

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [453]

Berechnung einer Sonderumlage?

Grundsätzlich muss in einem Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage die auf den einzelnen Eigentümer entfallende Summe betragsmäßig bestimmt sein. Es reicht aber aus, wenn der geschuldete Einzelbetrag objektiv eindeutig bestimmbar ist und von den Wohnungseigentümern selbst ohne Weiteres errechnet werden kann.

BGH, Urteil vom 23. Februar 2024
Az. V ZR 132/23

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie teilte das Grundstück als Bauträgerin nach der Sanierung der beiden Häuser der Anlage unter Bildung der Untergemeinschaften G. straße 54 und G. straße 56 in Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Untergemeinschaft G. straße 54 besteht aus acht Einheiten mit insgesamt 635 Miteigentumsanteilen, die Untergemeinschaft G. straße 56 aus fünf Einheiten mit 365 Miteigentumsanteilen. In der Gemeinschaftsordnung befinden sich verschiedene Regelungen zum Umgang mit den verschiedenen Untergemeinschaften, u. a. auch: „Jede Untergemeinschaft hält eine gesonderte Eigentümerversammlung ab, die über die Belange entscheidet, die nur diese Gemeinschaft betrifft.“

In einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft wurde beschlossen, die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche sowie die sonstigen primären Mängelrechte, die den Erwerbenden gegen die Klägerin als Bauträgerin zustehen, an sich zu ziehen. Die in dem Rechtsstreit geltend gemachten Mängel beziehen

sich ausschließlich auf das Objekt G. straße 54.

Im weiteren Verlauf wurden weitere Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft gefasst, u. a. wurde zur Finanzierung des Rechtsstreits eine Sonderumlage in Höhe von 6.000 EUR beschlossen.

Das Problem:

Der Kläger monierte die Erhebung der Sonderumlage, weil die auf die jeweiligen Eigentümer entfallenden Anteile der der Gesamthöhe nach angegebenen Sonderumlage nicht in absoluten Beträgen beziffert waren, sondern nur auf die aufgeführten Miteigentumsanteile als Maßstab der auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Anteile der Sonderumlage Bezug genommen wird.

Die Entscheidung des Gerichts:

Grundsätzlich muss in einem Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage auch die auf den einzelnen Eigentümer entfallende Summe betragsmäßig bestimmt sein. Es reicht aber aus, wenn der geschuldete Einzelbetrag objektiv eindeutig bestimmbar ist und von den Wohnungseigentümern selbst ohne Weiteres errechnet werden kann (...).

Die Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig. Dieser Grundsatz bezieht sich im Übrigen auch auf gewöhnliche Rechtsgeschäfte, so z. B. Beauftragung einer Erhaltungsmaßnahme für die jeweilige Untergemeinschaft. Aufträge können im Außenverhältnis nur durch die Gesamtgemeinschaft erteilt werden.

Nach diesen Grundsätzen ist der angefochtene Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage zweifellos hinreichend

bestimmt. Die Wohnungseigentümer haben beschlossen, eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 6.000 € zu erheben, die von den aufgeführten Wohnungseigentümern anteilig entsprechend den in den Beschlusstext aufgenommenen Miteigentumsanteilen zu tragen ist. Auf der Grundlage dieses Maßstabs kann jeder Wohnungseigentümer den auf ihn entfallenden Anteil an der Sonderumlage unschwer ermitteln.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH eine abstrakte Berechnung zulässt, sollte zur Vermeidung von Diskussionen den Wohnungseigentümern bei Erhebung einer Sonderumlage der jeweils für die Einheit zu zahlende Betrag in absoluten Beträgen ausgewiesen werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeckr [451]

Bis wann ist die Erteilung der Jahresabrechnung fällig?

Jeder Eigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Maßnahme der Verwaltung nach § 18 Abs. 1 WEG die Aufstellung der Jahresabrechnung verlangen.

Soweit § 28 Abs. 2 S. 2 WEG dem Verwalter die Aufstellungspflicht auferlegt, regelt das Gesetz keine originäre Verpflichtung des Verwalters, sondern nur dessen Organzuständigkeit, da der Verwalter insoweit ihr Ausführungs- bzw. Vertretungsorgan ist und die Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lediglich umsetzt.

Aus dem gesetzlichen Zweck der Erstellung der Jahresabrechnung, Vorbereitung der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen/ Anpassung der Vorschüsse ergibt sich, dass der jedem Eigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehende Individualanspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung regelmäßig nicht vor Ablauf des 3. Quartals des auf das Abrechnungsjahr folgenden Jahr fällig wird.

LG Koblenz Urteil vom 5.2.2024
Az. 2 S 34/23

Der Fall:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Mit an die Beklagte und die Verwalterin gerichtetem Schreiben vom 01.08.2022 forderte der Kläger diese auf, bis zum 22.08.2022 die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 für sämtliche Wohnungseigentümer zu erteilen.

Mit Schreiben der Verwalterin vom 05.08.2022 teilte diese dem Kläger mit, dass die Abrechnung bereits in Arbeit sei

und in den kommenden Wochen übersandt werde. Eine Übersendung innerhalb der vom Kläger gesetzten Frist erfolgte nicht. Der Kläger reichte daraufhin am 29.08.2022 Klage ein, die der Beklagten am 07.09.2022 zugestellt wurde.

Die Gesamt- und die Einzelabrechnungen wurden den Wohnungseigentümern mit Anschreiben vom 19.09.2022 erteilt. Daraufhin erklärte der Kläger den Rechtsstreit für erledigt, die Beklagte widersprach der Erledigungserklärung.

Das Problem:

Gegen wen richtet sich der Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung? Welche Fristen muss der Verwalter bzw. die von ihm vertretene Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einhalten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft hatte Erfolg.

Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Amtsgerichts, dass jeder Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht hat, die Aufstellung der Jahresabrechnung zu verlangen (...), denn die Erstellung der Abrechnung ist eine Maßnahme der Verwaltung im Sinne von § 18 Abs. 1 WEG. Verpflichtet ist insoweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Soweit § 28 Abs. 2 S. 2 WEG dem Verwalter die Pflicht auferlegt, die Jahresabrechnung zu erstellen, regelt das Gesetz keine originäre Verpflichtung des Verwalters, sondern nur dessen Organzuständigkeit, da der Verwalter insoweit ihr Ausführungs- bzw. Vertretungsorgan ist und die Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lediglich umsetzt (...).

Die Jahresabrechnung ist nach Ablauf des Kalenderjahres zu erstellen. Hiervon zu trennen ist die Frage, wann diese Pflicht fällig und damit durchsetzbar wird (...). Eine konkrete gesetzliche Frist gibt es nicht. Aus dem Zweck der Erstellung der Jahresabrechnung zur Vorbereitung der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse ergibt sich jedenfalls nicht, dass der vom Kläger gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verfolgte Individualanspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung, der durch den Verwalter als deren Organ zu erfüllen ist, vor Ablauf des 3. Quartals 2022 fällig geworden sein soll.

Nach alledem war der grundsätzlich bestehende Anspruch des Klägers auf Aufstellung der Jahresabrechnung zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht fällig. Sein Schreiben vom 01.08.2022 begründete weder den Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs noch eine Inverzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Praxis-Tipp:

Solange der BGH die Frage nicht höchstrichterlich klärt, ist unklar, wann der Anspruch auf Vorlage der Jahresabrechnung konkret besteht (30.6 / 30.9?).

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [454]

Öffentlich-rechtliche Vorschriften vs. privilegierte BV

Auch im Anwendungsbereich des § 20 Abs. 2 WEG entspricht ein Beschluss, mit dem einem Eigentümer eine bereits durchgeführte Baumaßnahme (hier Treppenlift) nachträglich genehmigt wird, nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die baurechtliche Zulässigkeit der Maßnahme gesichert ist.

Ernstliche Zweifel an der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit muss der Antragsteller vor der Beschlussfassung ausräumen.

LG Frankfurt a. M. Hinweisbeschluss v. 19.2.2024 – 2-13 S 575/23

Der Fall:

Mit dem streitgegenständlichen Beschluss wurde nachträglich die Anbringung eines Treppenlifts im gemeinschaftlichen Treppenhaus genehmigt. Die Klägerin wendet sich hiergegen mit ihrer Anfechtungsklage. Sie rügt unter anderem, dass der Treppenlift den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht entspreche.

Die vorgegebene Breite von 1 m für die Treppe werde weit unterschritten. Im Übrigen bestehe kein Bedürfnis für die Benutzung des Treppenlifts durch den antragstellenden Hauseigentümer.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und sich darauf gestützt, dass die materiell-rechtlichen Anforderungen, die sich aus den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften ergeben, nicht eingehalten wären. Hiergegen wendet sich die Berufung der Beklagten.

Das Problem:

Interessant ist die Frage, inwieweit öffentlich-rechtliche Vorschriften den Anspruch

auf eine privilegierte Bauliche Veränderung „blockieren“ können und wer im Vorfeld die rechtlichen Fragen klären muss, damit die WEG eine ordnungsmäßigen Beschluss fassen kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zwar hat der antragstellende Wohnungseigentümer im Grundsatz einen Anspruch auf eine barrierefreie Zugangsmöglichkeit zur Wohnung. Insoweit besteht gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG ein Anspruch auf bauliche Veränderungen, welche dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen. Wie der BGH zwischenzeitlich entschieden, kommt es dabei auch nicht darauf an, ob der Wohnungseigentümer individuell auf den Umbau angewiesen ist, so dass dem Gesundheitszustand nicht nachgegangen werden musste.

Allerdings überlagert das Wohnungseigentumsrecht, wie das Amtsgericht zutreffend und detailliert ausgeführt hat, das öffentliche Recht nicht. Alle Baumaßnahmen müssen daher den öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügen (...).

Jedenfalls ist die Frage, ob der Treppenlift im vorliegenden Fall den bauordnungsrechtlichen Vorschriften genügt, zweifelhaft. In einem solchen Fall entspricht ein Genehmigungsbeschluss nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn zuvor die Grundlagen geklärt sind, also insbesondere die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gesichert ist.

Ein Beschluss, der sich hieran nicht hält, ist bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil er auf einer ungesicherten Tatsachenbasis ergeht. Insoweit ist es auch nicht Aufgabe des Wohnungseigentumsgerichtes die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des

Bauvorhabens zu klären.

Dies kann bereits deshalb nicht erfolgen, weil eine Entscheidung in einem Zivilrechtsverfahren auf ein späteres bauordnungsrechtliches Verfahren keinerlei Auswirkungen hätte.

Praxis-Tipp:

Das LG merkte im Übrigen an:

„Demzufolge ist es Aufgabe der Wohnungseigentümer, insoweit im Kern des Wohnungseigentümers, welcher die bauliche Veränderung begehrt, gegebenenfalls mit Hilfe der Verwaltung die erforderlichen Tatsachen beizubringen, welche die Wohnungseigentümer brauchen, um sachgerechte Beschlüsse fassen zu können (...).“■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [452]

Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig!

a) Sind nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage weitgehend selbstständige Untergemeinschaften gebildet, kann nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer die den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; dies gilt auch dann, wenn die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen.

b) Die Kompetenz, durch Beschluss über die gerichtliche Geltendmachung der vergemeinschafteten Ansprüche und die mit der Prozessführung im Zusammenhang stehenden Fragen (hier: Aufnahme von Vergleichsverhandlungen und Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Prozesskosten) zu entscheiden, steht ebenfalls allein der Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

BGH, Urteil vom 23. Februar 2024
Az. V ZR 132/23

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie teilte das Grundstück als Bauträgerin nach der Sanierung der beiden Häuser der Anlage unter Bildung der Untergemeinschaften G. straße 54 und G. straße 56 in Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Untergemeinschaft G. straße 54 besteht aus acht Einheiten mit insgesamt 635 Miteigentumsanteilen, die Untergemeinschaft G. straße 56 aus fünf Einheiten mit 365 Miteigentumsanteilen. In der Gemeinschaftsordnung befinden

sich verschiedene Regelungen zum Umgang mit den verschiedenen Untergemeinschaften, u. a. auch: „Jede Untergemeinschaft hält eine gesonderte Eigentümerversammlung ab, die über die Belange entscheidet, die nur diese Gemeinschaft betrifft.“

In einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft wurde beschlossen, die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche sowie die sonstigen primären Mängelrechte, die den Erwerbern gegen die Klägerin als Bauträgerin zustehen, an sich zu ziehen. Die in dem Rechtsstreit geltend gemachten Mängel beziehen sich ausschließlich auf das Objekt G. straße 54.

Im weiteren Verlauf wurden weitere Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft gefasst, u. a. wurde zur Finanzierung des Rechtsstreits eine Sonderumlage in Höhe von 6.000 EUR beschlossen.

Das Problem:

Der Kläger vertrat die Ansicht, dass nur die jeweilige Untergemeinschaft eine Beschlusskompetenz besitzt, entsprechende Beschlüsse zum vorgenannten Rechtsstreit hinsichtlich der Geltendmachung von Mängeln etc. zu fassen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zu Recht verneint das Berufungsgericht Beschlussmängel im Hinblick auf die Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft. Sind nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage weitgehend selbstständige Untergemeinschaften gebildet, kann richtigerweise nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer die den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen

mit dem Veräußerer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen.

Geltend machen kann die Mängelrechte im Außenverhältnis allein die Gesamtgemeinschaft, die - anders als die rechtlich unselbstständige Untergemeinschaft (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 18) - partei- und rechtsfähig ist (§ 9a Abs. 1 Satz 1 WEG).

Die Beschlusskompetenz für die Vergemeinschaftung von Mängelrechten steht auch dann allein der Gesamtgemeinschaft und nicht der Untergemeinschaft zu, wenn die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen.

Praxis-Tipp:

Die Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig. Dieser Grundsatz bezieht sich im Übrigen auch auf gewöhnliche Rechtsgeschäfte, so z. B. Beauftragung einer Erhaltungsmaßnahme für die jeweilige Untergemeinschaft. Aufträge können im Außenverhältnis nur durch die Gesamtgemeinschaft erteilt werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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