

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [480]

Änderung der in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Kostenverteilung?

Ist die Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert worden, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel in nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden; die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (...).

Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG unterliegen - vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach den §§ 134, 138 BGB - einer materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage (...).

BGH, Urteil vom 15. November 2024
- V ZR 239/23

Der Fall:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer einer Sondereigentumseinheit in einer GdWE. Diese Einheit wurde aus dem Dachgeschoss eines Gebäudes entwickelt, dessen Ausbau und Anschluss an Versorgungsleitungen noch nicht abgeschlossen waren.

In der Teilungserklärung war festgelegt, dass für diese Einheit bis zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen keine Kosten für Hausgeld und Instandhaltungsrückstellung anfallen. Ein Beschluss aus 2021 änderte den Kostenverteilungsschlüssel dahingehend, dass sämtliche Kosten auf alle Wohnungseigentümer nach MEA umzulegen sind.

Die Kläger erwarben die Einheit erst nach diesem Beschluss und klagten gegen die Anwendung der neuen Regelung in späteren Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen.

Das Problem:

Das zentrale Problem war, ob die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss den in der Teilungserklärung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel ändern durften, insbesondere, da die Änderung bestehende Privilegien der Kläger beeinträchtigte.

Zudem war fraglich, ob die Beschlüsse mit ordnungsgemäßer Verwaltung vereinbar waren, denn § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründete nicht die Kompetenz, Wohnungseigentümer entgegen einer bestehenden Vereinbarung erstmals an Kosten zu beteiligen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH entschied, dass der Beschluss zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels wirksam sei.

Die gesetzliche Öffnungsklausel (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) erlaubt der Mehrheit der Wohnungseigentümer, bestehende Regelungen zu ändern, selbst wenn dadurch neue Belastungen für einzelne Eigentümer entstehen.

Die Anfechtung der späteren Beschlüsse war unbegründet, da die geänderte Kostenverteilung auf einem gültigen und bestandskräftigen Beschluss beruhte. Der BGH stellte klar, dass solche Änderungen dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit und Flexibilität in der Verwaltung der WEG entsprechen.

Praxis-Tipp:

Für Käufer von Sondereigentum ist es wichtig, die Protokolle der Eigentümerversammlungen und die Gemeinschaftsordnung sorgfältig zu prüfen, um sich über bestehende und potenziell geänderte Verpflichtungen, insbesondere Änderungen bei der Kostenverteilung, zu informieren. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [481]

Was kann ein Sondereigentümer gegen Störungen des Mieters unternehmen?

1. Eigentümer haben ein eigenständiges Klagerecht gegenüber Mietern in Fällen der Störung des Eigentums, unabhängig von Maßnahmen der Hausverwaltung.
2. Mieter sind verpflichtet, sich an die Hausordnung zu halten und dürfen keine unzumutbaren Belästigungen für andere Eigentümer oder Bewohner verursachen.
3. Die Durchsetzung von Rechten gegen Mieter kann direkt durch den Eigentümer erfolgen, wenn es sich um eine Beeinträchtigung des eigenen Eigentums handelt.

OLG München, Urteil vom 31.01.2024, Az. 7 U 7576/21

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer klagte gegen einen Mieter einer anderen Wohneinheit, weil dieser durch anhaltende Ruhestörungen und die missbräuchliche Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen den Hausfrieden störte.

Der Eigentümer der betroffenen Einheit wandte sich an die Verwaltung, die jedoch keine Maßnahmen ergriff. Daraufhin entschied sich der Eigentümer, direkt gegen den Mieter vorzugehen. Der Fall wurde vom Amtsgericht abgewiesen, das Landgericht bestätigte die Entscheidung, und das Verfahren landete schließlich vor dem Oberlandesgericht München.

Das Problem:

Im Zentrum des Falls stand die Frage, ob ein Wohnungseigentümer direkt gegen einen Mieter vorgehen kann, ohne dass die Verwaltung oder die GdWE (=Wohnungseigentümergeinschaft) aktiv werden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Oberlandesgericht München entschied

zugunsten des klagenden Wohnungseigentümers. Es stellte klar, dass ein Wohnungseigentümer ein eigenes Recht auf Abwehr unzumutbarer Beeinträchtigungen hat, auch wenn diese von einem Mieter ausgehen. Dabei kann er sich direkt auf die Einhaltung der Hausordnung und die gesetzlichen Regelungen zur Eigentumssicherung stützen. Die Entscheidung betonte, dass die GdWE nicht immer zwingend eingeschaltet werden muss, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer unmittelbar betroffen ist.

Praxis-Tipp:

Sollten sich Wohnungseigentümer in ihrem Sondereigentumsbereich „gestört“ fühlen, müssen sie die Abwehransprüche grundsätzlich selbst geltend machen (auch vom BGH bereits mehrfach entschieden).

Der Wohnungseigentümer kann auch sofort selbst gegen den Mieter vorgehen.

Die Verwaltung bzw. GdWE kann nur Ansprüche bezüglich des Gemeinschaftseigentums verfolgen. Im Zweifel sollte rechtlicher Rat eingeholt werden, da die Differenzierung der möglichen Ansprüche nicht immer von der Verwaltung geprüft werden kann ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [479]

Wann kann die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen versagt werden?

1. Wohnungseigentümer haben grundsätzlich ein Recht auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen, sofern diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und die Einsicht zur Wahrung berechtigter Interessen erforderlich ist.
2. Die Verwaltung ist verpflichtet, die Einsichtnahme unverzüglich zu ermöglichen, es sei denn, berechnete Geheimhaltungsinteressen stehen entgegen.
3. Eine verweigerte Einsicht kann Schadensersatzansprüche nach sich ziehen, wenn dem Eigentümer hierdurch Nachteile entstehen.

LG Frankfurt/Main,
Beschluss v. 13.01.2025, 2 – 13 S 615/23

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer verlangte von der Verwaltung Einsicht in verschiedene Unterlagen (hier: u. a. Personalunterlagen der GdWE, die beim Steuerberater lagen und Protokolle des Verwaltungsbeirates), insbesondere Abrechnungen und Verträge, um Unregelmäßigkeiten bei der Verwaltung zu prüfen.

Die Verwaltung verweigerte die Einsicht mit der Begründung, dass die gewünschten Unterlagen teils vertraulich seien und die Einsichtnahme zu unverhältnismäßigem Aufwand führen würde. Der Eigentümer klagte auf Einsichtnahme.

Das Problem:

Die Kernfrage des Verfahrens war, in welchem Umfang ein Wohnungseigentümer Anspruch auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen hat und ob die Verwaltung sich auf Geheimhaltungsinteressen oder organisatorische Hindernisse berufen kann, um die Einsichtnahme zu verweigern.

Zudem ging es um die Abwägung zwischen Transparenz für Eigentümer und dem Schutz vertraulicher Informationen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht Frankfurt entschied zugunsten des Wohnungseigentümers. Es stellte klar, dass die Verwaltung verpflichtet ist, Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, die für die Beurteilung der ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind. Geheimhaltungsinteressen müssen konkret dargelegt werden und dürfen nicht pauschal geltend gemacht werden. Die Verweigerung der Einsicht stellte eine Pflichtverletzung dar, die zu Schadensersatzansprüchen führen kann.

Praxis-Tipp:

Für Verwalter:

Stellen Sie sicher, dass alle Unterlagen transparent und nachvollziehbar geführt werden.

Geheimhaltungsinteressen oder Datenschutz sollten nur in gut begründeten Ausnahmefällen entgegengehalten werden, um rechtliche Konflikte zu vermeiden.

Es besteht auch ein Einsichtsrecht in „digitale Unterlagen“.

Auf private Mitschriften des Verwaltungsbeirates besteht allerdings kein Anspruch auf Einsichtnahme. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [482]

Achtung! Gemeinschaftsordnung kann Erhaltung anders regeln!

1. Die Zuweisung der Erhaltungsverantwortung für bestimmte Gebäudeteile an einen einzelnen Wohnungseigentümer ist möglich, auch wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, sofern dies in der Teilungserklärung geregelt ist.
2. Beschlussfassungen zu Maßnahmen, für die ein einzelner Eigentümer verantwortlich ist, können nicht von der Eigentümergemeinschaft verlangt werden.
3. Bei strittigen Beschlussfassungen sind die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zu beachten; das Ermessen der Eigentümergemeinschaft muss vollständig ausgeschöpft werden.

LG Hamburg, Urt. v. 12.6.2024
Az. 318 S 42/23

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer beantragte die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen an einer Terrasse und der Kelleraußenwand seiner Einheit. Die Teilungserklärung wies die Verantwortung für die Instandhaltung der Terrasse diesem Eigentümer zu, obwohl die Terrasse Gemeinschaftseigentum darstellt:

Teil II § 7 der Teilungserklärung: Der Wohnungseigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder in seinem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen, und zwar auf eigene Kosten.

Auf einer Eigentümerversammlung wurden die Anträge des Eigentümers abgelehnt. Der Eigentümer klagte daraufhin auf Beschlussersetzung, um die Gemeinschaft zur Übernahme der Kosten und Durchführung der Arbeiten zu verpflichten.

Das Problem:

Das Problem lag in der Abgrenzung der Erhaltungsverantwortung zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft.

Fraglich war, ob die Gemeinschaft zur Beschlussfassung über Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum verpflichtet ist, wenn die Teilungserklärung die Verantwortung für bestimmte Teile einem einzelnen Eigentümer zuweist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht Hamburg entschied zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft. Es stellte klar, dass gemäß der Teilungserklärung der klagende Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung der Terrasse einschließlich des Fundaments verantwortlich war. Da die Gemeinschaft keine Zuständigkeit für diese Maßnahmen hatte, war sie nicht zur Beschlussfassung verpflichtet. Die Ablehnung der Beschlussanträge widersprach nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Praxis-Tipp:

Verwalter und Wohnungseigentümer sollten die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung genau prüfen, um ihre Zuständigkeiten zu kennen.

Bei strittigen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsfragen sollte juristischer Rat eingeholt werden.

Wohnungseigentümergeinschaften sollten ihre Beschlusskompetenzen sorgfältig prüfen und nur Maßnahmen beschließen, für welche sie zuständig sind. Regelungen in der Teilungserklärung zur Erhaltungsverantwortung sollten klar und

eindeutig formuliert sein, um Streitigkeiten zu vermeiden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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