WEGnews

primus® immobilienverwaltung

›› Wohnungseigentumsrecht‹‹ von Massimo Füllbeck [430]

Beschluss über die Zulassung der Online-Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen

Ein von den Wohnungseigentümern gefasster Beschluss hinsichtlich der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung auch dann, wenn u.a. die Verwaltung die Wahl des Kommunikationsmittels bzw. der Software treffen darf, jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an der Versammlung in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen hat und Übertragungsfehler, die auf den von der Wohnungseigentümergemeinschaft angeschafften Kommunikationsmitteln beruhen, nicht zu Lasten derjenigen Wohnungseigentümer gehen, die an einer Eigentümerversammlung in elektronischer Form teilnehmen.

AG München, Endurteil v. 27.4.2022
Az. 1292 C 19128/21

Der Fall:
Der Kläger verlangte die Ungültigkeitserklärung folgenden Beschlusses:

„Auf der Grundlage des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschließen die Wohnungseigentümer, dass Wohnungseigentümer grds. an Wohnungseigentümerversammlungen auch in elektronischer Form teilnehmen können. Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmung zugelassen:
1. Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede- sowie Stimmrecht per Audio/Video-Funktion ausüben. Die Wahl des Kommunikationsmittels bzw. der Software ist durch die Verwaltung zu treffen. Die Kosten für den technischen/personellen Aufwand Mehraufwand der Verwaltung hat die Eigentümergemeinschaft zu erbringen.
2. Unabhängig von der konkreten Software oder Wahl des Kommunikationsmittels, hat jeder Wohnungseigentümer die technischen Voraussetzungen für eine Teilnahme an den Versammlungen in elektronischer Form auf eigene Kosten zu schaffen.
3. Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
4. Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.

Das Problem:
Bisher sind Hybrid-Eigentümerversammlungen kaum erprobt. Auch die hierzu erforderlichen Beschlüsse sind bisher kaum in Erscheinung getreten. Interessant war daher die Frage, ob die in dem Beschluss genannten Vorgaben ordnungsmäßiger Verwaltung entsprachen.

Die Entscheidung des Gerichts:
Die zulässige Klage ist nicht begründet. Die gefassten Regelungen sind nicht zu beanstanden.

Der Verwalter hat für die Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung zu sorgen, somit auch für die Wahl des Kommunikationsmittels bzw. der Software. Dies den einzelnen Wohnungseigentümer zu überlassen, wäre, wie von Beklagtenseite zutreffend vorgetragen, lebensfremd. Mit der Vorgabe der Wahl eines Kommunikationsmittels mit verschlüsseltem Zugang werden auch die Vorschriften der DSGVO eingehalten. Dass überhaupt eine Onlineteilnahme zulässig ist, wird durch das neue Wohnungseigentumsgesetz, das zum 01.12.2020 in Kraft getreten ist, ausdrücklich gestattet. Auch ist die Kostenregelung konkret genug, da die Vergütungssätze des Verwalters sich aus dem Verwaltervertrag ergeben, über den die Wohnungseigentümergemeinschaft Beschluss gefasst hat, so dass die Vergütungssätze bekannt sind.

Auch ist nicht zu beanstanden, dass ein technischer Fehler in der Sphäre der Beklagten nicht zu einer Pflicht zur Beendigung der Eigentümerversammlung führt.

Praxis-Tipp:
Der Beschluss ist eine gute Beschluss-Grundlage zur Einführung einer Hybrid-Eigentümerversammlung. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [428]

Beschluss über den Wirtschaftsplan oder Vorschüsse?

Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen.

BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2023 - V ZB 9/23 -

Der Fall:
Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. In der Eigentümerversammlung vom 20. Juni 2022 fassten die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

„Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 wird genehmigt. Es gelten die ausgedruckten neuen Wohnlasten und zwar rückwirkend ab dem 01.01.2022. Der Wirtschaftsplan gilt bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes fort.“

Die Klägerin ist der Meinung, dass der vorgenannte Beschluss nichtig ist. Das Landgericht hat die Berufung als unzulässig verworfen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt.

Das Problem:
Seit dem 1.12.2020 werden grundsätzlich nur noch die Zahlungspflichten beschlossen und nicht mehr das Zahlenwerk (z. B Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung). Interessant war daher die Frage, wie der BGH mit Beschlüssen umgeht, die nicht konkret auf die Zahlungspflichten eingehen.

Die Entscheidung des Gerichts:
Die Rechtsbeschwerde ist begründet. In Teilen der Rechtsprechung und Literatur wird die Ansicht vertreten, ein Beschluss, in dem die Wohnungseigentümer nach dem 30. November 2020 über den Wirtschaftsplan beschließen, sei mangels Beschlusskompetenz (teil-)nichtig.

Nach der Neufassung des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG sei nur noch über die Vorschüsse zu beschließen, nicht mehr über den Wirtschaftsplan. Ein solcher Beschluss könne nicht dahingehend ausgelegt werden, dass er sich trotz des Wortlauts (nur) auf die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen beschränke (diverse Fundstellen in der Literatur).

Richtig ist aber die Gegenauffassung. Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen.

Dabei kommt es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 8 mwN).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen. Dies spricht nächstliegend dafür, dass die Wohnungseigentümer nach In-krafttreten des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entsprechend dieser Vorschrift nur über die Höhe der Vorschüsse beschließen möchten, auch wenn nach dem Wortlaut (zugleich) der Wirtschaftsplan genehmigt werden soll. (Objektive) Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen könnten, die Wohnungseigentümer wollten mit ihrer Beschlussfassung weitere als die gesetzlich vorgesehenen Regelungen treffen, liegen bei einem Beschluss mit dem oben genannten Inhalt nicht vor (so auch LG Berlin, ZMR 2022, 988 Rn. 5).

Praxis-Tipp:
Interessant bleibt die Frage, ob der Beschluss analog auf die Beschlüsse zur Jahresabrechnung bzw. nach dem 1.12.2020 Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse anzuwenden ist.■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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

›› Mietrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [427]

Grundsatzurteil: Geltendmachung von Haushaltsnahen Dienstleistungen

1. Mieter können die Steuerermäßigung gem. § 35a EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen auch dann geltend machen, wenn sie die Verträge mit den Leistungserbringern nicht selbst abgeschlossen haben.
2. Eine Wohnnebenkostenabrechnung, eine Hausgeldabrechnung, eine sonstige Abrechnungsunterlage oder Bescheinigung entsprechend dem Muster in Anlage 2 des BMF-Schreibens vom 09.11.2016 (BStBl. I 2016, 1213), die die wesentlichen Angaben einer Rechnung sowie einer unbaren Zahlung nach § 35a Abs. 5 Satz3 EStG enthält, reicht vorbehaltlich sich aufdrängender Zweifel an deren Richtigkeit für die Geltendmachung der Steuerermäßigung nach § 35a EStG regelmäßig aus.

BFH, Urteil vom 22.02.2023 - VI R 24/20

Der Fall:
Ein Mieter begehrte - zunächst erfolglos - die Gewährung der Steuerermäßigung nach § 35a EStG. Als Nachweis legte der Mieter dem Finanzamt eine Betriebskostenabrechnung des Vermieters vor. In dieser sind umlagefähigen Beträge u. a. für Treppenhausreinigung, Schneeräumdienst, Gartenpflege und für die Wartung des Rauchwarnmelders enthalten.
Die Treppenhausreinigung war dem Vermieter durch den WEG-Verwalter in einer Hausgeldabrechnung in Rechnung gestellt worden. Das Finanzamt beanstandete, dass in diesen Unterlagen u. a. der Lohnanteil nicht ersichtlich sei, und lehnte daher den Ansatz der Steuerermäßigung ab. Einspruch und Klage vor dem Finanzgericht (FG) blieben erfolglos.

Das Problem:
Bisher sind Rechtsfragen zu § 35a EStG (Haushaltsnahe Dienstleitungen und Handwerkerleistungen) eher selten vorgekommen, insbesondere die Frage, wie genau die Geltendmachung beim Finanzamt zu erfolgen hat und ob auch Kosten angesetzt werden können, wenn die Verträge mit den Leistungserbringern nicht selbst abgeschlossen wurden.

Die Entscheidung des Gerichts:
Der BFH hebt das Finanzgericht-Urteil auf und verweist die Sache zur weiteren Sachaufklärung an dieses zurück.
Das BFH-Urteil enthält wichtige Ausführungen zur Abrechnung von haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen und ist daher von grundsätzlicher Bedeutung für die Kostenabrechnung gegenüber Mietern und Eigentümern von Eigentumswohnungen (IMR, 12/2023, S. 522).

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind solche, die üblicherweise von Familienmitgliedern erbracht, in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Hierzu zählen u. a. die hier gegenständliche Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Schneeräumen - Letzteres, soweit eine Verpflichtung zur Räumung öffentlicher Gehwege besteht. Dies gilt auch, soweit diese Leistungen von Mitgliedern einer Eigentümergemeinschaft erbracht werden. Haushaltsnahe „Dienstleistungen“ setzen keinen Dienst- oder Arbeitsvertrag voraus. Liegt jedoch im Einzelfall ein solcher Vertrag vor, so setzt die „Inanspruchnahme“ i.S.d. § 35a EStG nicht voraus, dass dieses Vertragsverhältnis zwischen dem Steuerpflichtigen und dem Leistungserbringer besteht. Es genügt vielmehr, dass diese Leistungen dem Steuerpflichtigen „zugutekommen“, er also von diesen Leistungen profitiert. Hinsichtlich der Abrechnung der Leistungen gilt nicht der strenge Rechnungsbegriff des Umsatzsteuergesetzes. Eine Rechnung i.S.d. § 35a EStG muss lediglich die wesentlichen Grundlagen der steuerlich geförderten Leistungsbeziehung erkennen lassen.

Es reicht aus, wenn die Wohnnebenkostenabrechnungen des Vermieters oder die Hausgeldabrechnungen (eventuell ergänzt um weitere Angaben) diese wesentlichen Grundlagen erkennen lassen. Diese Unterlagen können „im Regelfall“ die Rechnungen der Leistungserbringer „repräsentieren“. Auch die erfolgten unbaren Zahlungen sind grundsätzlich (z. B. durch Vorlage von Kopien) nachzuweisen. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Vorauszahlungen des Mieters/Eigentümers auf die betreffenden Leistungen des laufenden Jahres beziehen (vgl. IMR, 12-2023, S. 522, RiFG a. D. Winfried Eggers, Köln).

Praxis-Tipp:
Im Anwendungsschreiben des BMF vom 09.11.2016 (Dok 2016/1021450) gibt es eine Übersicht, welche Ausgaben nach § 35a EStG begünstigt sind. Auch finden sich dort Regelungen, in welchem Steuerjahr der betroffene Mieter oder Eigentümer die Beträge in der Einkommenssteuerklärung geltend machen kann.■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [429]

Photovoltaikanlage – Bauliche Veränderung und Kostentragung?

1. Die Installation einer Photovoltaikanlage stellt keine Erhaltungsmaßnahme, sondern eine bauliche Veränderung dar. Die Erhaltungsrücklage darf hierfür grundsätzlich nicht verwendet werden.
2. Eine Aufhebung der Zweckbindung der Erhaltungsrücklage durch Beschluss entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Rücklage hinreichend hoch angesammelt ist, eine „ei-serne Reserve“ verbleibt und eine zeitnahe Rückführung gewährleistet ist.
3. Es ist widersprüchlich, die Kosten für die Installation einer Photovoltaikanlage der Erhaltungsrücklage zu entnehmen, wenn nach dem Beschluss über die bauliche Veränderung nur einzelne der Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen haben.

AG Mülheim/Ruhr, 25.10.2023
AZ. 13 C 1169/22

Der Fall:
Der Kläger ist Miteigentümer der aus drei Parteien bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft in Mülheim a. d. Ruhr.

Die WEG beschloss mehrheitlich (2 zu 1 Stimmen), dass auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert werden soll. Zur Finanzierung sollten 10.000 EUR aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden.

Der darüber hinausgehende Betrag sollte per Sonderumlage von den beiden zustimmenden Wohnungseigentümern finanziert werden. Der Kläger, welcher gegen diesen Beschluss stimmte, sollte weder an den Kosten noch am Nutzen der Photovoltaikanlage beteiligt werden.

Das Problem:
Wenn die Installation einer Photovoltaikanlage eine Bauliche Veränderung darstellt, gelten die Vorschriften des § 20 WEG i. V. mit § 21 WEG, wonach grundsätzlich diejenigen Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zahlen und einen Nutzen haben, die dafür gestimmt haben. Ansonsten gilt:

Es müssen dann alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen, die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Auch stellte sich im vorliegenden Fall die Frage, ob der Finanzierungsbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Entscheidung des Gerichts:
Der Beschluss wurde für ungültig erklärt, denn er entspricht inhaltlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. d. § 19 Abs. 1 WEG.
Indem die Erhaltungsrücklage zur Finanzierung der Photovoltaikanlage eingesetzt wird, wird entgegen Ziff. 2 des Beschlusses auch der Kläger an den Kosten beteiligt, denn der Kläger hat mit seinen Zahlungen die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft mit aufgebaut und er würde künftig den Differenzbetrag wieder mit auffüllen müssen.

Darüber hinaus unterliegt die Erhaltungsrücktage einer Zweckbindung. Die Mittel in der Erhaltungsrücklage dürfen ihrer Zweckbestimmung gemäß nur für die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden. Bauliche Veränderungen, wie hier die Installation einer Photovoltaikanlage, gehören nicht zu den Erhaltungsmaßnahmen.

Praxis-Tipp:
Faustregel: Bauliche Veränderung dürfen nicht aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden. Es besteht allerdings die Möglichkeit, sofern den alle Wohnungseigentümer an den Kosten / Nutzungen beteiligt werden, gemäß § 28 Abs. 1 WEG weitere Rücklage mit einer anderen Zweckbindung zu bilden.

Vorsicht: Nur die Installation von Steckkersolargeräten („Balkonkraftwerke“) sollen zukünftig privilegiert werden, unverständlicherweise aber keine „gewöhnlichen“ Photovoltaikanlagen.■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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