

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [365]

Voraussetzungen für die Wahl zum Verwaltungsbeirat

1. Für die Wählbarkeit zum Beirat genügt es, dass zu Gunsten der Kandidaten bei der Bestellung eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, sie Besitz erlangt haben und ein nicht nictiger Erwerbsvertrag zu ihren Gunsten besteht.

2. Für die Eigenschaft als werdender Wohnungseigentümer kommt es nicht darauf an, dass ein wirksamer Erwerbsvertrag ohne Rücktritt vorliegt.

3. Nur, wenn schwer wiegende Umstände bekannt sind, die gegen die Person des Gewählten sprechen, liegt ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung vor. Dabei sind die Wohnungseigentümer nicht gezwungen, eine Entscheidung zu treffen, die ein außen stehender Dritter als die beste und ausgewogenste Entscheidung ansehen würde.

AG Potsdam, Urteil vom 16.06.2022 - 31 C 1/22

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der WEG. Am 3. Dezember 2021 fand die konstituierende Eigentümerversammlung der Gemeinschaft statt. Zu Tagesordnungspunkt 4 beschlossen die Wohnungseigentümer die Bestellung von A und B sowie C zu Beiratsmitgliedern für die Dauer von drei Jahren.

Die Klägerin ist der Auffassung, es sei unzulässig zu Verwaltungsbeiräten zwei Personen zu bestellen, die Miteigentümer derselben Einheit seien. Auch seien die bestellten Beiräte ungeeignet für das ihnen übertragene Amt, da sie aufgrund der unterlassenen Kaufpreiszahlungen dafür verantwortlich seien, dass sie, die Klägerin, ihre Hausgelder nicht zahlen könne, und damit massiv gegen das Interesse der Gemeinschaft verstießen. Zudem seien sie nicht wählbar, weil sie aufgrund des

Rücktritts von den Kaufverträgen keine Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft mehr seien.

Das Problem:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine neu gegründete WEG, d. h. die Eigentumsumschreibungen im Grundbuch hatten noch nicht stattgefunden. Für die Erwerber war allerdings eine Auflassungsvormerkung (Abt. II des Grundbuchs) eingetragen sowie der Besitz auf die Erwerber übergegangen. Erwerber A und B hatten zwischenzeitlich aber ihren Rücktritt vom Kaufvertrag gegenüber dem Bauträger erklärt. Letztlich war die Frage zu klären, ob A und B wirksam in den Beirat gewählt werden durften.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage ist in Hinblick auf die angegriffenen Punkte bei der Beiratwahl unzulässig, im Übrigen unbegründet.

Die gewählten Beiräte waren wählbar. Zwar waren die bestellten Beiratsmitglieder bei ihrer Wahl noch keine Wohnungseigentümer. Jedoch genügt es, dass zu ihren Gunsten bei der Bestellung eine Auflassungsvormerkung eingetragen war, sie Besitz erlangt hatten und ein nicht nictiger Erwerbsvertrag zu ihren Gunsten bestand. Zugunsten werdender Wohnungseigentümer - wie der bestellten Beiratsmitglieder - ist allgemein anerkannt, dass ihnen ein vorgelagertes Stimmrecht zusteht (s. z.B. Urteil des BGH vom 14.02.2020 V ZR 159/19).

Da ihnen in der konstitutiven Eigentümerversammlung ein aktives Stimmrecht zustand, bestand zu ihren Gunsten ebenso das Recht, gewählt zu werden.

Nicht streitentscheidend ist nach Auffassung des Gerichts, ob die Klägerin wirksam den Rücktritt von den Kaufverträgen erklärt hat.

Mit der Bestellung der Beiräte haben die Wohnungseigentümer auch nicht das ihnen zustehende Ermessen bei der Auswahl der Beiratsmitglieder überschritten. Grundsätzlich besteht ein weiter Ermessensspielraum bei der Bestellung.

Auch waren sowohl A als auch B wählbar. Voraussetzung für die Wählbarkeit ist nicht, dass Beiräte Miteigentümer unterschiedlicher Einheiten sind. Für diese Auffassung findet sich im Gesetz und auch in der Teilungserklärung kein Anhaltspunkt.

Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 ergibt sich bereits aus § 8 Abs. 3 WEG, dass dem werdenden Wohnungseigentümer ein Stimmrecht etc. zusteht, sofern die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und der Besitz übergeben wurde. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [364]

Eigentümerversammlung und 3-G-Regeln; Änderung der Kostenverteilung

1. Eine Einladung zur Eigentümerversammlung unter Hinweis auf die 3-G-Regelungen, ist nicht zu beanstanden.
2. Eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung bei gezielten Beschädigungen ist nicht zu beanstanden.

LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022
– 4 S 93/22

Der Fall:

Die Einladung zur Eigentümerversammlung vom 6.12.2021 enthält folgende Hinweise:

„Da noch immer nicht absehbar ist, wann Präsenzveranstaltungen wieder gefahrlos und mit geringem Gesundheitsrisiko möglich sind, beschränken wir uns erneut auf die aus unserer Sicht per Vollmacht möglichen zu entscheidenden Tagesordnungspunkte. Die übrigen notwendigen noch zu beschließenden Punkte wollen wir gern separat auf der kommenden Eigentümerversammlung, die dann hoffentlich gefahrlos als Präsenzveranstaltung möglich ist, besprechen und beschließen. (...).

Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wir auf die Einhaltung der 3-G-Regelungen hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein. Wir möchten uns und unsere Kunden vor möglichen gesundheitlichen Risiken weitgehend schützen. Beachten Sie, dass wir kein Hygienekonzept umsetzen können, Desinfektionsstationen nicht vorhanden sind und die Versammlung mit Mundschutz stattfindet.“

Auf dieser Versammlung wurde beschlossen, dass die Erhaltungskosten für Briefkästen und Kellertüren der jeweilige Sondereigentümer trägt.

Das Problem:

Sind die gefassten Beschlüsse wegen eines Ladungsmangels (Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums) nichtig oder zumindest für ungültig zu erklären? Durfte die Kostenverteilung so beschlossen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

1. Es ist nicht ersichtlich, dass den Wohnungseigentümern durch die Form der Ladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Ergebnis verwehrt geblieben ist. Die Formulierung der Hinweise zur Einladung ist im Hinblick auf die Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Maßnahmen und Kontakteinschränkungen nicht zu beanstanden. Aus der Formulierung „Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wir auf die Einhaltung der 3-G-Regelung hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein“ geht vielmehr eindeutig und unmissverständlich hervor, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung möglich ist.

2. Wollen die Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel ändern, ist ihnen auf Grund des Selbstorganisationsrechts ein weites Ermessen eingeräumt. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Umlageschlüssel wählen, der den Interessen aller und den Interessen einzelner Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Dies bedeutet, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ einer Änderung nicht willkürlich sein dürfen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 16 Rn. 68).

Hintergrund für die Umlegung der Kosten ist, dass in der Vergangenheit das Schloss

der vom Kläger genutzten Kellertür und des von ihm genutzten Briefkastens mit Sekundenkleber unbrauchbar gemacht wurden. Die Schlösser oder Briefkästen der anderen Eigentümer waren hiervon zu keinem Zeitpunkt betroffen.

Es ist ein nachvollziehbarer Gesichtspunkt für die Umverteilung von Kosten, wenn die Gemeinschaft nicht für die Instandsetzungskosten (jetzt: Erhaltungskosten) aufkommen will, die dadurch entstehen, dass widerrechtlich gezielt nur Schlösser unbrauchbar gemacht werden, die ausschließlich ein bestimmter Miteigentümer nutzt.

Praxis-Tipp:

Der Verwalter hat hier alles richtig gemacht.

Seine Hinweise zur trotz Pandemie möglichen Präsenzveranstaltung waren zutreffend. Das Abraten vom persönlichen Erscheinen in der Versammlung stellt hier keine verbotene faktische Ausladung dar. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [363]

Verbot der Haustierhaltung - Bestimmtheitsgrundsatz

1. Die Wirksamkeit von Regelungen der Gemeinschaftsordnung (GO) ist im gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu prüfen.

2. Für die Auslegung der GO gelten die für Grundbucheklärungen maßgeblichen Grundsätze, wobei maßgebend Wortlaut und Sinn sind, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergeben.

3. Die Regelung in einer GO, nach der Haustierhaltung - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen ist, ist unbestimmt mit der Folge, dass das Haustierhaltungsverbot unwirksam ist.

AG Konstanz, Urteil vom 10.2.2022 – 4 C 397/21

Der Fall:

In § 6 Nr. 5 der GO heißt es: „Haustierhaltung ist - soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.“

Die verklagten Miteigentümer erwarben im Frühjahr 2021 eine Flat Coated Retriever-Hündin (Welpen). Diese wird in der Eigentumswohnung gehalten.

Bei der Eigentümerversammlung vom 30.4.2021 wurde unter TOP 6 die Ermächtigung der Verwaltung zum außergerichtlichen und gerichtlichen Vorgehen gegen die Hundehaltung beschlossen.

Mit Schreiben vom 16.6.2021 wurde verbale aufgefordert, den Hund aus der Wohnanlage zu entfernen.

Der Hund verursache Lärm durch Bellen, Dreck und führe zu Geruchsbelästigungen, insbesondere wenn das Tier nass sei. Auch seien die allergenen Hundehaare nicht hinzunehmen. Es hätten sich schon Hotelgäste beschwert.

Das Problem:

Kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), wenn sie keine Verhaltensweisen bezüglich des streitgegenständlichen Hundes behauptet, die über ein „normales Hundeverhalten“ hinausgehen, die Entfernung des Hundes aus der Eigentumswohnung und eine Unterlassung künftiger Hundehaltung beanspruchen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Nur aus § 6 Nr. 5 der GO i.V.m. § 1004 BGB kann sich ein solcher Anspruch ergeben. Die Wirksamkeit von Regelungen in der GO ist von Amts wegen zu prüfen. § 6 Nr. 5 der GO ist unwirksam, weil zu unbestimmt.

Hinsichtlich der Auslegung der GO gelten die für Grundbucheklärungen maßgeblichen Grundsätze. Danach ist ein eindeutiger Inhalt, was Haustierhaltung ist, nicht zu finden. Die Regelung ist nicht klar und eindeutig und das Verbot ist deshalb unwirksam (Bärmann, WEG, 14. Aufl. § 10, Rn. 132).

Zur Bedeutung des Wortes „Haustierhaltung“ wurde wie folgt reflektiert:

- § 833 S. 2 BGB, wonach Haustiere Nutztiere sind, spielt keine Rolle. Dies ist ein althergebrachtes Verständnis und wohl nur Juristen wissen von dieser speziellen Einordnung. Sie ist daher nicht naheliegend. - Gleiches gilt für die Tiere, die nach tierchutzrechtlichen Bestimmungen in einer Wohnung (artgerecht) gehalten werden dürfen. Was darunter fällt, ist den meisten Menschen unbekannt.

- Es ist vom Sprachgebrauch naheliegend, dass alle Tiere, die jemand bewusst in seiner Wohnung aufgenommen hat, Haustiere sind. Noch weiter geht die Definition in Wikipedia, wonach Haustiere Tierarten sind, die durch Domestikation aus

Wildtierarten hervorgegangen sind (auch Ratten, Mäuse, Schlangen oder Schweine; vgl. Bärmann, § 21, Rn. 91).

- Auch ist naheliegend, dass in Terrarien gehaltene Tiere wie giftige Skorpione oder Vogelspinnen noch Haustiere sind, da sie ein Hobby ihres Eigentümers sein können. - In einem Aquarium gehaltene Fische sind für den einen noch Haustiere und für den anderen nicht.

- Es kann ebenfalls als naheliegend angesehen werden, dass Haustiere nur diejenigen Lebewesen sind, die ein Fell haben, so dass der Mensch sie streicheln will und kann. Dies sind die „klassischen“ Haustiere.

Praxis-Tipp:

Die Formulierungen wie „Haustier“ oder „Sanierung“ sollten in Beschlüssen der Sondereigentümer vermieden werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [366]

Modernisierende Instandsetzung - Bestimmtheitsgrundsatz

Aus den Gesetzesmaterialien wird ersichtlich, dass der Gesetzgeber bei der modernisierenden Instandsetzung offenbar einen Systemwechsel vollziehen wollte.

Nach der Legaldefinition des § 20 Abs. 1 WEG ist sie aber nicht der baulichen Veränderung zuzuordnen, da auch sie nur den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

Die Beschlussformulierung „Der Verwalter wird angewiesen, die erforderliche Sonderumlage bis zum 30.07.2021 durchzuführen“ ist zu unbestimmt.

Dt. Ständiges Schiedsgericht, Schiedsspruch vom 29.03.2022, SG 21/07/128

Der Fall:

Am 2.6.2021 hatte die Verwalterin zur Eigentümerversammlung am 18.06. 2021 eingeladen. Beigefügt waren u.a. die Ausschreibungsergebnisse „Balkone“ mit den vorliegenden Nachträgen. Im Preisspiegel wird unter Ziffer 1. die Fa. W erwähnt mit einem „Angebotspreis GP Brutto“ von 157.465,36 Euro (25.9.2020). In der Nachkalkulation (7.5.2021) heißt es dazu: „Angebotspreis GP Brutto“ von 163.497,36 Euro. Am 7.5.2021 hatte die Fa. W Mehrkosten sogar von 6188,00 Euro berechnet.

Die Anfechtungsklage richtet sich gegen den zu TOP 4 gefassten Beschluss: „Die Gemeinschaft beschließt am 18.6.2021 die Finanzierung der Baumaßnahme gemäß TOP 3 wie folgt zu sichern:

- die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch eine Sonderumlage;
- die Kosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile.

Der Verwalter wird angewiesen, die erforderliche Sonderumlage bis zum

30.7.2021 durchzuführen und den Bauauftrag erst auszulösen, wenn die Finanzierung vollständig gesichert ist. ...

Der Verwalter wird bevollmächtigt, ausstehende Sonderumlagen im gerichtlichen Verfahren durchzusetzen.“

Das Problem:

Ist der Finanzierungsbeschluss hinreichend bestimmt oder aber wegen Unbestimmtheit zumindest erfolgreich anfechtbar?

Wie ist die Balkonerneuerung rechtlich einzuordnen, wenn nicht der bisherige Zustand exakt wiederhergestellt wird, sondern Ständerbalkone gebaut werden sollen?

Die Entscheidung des Gerichts:

1. Die Formulierung im objektiv-normativ auszulegenden angegriffenen Beschluss ist schon zu unbestimmt (vgl. Riecke, ZMR 2018, 173 ff.; Abramenko, ZfIR 2014, 725 ff.).

Es genügt nicht der Verweis auf den bestandskräftigen Maßnahmen-Beschluss zu TOP 3, da dieser selbst zur Höhe der Kosten nicht eindeutig ist. Die Höhe der Sonderumlage ergibt sich auch nicht aus der Addition der handschriftlichen Beträge gemäß Angebot vom 25.9.2020 (157.465,36 Euro) zuzüglich des Betrags aus dem Nachtrag (6188,00 Euro). Die exakte Höhe der Sonderumlage sowie der daraus sich ergebende anteilige Betrag für die jeweiligen Wohnungseigentümer müssen sich aber aus dem Beschluss selbst ergeben.

2. Hier ist von einer Erhaltungsmaßnahme, nicht aber von einer baulichen Veränderung, auszugehen (vgl. Riecke, ZWE 2022, 22, 23 m.w.N.). Lehmann-Richter/Wobst (WEG-Reform 2020, Rn. 969, 997, 999, 1292 ff.) und Schultzky (ZWE 2021, 62,

65) bejahen zwar gestützt auf die Gesetzesmaterialien eine bauliche Veränderung, wenn der Beschluss den Soll-Zustand des Gebäudeteils neu definiere.

Anderer Ansicht sind Hügel/Elzer (WEG 3. Auflage 2021, § 19 Rn 72 zur modernisierenden Erhaltung), die sogar von einem Redaktionsfehler des Gesetzgebers sprechen, der sich aber nur bei den Kosten auswirke.

Die Sondereigentümer können zwar nach § 16 Abs.2 Nr.2 WEG eine andere Kostenverteilung beschließen. Aber sie können einen wirksamen Verteilerschlüssel nicht konkludent im Rahmen eines Sonderumlagenbeschlusses ändern, sondern nur ausdrücklich.

Praxis-Tipp:

Die frühere modernisierende Instandsetzung (vgl. § 22 Abs.3 WEG a.F.) sollte als modernisierende Erhaltung (vgl. § 13 Abs.2 WEG n.F.) und nicht als bauliche Veränderung (§ 20 WEG n.F.) qualifiziert werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht