
schuldrechtl. Kollektivvertrag aller Eigentümer, nur allstimmig möglich	mit einfacher Mehrheit (mehr JA- als NEIN- Stimmen)
betrifft grundlegende und wesentliche Inhalte für die Zukunft des Gemeinschaftsverhältnisses	betrifft regelmäßig laufende Verwaltung
keine Anfechtungsmöglichkeit	Anfechtungsfrist 1 Monat plus 1 Monat zur Begründung
Wirkt gegen Sondernachfolger nur, wenn zum Grundbuch genommen	Wirkt auch gegen Sondernachfolger (Protokolle, Beschlussammlung)
grundsätzlich immer möglich, wenn keine gesetzliche Regelung entgegensteht	nur möglich bei entsprechender Beschlusskompetenz der EG
keine Formvorschrift, keine Versammlung nötig, der Wille aller Eigentümer muss zum Ausdruck kommen (auch konkludent)	in der Eigentümerversammlung als TOP angekündigt, verlesen, protokolliert, verkündet (teilweise Ausnahme: Umlaufbeschluss)

7. „Zitterbeschluss“

Wegen der juristischen Relevanz ein Exkurs dazu:

Bis zum 20. September 2000 war die Welt der Wohnungseigentümer einfach. Wenn in einer EV widerrechtlich ein Beschluss gefasst wurde (z. B. Ladungsfehler, fehlende Mehrheit), dann wurde dieser Beschluss nach Ablauf der Anfechtungsfrist gültig, sofern er nicht erfolgreich angefochten wurde. Man „zitterte“ also einen Monat lang - danach wurde der Beschluss als dauerhaft rechtswirksam angesehen.

Im September 2000 beendete der BGH diese jahrzehntelange Ansicht:

Gefasste Beschlüsse können sowohl nichtig als auch (nur) anfechtbar sein. Die Nichtigkeit kann auf Antrag (Feststellungsklage) jederzeit gerichtlich geltend gemacht werden. Ein Beschluss ist immer dann nichtig, wenn es gar keine Beschlusskompetenz der EG für diesen Sachverhalt gibt. Beispiel: Es gibt nirgendwo im WEG die Möglichkeit, dass die EG per Beschluss die Teilungserklärung ändert. Sollte sie doch einen solchen Beschluss fassen, ist dieser nichtig, eine solche Beschlusskompetenz sieht das Gesetz nicht vor, es fehlt am „Rechtlichen Können“.

Wenn aber für ein bestimmtes Anliegen die Beschlusskompetenz grundsätzlich gegeben ist, dieser Beschluss dann aber fehlerhaft gefasst wurde, ist ein solcher Beschluss nur anfechtbar, das „Rechtliche Können“ ist gegeben, es fehlt möglicherweise nur am „Rechtlichen Dürfen“. Ohne Anfechtung erwirbt dieser Beschluss nach einem Monat Bestandskraft. Beispiel: Die EG beschließt mit 6 JA- und 6-NEIN-Stimmen den Wirtschaftsplan. Damit wurde die erforderliche einfache Mehrheit (mehr JA- als NEIN-Stimmen) nicht erreicht. Wenn es aber binnen Monatsfrist keine Anfechtung gibt, ist der Beschluss dauerhaft gültig.

Der BGH hat unterschieden:

Gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse, also Regelungen, die bestehende gesetzliche Bestimmungen des WEG bzw. bestehende Vereinbarungen auf Dauer verändern und ohne gesetzliche Beschlusskompetenz der EG gefasst werden, sind nichtig! [z. B. Änderung der zu einem Sondereigentum gehörenden MEA] mit der Rechtsfolge, dass deren Unwirksamkeit jederzeit (gerichtlich) geltend gemacht werden kann.

Gesetzes- oder vereinbarungsersetzende Beschlüsse (Regelungslücken sollen ausgefüllt werden) liegen dann vor, wenn der beabsichtigten Regelung keine gesetzliche Bestimmung oder keine Vereinbarung entgegensteht und sind nur anfechtbar (z. B. Tierhaltungsverbot), selbst wenn die Art der beabsichtigten Regelung vielleicht nicht mit der gesetzlich bestimmten Mehrheit erreicht wurde.

Gesetzes- oder vereinbarungswidrige Beschlüsse betreffen Regelungen, die von einer gesetzlichen Bestimmung oder Vereinbarung für bestimmte Fälle abweichen, aber nicht auf Dauer. Diese Beschlüsse sind ebenfalls lediglich anfechtbar. (z. B.: Eine konkrete, aber fehlerhafte Jahresabrechnung erwirbt nach Beschlussfassung und Anfechtungsfrist Bestandskraft).

8. Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

Bei einer Eigentümergemeinschaft im Sinne des WEG handelt es sich seit der WEG-Novellierung in 2020 um eine rechtsfähige Gemeinschaft, also Träger von Rechten und Pflichten – in wie eine juristische Person (§§ 9 ff WEG). Die Rechtsfähigkeit bezieht sich auf den Bereich der gesamten Verwaltung, also beispielsweise Kontoführung, Instandhaltung des GE, Vertragsabschluss mit Dritten

Forderungen, Ansprüche Dritter, die das Gemeinschaftsvermögen betreffen, richten sich gegen die EG, die unter ihrem Namen „Wohnungseigentümergeinschaft ...“ verklagt werden oder ihrerseits klagen kann.

Auch Beschlussklagen (Anfechtungsklagen) einzelner ET richten sich gegen die EG, nicht (mehr) gegen die „übrigen Wohnungseigentümer“.

Ein vollstreckbarer Titel eines Dritten gegen die EG berechtigt zur Vollstreckung in das Verwaltungsvermögen der EG (z. B. Hausgeldkonto, Erhaltungsrücklage, offene Hausgeldforderungen u. a.)

Jeder Eigentümer haftet entsprechend seines Miteigentumsanteils, die Eigentümer haften nicht gesamtschuldnerisch.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht insolvenzfähig.

In einer etwaigen Zwangsversteigerung gegen einen säumigen Hausgeldschuldner steht der EG ein Vorrang ihrer Forderungen vor eingetragenen Grundpfandrechten zu. Die Höhe ist aber begrenzt:

- a) zeitlich auf Forderungen des laufenden und der beiden letzten Kalenderjahre;
- b) betragsmäßig auf max. 5% des Verkehrswerts.

9. Die WEG-Gerichtsbarkeit

Wohnungseigentumsangelegenheiten unterliegen der Zivilgerichtsbarkeit, also Amtsgericht – Landgericht – Oberlandesgericht – BGH (ZPO in Verb. mit §§ 43 ff WEG)

Bei Zahlungsklagen mit rel. geringem Streitwert (ca. 750,- Euro, in einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt) ist vor Klageeinreichung die Güte- und Schlichtungsstelle anzurufen.

Streitigkeiten der Eigentümer untereinander bzw. einzelner ET mit der EG fallen – streitwertunabhängig – in erster Instanz in die Zuständigkeit des örtlichen Amtsgerichts am Ort der Immobilie.

Klagen Dritter gegen die EG fallen – streitwertabhängig – in erster Instanz in die Zuständigkeit des örtlichen AG (Streitwert bis 5.000,- Euro) oder LG (ab Streitwert 5.000,- Euro)

Eine Anfechtungs- oder Beschlussklage ist innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung einzureichen, die Begründung innerhalb von zwei Monaten nach Beschlussfassung.

Rechtsmittel nach der ersten Instanz = Berufung beim Landgericht (am Ort des OLG)

Rechtsmittel nach der zweiten Instanz = Revision beim BGH

Wenn keine Revision zugelassen wird, ist möglicherweise eine Nichtzulassungsbeschwerde zulässig.