

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [448]

Kostenvorschuss für Mängelbeseitigungsarbeiten; Altbeschluss zur Vergemeinschaftung

Der Fall:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) begehrt von der Bauträgersgesellschaft einen Kostenvorschuss für einzelne Mängelbeseitigungsarbeiten und Schadensersatz für Kosten der Mängelbegutachtung. Die Wohneinheiten wurden in den Jahren 2015/2016 an die Wohnungseigentümer übergeben. Im Juli 2020 wurde beschlossen, eine Anwaltskanzlei für die GdWE zu beauftragen, welche diese Mängelansprüche prüfen und gegenüber dem Bauträger außergerichtlich und ggf. gerichtlich geltend machen sollte. Ende Dezember 2020 - zum 01.12.2020 war die WEG-Reform in Kraft getreten - führte die Verwaltung ein Umlaufbeschlussverfahren wegen weiterer Mängelansprüche durch. Nicht alle Eigentümer nahmen daran teil.

Das Problem:

Ist die GdWE aufgrund des Altbeschlusses zur Vergemeinschaftung nach Inkrafttreten des WEMoG weiterhin prozessführungsgefügig?

Die Entscheidung des Gerichts:

Aus diesem Beschluss vom Juli 2020 folgt eine Vergemeinschaftung nur bezüglich der dort genannten Einzelpunkte.

Dass der Beschluss vor dem Inkrafttreten des WEMoG gefasst wurde, ist unschädlich - die Vergemeinschaftung gilt fort (BGH, Urteil vom 11.11.2022 - V ZR 213/21, ZMR 2023, 307).

Es erfolgte keine inhaltliche Erweiterung durch den im Umlaufverfahren gefassten Beschluss vom Dezember 2020 und dementsprechend keine Vergemeinschaftung bezüglich jeglicher Mängel bzw. Mängelrechte.

Dieser Umlaufbeschluss ist mangels Zustimmung aller Mitglieder der GdWE als Nichtbeschluss zu behandeln, ohne dass es einer diesbezüglichen Anfechtung bedarf.

Es bleibt mangels sog. Absenkungsbeschlusses daher bei dem Grundsatz des § 23 Abs.3 Satz 1 WEG, wonach ein Beschluss ohne Versammlung nur gültig ist, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Dieser Verstoß gegen § 23 Abs.3 Satz 1 WEG führt nicht bloß zur Anfechtbarkeit, sondern es handelt sich um einen sog. Nichtbeschluss, was auch durch die nachfolgende Verkündung durch den Verwalter nicht geheilt wird.

Praxis-Tipp:

Es sollte immer angefochten werden, wenn der Verwalter oder Initiator eines Umlaufverfahrens ein Beschlussergebnis feststellt/verkündet.

Überzeugender ist nämlich die Annahme bloßer Anfechtbarkeit (vgl. AG Idstein, Urteil vom 14.10.2019, 3 C 182/19, ZMR 2020, 162; Staudinger/Häublein, 2023, § 23 Rn. 314a).■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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