

AnwaltsPraxis

Wohnungseigentumsrecht

4. Auflage 2017

Von

Dr. David Greiner

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Deutscher**Anwalt**Verlag

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	25
Literaturverzeichnis	29
§ 1 Entstehung und Grundlagen des Wohnungseigentums	31
A. Die Entstehung von Wohnungseigentum	31
B. Die Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft, insbesondere: Die werdende (faktische) WEG	33
I. Grundsätze	33
II. Eigentümerwechsel nach dem Verkauf an Zweiterwerber	36
C. Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband	36
I. Grundlagen	36
II. Die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr	38
III. Originäre und übertragene Kompetenzen der Gemeinschaft	39
D. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	41
I. Grundlagen	41
II. Einzelfälle	42
III. Verlagerung der Kosten- oder Instandhaltungslast auf Sondereigentümer, Umdeutung fehlgeschlagener Sondereigentumszuweisungen	49
E. Widersprüche zwischen Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Bauausführung	54
I. Grundlagen	54
II. Einzelfälle	55
1. Änderungen innerhalb von Wohnungen, Übertragung von Räumen	55
2. Verschiebung der Grenze zwischen zwei Wohnungen	56
3. Verschiebung der Außengrenzen von Wohnungen (Einbeziehung des Treppenhauses etc.)	56
4. Völlig abweichende Bauausführung	57
F. Das Sondernutzungsrecht	57
I. Grundlagen	57
II. Begründung, Beendigung und Übertragung	58
III. Rechte und Pflichten des Sondernutzungsberechtigten	61
§ 2 Die Willensbildung der Gemeinschaft, insbesondere: Vereinbarungen und Beschlüsse	65
A. Grundlagen	65
B. Die Vereinbarung	66
I. Grundlagen	66
II. Inhalt und Auslegung	67

C. Der Beschluss	69
I. Grundlagen, Wirkung und Auslegung	69
II. Beschlusskompetenzen	72
III. Begriffsbestimmungen und Sonderfälle von Beschlüssen	74
1. Diverse Beschlusstypen und ihre Probleme	74
2. Der Zweitbeschluss	77
IV. Fehlerhafte Beschlüsse und ihre Folgen	79
1. Übersicht	79
2. Rechtswidrigkeit	79
3. Nichtigkeit	80
4. Schwebende Unwirksamkeit	82
5. Einstweiliger Rechtsschutz gegen den Vollzug fehlerhafter Beschlüsse	82
6. Folgen der Ungültigerklärung von Beschlüssen, Folgebeseitigungs- und Schadensersatzanspruch	85
D. Die Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	87
I. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarung	87
II. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung mit prozessualen Tricks	90
III. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung auf der Grundlage einer gesetzlichen Beschlusskompetenz	92
IV. Die Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel	93
V. Der Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	94
VI. Die Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	98
VII. Änderungen durch den Bauträger	99
1. Einführung	99
2. Die Änderungsbefugnis im Außenverhältnis	100
3. Die Änderungsbefugnis im Innenverhältnis und ihre Grenzen	101
§ 3 Rechte und Pflichten bei der Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	105
A. Die Nutzung des Sondereigentums	105
I. Rücksichtnahmegebot und Zweckbestimmung	105
II. Vorbehalt der Verwalterzustimmung oder der Baugenehmigung	106
III. Einzelfälle	107
B. Die Nutzung des Gemeinschaftseigentums	111
I. Das Mitgebrauchsrecht und seine Grenzen	111
II. Einzelfälle	112
C. Gebrauchsregelungen	113
I. Grundlagen	113
II. Die Hausordnung	114
1. Allgemeines	114
2. Einzelfälle	115

D. Vorgehen gegen Störungen	121
I. Störungen durch Miteigentümer	121
1. Individualrechte und ihre Vergemeinschaftung	121
2. Ordnungsmäßigkeit der Vergemeinschaftung, insbesondere: Der Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss	123
3. Ruhestörungen	125
II. Störungen durch Mieter und andere Nutzer	126
1. Ansprüche gegen den vermietenden Eigentümer	126
2. Ansprüche gegen den störenden Mieter	128
III. Einwände: Verjährung, Verwirkung, Ungleichbehandlung	129
IV. Die Entziehung des Wohnungseigentums	130
1. Grundlagen	130
2. Abmahnung und Entziehungsbeschluss	131
3. Durchsetzung der Entziehung	132
§ 4 Bauliche Maßnahmen (bauliche Veränderungen, Instandhaltung, Modernisierung)	135
A. Überblick	135
I. Die Kategorien baulicher Maßnahmen	135
II. Beschlusskompetenz und Notwendigkeit der Beschlussfassung	136
B. Bauliche Veränderungen i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG	137
I. Begriff der baulichen Veränderung	137
II. Bauliche Veränderungen durch den Bauträger	137
III. Beeinträchtigung (Nachteil) und Zustimmung	139
1. Der Nachteil	139
2. Die Zustimmung	141
a) Zustimmung durch die Wohnungseigentümer	141
b) Klage auf Zustimmung bzw. auf Feststellung, dass keine Zustimmung erforderlich ist	142
c) Zustimmung durch den Verwalter	143
IV. Einzelfälle baulicher Veränderungen	144
V. Sonderfälle: Parabolantenne und Kabelanschluss	150
1. Parabolantenne	150
2. Kabelanschluss	152
VI. Vorgehen gegen unzulässige bauliche Veränderungen: Der Beseitigungs- und Duldungsanspruch	153
1. Allgemeines	153
2. Beschlussfassung der Gemeinschaft	154
3. Der Verpflichtete: Handlungs- und Zustandsstörer	155
4. Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	156
5. Einwände: Verjährung, Verwirkung, Unverhältnismäßigkeit, Ungleichbehandlung	157

C. Die Kosten und Folgekosten baulicher Maßnahmen	159
I. Bauliche Maßnahmen einzelner Miteigentümer	159
1. Kostentragung bei Maßnahmen ohne Beschlussfassung	159
2. Kostentragung bei Maßnahmen mit Beschlussfassung	160
II. Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft	161
1. Allgemeines	161
2. Abweichende Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 4 WEG	163
D. Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung	165
I. Instandhaltungsmaßnahmen – allgemein	165
1. Grundlagen	165
2. Vorbereitung und Beschlussfassung	167
II. Modernisierende Instandsetzung	170
E. Modernisierungsmaßnahmen	172
I. Grundlagen	172
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	174
1. Materiell	174
2. Formell, insbesondere: Die Beschlussfassung	175
F. Sonderfragen	177
I. Empfehlungen zur Beschlussfassung bei baulichen Veränderungen	177
1. Maßnahmen der Barrierefreiheit	177
2. Der Zitterbeschluss einer baulichen Veränderung	179
II. Bauliche Maßnahmen und öffentliches Baurecht	181
1. Bauliche Maßnahmen innerhalb der WEG	181
2. Bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück	182
III. Ersatzansprüche von Miteigentümern nach baulichen Veränderungen	183
IV. Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen	185
§ 5 Der Kauf vom Bauträger	189
A. Der Bauträgervertrag	189
I. Allgemeines zum Bauträgervertrag	189
II. Die Vergütung des Bauträgers	190
B. Die Abnahme	191
I. Voraussetzungen und Rechtsfolgen	191
II. Vertragliche Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums	193
III. Beschlussfassung der Gemeinschaft	195
C. Mängelrechte und Beschlussfassung der Gemeinschaft	196
I. Mängelrechte	196
II. Folgen der Gemeinschaftsbezogenheit der Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums	200
1. Überblick	200
2. Beschlussfassung der Gemeinschaft	202
3. Die Problematik der Einbeziehung von Zweiterwerbem und Nicht-Anspruchsberechtigten	203

4. Die Fristsetzung	203
5. Konsequenzen der gemeinschaftlichen Beschlussfassung für die individuelle Rechtsverfolgung	204
III. Überlegungen und Vorschläge zur Beschlussfassung	205
IV. Sonderfragen	211
1. Einbehalte und Aufrechnung	211
2. Vergleiche mit dem Bauträger	213
3. Handlungspflicht der Gemeinschaft bei Baumängeln	214
4. Die Pflichten des Verwalters bei Baumängeln am Gemeinschaftseigentum	215
D. Gemeinschaftliche Verwendung der vom Bauträger erhaltenen Mittel	216
§ 6 Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer	219
A. Die ordnungsmäßige Verwaltung	219
I. Die Verwaltungsangelegenheiten	219
II. Der Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft	220
B. Einzelfälle (nicht) ordnungsmäßiger Verwaltung	221
C. Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und seine Durchsetzung	226
I. Allgemeines	226
II. Die Regelungsklage	227
1. Grundlagen	227
2. Der Anspruch auf Beseitigung von Baumängeln als Beispiel	230
D. Die Pflicht zur Duldung der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich der Wohnung und daraus resultierende Erstattungsansprüche	232
§ 7 Die Wohnungseigentümerversammlung	237
A. Einberufung	237
I. Grundlagen	237
1. Allgemeines zur Wohnungseigentümerversammlung	237
2. Verwalterpflichten	238
3. Die Einberufung bei Weigerung oder Fehlen des Verwalters	239
4. Einstweiliger Rechtsschutz gegen eine unberechtigte Einberufung	241
II. Die Adressaten der Einberufung	242
1. Die Miteigentümer	242
2. Sonderfälle	245
III. Form und Frist der Einberufung, Ort und Zeit der Versammlung	245
IV. Inhalt der Einladung	247
1. Allgemeines	247
2. Anspruch auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte	249
V. Die Wiederholungsversammlung nach Beschlussunfähigkeit	251
B. Der Verlauf der Wohnungseigentümerversammlung	252
I. Versammlungsleitung und Verfahrensbeschlüsse (Geschäftsordnungsbeschlüsse)	252
II. Beschlussfähigkeit	255

III.	Teilnahmerecht und Nichtöffentlichkeit	256
1.	Grundlagen	256
2.	Teilnahme außenstehender Dritter (Externer) – allgemein	257
3.	Teilnahme bevollmächtigter Vertreter	259
4.	Teilnahme von Beratern, Rechtsanwälten, Dolmetschern usw.	263
IV.	Ablauf und Ordnung	266
C.	Die Beschlussfassung	267
I.	Das Stimmrecht	267
1.	Grundlagen	267
2.	Das Stimmrecht in Sonderfällen	268
3.	Stimmrechtsausschlüsse	269
II.	Das Abstimmungsverfahren	272
1.	Grundlagen	272
2.	Die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses	274
3.	Fehlerhafte Beschlüsse	275
D.	Das Protokoll	276
I.	Bedeutung, Inhalt und Form	276
II.	Frist zur Bereithaltung oder Versendung	279
III.	Anspruch auf Protokollberichtigung oder Feststellung des richtigen Beschlussinhalts	280
1.	Fehlerhafte Protokollierung des Versammlungsverlaufs	280
2.	Fehlerhafte Protokollierung von Beschlüssen	281
3.	Unterbliebene Beschlussfeststellung	283
E.	Die Beschluss-Sammlung	284
I.	Allgemeines	284
II.	Einzelheiten	285
1.	Der Verpflichtete	285
2.	Form	285
3.	Frist für die Eintragung	286
4.	Was ist einzutragen?	286
a)	Allgemeines	286
b)	Beschlüsse	288
c)	Gerichtliche Entscheidungen	288
5.	Nachträgliche Änderungen/Fehlerkorrektur	290
§ 8	Rechnungswesen und Finanzverwaltung	291
A.	Die Jahresabrechnung	291
I.	Allgemeines	291
1.	Grundlagen	291
2.	Abrechnungsentwurf, Einsichtnahmerecht und Beschlussfassung	292
II.	Gesamt- und Einzelabrechnung	294
1.	Muster	294
2.	Allgemeine Anforderungen an Darstellung und Inhalt	296
3.	Die Einzelabrechnung und ihr Verhältnis zur Gesamtabrechnung	298

4.	Darstellung und Verbuchung von Zahlungen, insbes. Nach- und Teil-	300
5.	Zahlungsrückstände	302
a)	Zahlungsrückstände im abgerechneten Wirtschaftsjahr	302
b)	Rückstände und Guthaben aus früheren Jahresabrechnungen	302
III.	Verteilerschlüssel und Einzelfragen zu diversen Kostenpositionen	303
1.	Der Verteilerschlüssel – allgemein	303
2.	Der Verteilerschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten und die Möglichkeit seiner Änderung	304
3.	Einzelne Betriebskostenarten	306
4.	Heiz- und Warmwasserkosten	309
5.	Gerichtliche Verfahren	318
6.	Haushaltsnahe Dienstleistungen	320
7.	Umsatzsteuer	322
8.	Zahlungspflichten einzelner Miteigentümer und „direkte Zuordnung“ (Einzelbelastung)	323
IV.	Kontenentwicklung und Status	325
V.	Zur Instandhaltungsrückstellung	326
1.	Allgemeines zur Instandhaltungsrückstellung	326
2.	Die Darstellung in der Jahresabrechnung	328
a)	Zahlungen (Zuführungen) zur Rücklage	328
b)	Ausgaben, die aus der Rücklage finanziert wurden	328
c)	Die Entwicklung der Rücklage	329
VI.	Die Abrechnung nach einem Eigentümerwechsel	331
1.	Grundsätze: Fälligkeitstheorie und Abrechnungsspitze	331
2.	Hausgeldrückstände und Erwerberhaftung	332
VII.	WEG-Jahresabrechnung und Betriebskostenabrechnung bei vermieteter Wohnung	335
VIII.	Anfechtung des Abrechnungsbeschlusses	336
B.	Der Wirtschaftsplan	339
I.	Grundlagen und Muster	339
II.	Einzelfragen	341
1.	Aufstellung und Beschluss des Wirtschaftsplans	341
2.	Wirtschaftsjahr und Geltungsdauer des Wirtschaftsplans	342
3.	Fälligkeit der Vorschüsse (Hausgeldforderungen) und Zahlungs- modalitäten	344
III.	Anfechtung des Wirtschaftsplanbeschlusses	345
IV.	Die Sonderumlage	346
C.	Die Beitragsforderung (Hausgeld)	349
I.	Grundlagen	349
II.	Nachzahlungssaldo und Hausgeldrückstände im Prozess	350
III.	Laufende Hausgeldklage und nachfolgende Jahresabrechnung	351
IV.	Verzug und Verjährung	352
V.	Rückforderung von Beitragszahlungen	352
D.	Beschlüsse in Geldangelegenheiten gem. § 21 Abs. 7 WEG	353

§ 9 Hausgeldkassas	357
A. Titulierung	357
I. Einleitung des Verfahrens	357
II. Unbeachtliche Einwände des Schuldners	358
III. Das gerichtliche Mahnverfahren	359
IV. Klagemuster (Hausgeldklage) mit Erläuterungen	361
B. Zwangsvollstreckung – Allgemeines	364
C. Zwangsverwaltung	365
I. Überblick	365
II. Antragsmuster und Erläuterung	367
III. Verteilung der Einnahmen des Zwangsverwalters	368
IV. Hausgeldzahlung durch den Zwangsverwalter	369
V. Zwangsverwaltung und WEG-Verwaltung	370
VI. Zwangsverwaltung und Insolvenz	370
D. Zwangsversteigerung	371
I. Überblick	371
II. Antragsvoraussetzungen	372
1. Titel	372
2. Einheitswertbescheinigung (3 %-Wertgrenze)	373
3. Grundbuchzeugnis gem. § 17 Abs. 2 ZVG	374
III. Antragsmuster und Erläuterung	375
IV. Was fällt in Rangklasse 2?	376
V. Anmeldung oder Beitritt zu einem laufenden Verfahren; Nachtitulierung	377
VI. Versteigerungstermin und Erlösverteilung	379
VII. Zwangsversteigerung und Insolvenz	382
E. Sicherungshypothek	383
F. Versorgungssperre	385
I. Überblick	385
II. Besonderheiten bei selbstgenutzter Wohnung	386
III. Besonderheiten bei vermieteter Wohnung	387
G. Die Entziehung des Wohnungseigentums	388
§ 10 Der Verwalter	389
A. Begründung und Beendigung der Verwalterstellung	389
I. Allgemeines	389
1. Bestellung und Verwaltervertrag	389
2. Gesellschaften als Verwalter	390
3. Delegation der Verwaltertätigkeit	391
4. Verkauf von Verwaltungen	392
II. Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümer	393
1. Vorbereitung der Beschlussfassung	393
2. Die Beschlussfassung	395
a) Wahlverfahren	395
b) Stimmrechtsausschlüsse	396
c) Inhalt des Bestellungsbeschlusses	397

d) Empfehlungen zum Verwalterwechsel	398
3. Laufzeit der Bestellung	399
4. Die erneute Bestellung des Verwalters (Wiederwahl)	400
III. Die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	400
1. Überblick	400
2. Einzelne Gründe für die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses	402
a) Interessenkollision bei Selbstbestellung, Stimmrechtsmissbrauch	403
b) Verwalter betätigt sich als Verkaufsmakler	403
c) Sonstige Einzelfälle	404
3. Rechtsfolgen erfolgreicher Anfechtung	405
4. Einstweiliger Rechtsschutz	406
IV. Bestellung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	407
1. Allgemeines	407
2. Laufzeit	409
V. Die Abberufung des Verwalters ohne wichtigen Grund	409
VI. Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund	411
1. Allgemeines	411
2. Der Zusammenhang von Abberufung und Kündigung des Verwalter- vertrags	413
3. Abmahnung und Frist	414
4. Stichwortverzeichnis der Gründe für eine vorzeitige Abberufung/ Kündigung	415
a) Allgemeines	415
b) Rechnungswesen	416
c) Das Stadium nach dem Erstbezug	417
5. Die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses	418
a) Allgemeines	418
b) Rechtsfolgen	419
6. Der Anspruch auf Abberufung und seine Durchsetzung	420
VII. Die Amtsniederlegung	424
VIII. Pflichten des Verwalters nach dem Ende der Verwalterstellung	426
1. Herausgabe von Unterlagen	426
2. Herausgabe (Zahlung) von Geld	430
3. Jahresabrechnung und Rechenschaftspflicht (Rechnungslegung)	431
B. Fehlen des Verwalters und gerichtliche Bestellung	433
I. Allgemeines	433
II. Die gerichtliche Entscheidung	435
III. Einstweiliger Rechtsschutz	436
C. Der Verwaltervertrag	438
I. Allgemeines	438
II. Der Abschluss des Vertrags	440
1. Vertragsabschluss bei der Erstverwalterbestellung in der Gemein- schafts- ordnung	440
2. Vertragsabschluss durch Beschluss der Wohnungseigentümer	441
3. Delegation des Vertragsabschlusses	442

III. Inhaltskontrolle des Vertrags	444
1. Beschlussmängelkontrolle	444
a) Anfechtung wegen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung	444
b) Nichtigkeitsfeststellungsklage, insbes.: Die AGB-Inhaltskontrolle	445
2. Erläuterung häufiger Vertragsklauseln	446
IV. Die Vergütung des Verwalters	451
1. Allgemeines	451
2. Sondervergütungen	453
a) Allgemeines	453
b) Kostentragung des Verursachers	455
c) Einzelne Vergütungsregelungen	455
V. Der Verwalter ohne Verwaltervertrag und der faktische Verwalter	459
1. Der Verwalter ohne Verwaltervertrag	459
2. Der faktische Verwalter	460
D. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	461
I. Grundlagen	461
II. Einzelne Aufgaben und Befugnisse	462
1. Die Durchführung von Beschlüssen	462
2. Die Durchführung der Hausordnung	463
3. Instandhaltungsmaßnahmen	463
a) Maßnahmen ohne Beschlussfassung – laufende und dringende	463
b) Der Normalfall: Maßnahmen gemäß Beschlussfassung	465
4. Die Geldverwaltung	467
5. Der Verwalter im Passivprozess	469
a) Der Verwalter als Zustellungsvertreter	469
b) Die Pflicht zur Unterrichtung der Miteigentümer	471
c) Der Verwalter als Vertreter im Prozess	471
d) Die Beauftragung eines Rechtsanwalts	474
e) Vertretung im Vollstreckungsverfahren	476
6. Der Verwalter im Aktivprozess; die Geltendmachung von Ansprüchen	476
7. Sonstiges	478
a) Maßnahmen zur Fristwahrung und zur Abwehr sonstiger Rechts- nachteile	478
b) Die Zustellung sonstiger Erklärungen an den Verwalter	478
c) Die Abgabe sog. „Hausbesitzererklärungen“	479
d) Informationspflicht über Rechtsstreit	479
e) Die Vertretung der Gemeinschaft beim Fehlen eines Verwalters	479
III. Konsequenzen unberechtigter Vertragsabschlüsse und Zahlungen	480
IV. Rechnungslegung, Auskünfte, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Eigentümerliste	483
E. Der Nachweis der Verwalterstellung, insbesondere die Vollmachtsurkunde	486
I. Der Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt gem. § 26 Abs. 3 WEG	486
II. Die Vollmachtsurkunde	487

F. Die Haftung des Verwalters	489
I. Grundlagen	489
II. Die Haftung auf Prozesskosten	490
III. Einzelne Haftungsfälle	493
1. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung	493
2. Baumängel und Instandhaltung	495
3. Abwicklungspflichten nach dem Ende der Amtszeit	495
4. Verschiedenes	495
IV. Die Entlastung	497
§ 11 Der Verwaltungsbeirat	499
A. Bestellung und Abberufung	499
B. Aufgaben	501
C. Innere Organisation und Entschädigung	502
D. Haftung	503
§ 12 Verschiedenes	505
A. Ersatzansprüche der Wohnungseigentümer untereinander und zwischen der Gemeinschaft und Wohnungseigentümern	505
I. Schadensersatzhaftung	505
II. Sonstige Ersatzansprüche	507
1. Der verschuldensunabhängige „nachbarrechtliche“ Aufopferungs- anspruch	507
2. Aufwendungsersatz, insbesondere nach Notgeschäftsführung	508
III. Haftung für Mieter und andere Nutzer	509
B. Die Haftung gegenüber Dritten für gemeinschaftliche Verbindlichkeiten	510
I. Die Haftung der Gemeinschaft und die Zwangsvollstreckung gegen sie	510
II. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer	510
1. Die akzessorische Haftung für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft	510
2. Die Haftung der Wohnungseigentümer für „Aufbauschulden“ einer Bauherrengemeinschaft	512
3. Die Haftung für Abgaben und Entgelte bei Leistungen der Daseins- vorsorge	513
a) Öffentlich-rechtliche Gebühren	513
b) Privatrechtliche Nutzungsverhältnisse	514
C. Die Verkehrssicherungspflicht	515
I. Allgemeines	515
II. Einzelfälle	518
D. Versicherungsfragen	518
I. Gebäudeversicherung	518
II. Rechtsschutzversicherung	521
E. Die Insolvenz – Einige praktische Fragen	522
I. Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	522
II. Insolvenz eines Wohnungseigentümers	522
1. Insolvenzantrag durch die Gemeinschaft?	522
2. Die Verbraucherinsolvenz	523

3. Der vorläufige Insolvenzverwalter	523
4. Rechtsfolgen der Insolvenzeröffnung	524
5. Hausgeldrückstände	526
III. Insolvenz des Verwalters	527
F. Die Mehrhausanlage	527
I. Allgemeines	527
II. Die Vereinbarung separater Verwaltung und Kostentragung; Untergemeinschaften	530
G. Die Zweiergemeinschaft	533
H. Verkauf einer Wohnung und Haftung des Verkäufers	534
§ 13 Das gerichtliche Verfahren in WEG-Sachen	537
A. Überblick: ZPO statt FGG	537
B. Zuständigkeit	538
I. Die Binnenstreitigkeiten	538
II. Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft	540
C. Die Klage (allgemein)	540
I. Die Beteiligten und ihre Bezeichnung	540
1. Die Klage „Alle gegen einen“	540
2. Die Klage „Einer gegen die übrigen“	541
3. Die Klage „Einer gegen einen (oder wenige)“	542
II. Die Zustellung der Klage gegen die Miteigentümer	543
1. Der Verwalter als Zustellungsvertreter	543
2. Der von der Gemeinschaft bestellte Ersatzzustellungsvertreter	544
3. Der gerichtlich bestellte Ersatzzustellungsvertreter	544
III. Die Beiladung	546
D. Die Beschlussanfechtung (Anfechtungsklage)	548
I. Übersicht	548
II. Klage- und Urteilmuster	551
III. Klagebefugnis	553
IV. Klage- und Begründungsfrist	554
V. Prozesskostenhilfe und Beschlussanfechtung	556
VI. Fehlerhafte Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses	557
VII. Die Anfechtung des Negativbeschlusses	557
1. Fehlerhafte Feststellung und Verkündung eines Negativbeschlusses	557
2. Zutreffende Feststellung, aber materielle Rechtswidrigkeit eines Negativbeschlusses	558
E. Der Vergleich	559
F. Kostenentscheidung und Kostenerstattung	560
G. Der Streitwert	563
I. Grundlagen	563
II. Einzelfälle	564
III. Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss	568

H. Rechtsmittel	569
I. Berufung	569
1. Zulässigkeit	569
2. Begründetheit	571
3. Kosten und Kostenentscheidung	573
II. Revision gegen Berufungsurteile	573
III. Beschwerde	574
1. Sofortige Beschwerde	574
2. Rechtsbeschwerde	575
§ 14 Anhang	577
A. Verwaltervertrag	577
B. Verwaltervollmacht	583
Stichwortverzeichnis	585

§ 2 Die Willensbildung der Gemeinschaft, insbesondere: Vereinbarungen und Beschlüsse

A. Grundlagen

Für die Willensbildung der Gemeinschaft stehen drei Wege zur Verfügung:

1

Übersicht

- Der (Mehrheits-)Beschluss;
- die Vereinbarung;
- **Sonderfall:** Die Zustimmung oder Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen, die keine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind.

Dem Beschluss entspricht grundsätzlich das **Mehrheitsprinzip**, der Vereinbarung das **Einstimmigkeitsprinzip**. Die Willensbildung bei baulichen Veränderungen hat demgegenüber eine Art Zwischenstellung, indem für sie zwar einerseits eine Beschlusskompetenz besteht, andererseits aber Mehrheitsentscheidungen nur teilweise zulässig sind. Der wichtigste Unterschied zwischen den **Rechtsfolgen** von Beschlüssen und Vereinbarungen besteht darin, dass Beschlüsse gegen Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers wirken (§ 10 Abs. 4 WEG), Vereinbarungen diese Wirkung hingegen nur bei Grundbucheintragung haben (§ 10 Abs. 3 WEG).

2

Im Hinblick auf den **Regelungsgegenstand** bestand bis zum Jahr 2000 in Rechtsprechung und Literatur Einigkeit darüber, dass ein Mehrheitsbeschluss bei Nichtanfechtung auch dann seine Gültigkeit behält, wenn sein Gegenstand einer Vereinbarung bedurft hätte, konkret: bei einer Änderung der Gemeinschaftsordnung. Es galt der Grundsatz: „Was zu vereinbaren ist, kann auch wirksam beschlossen werden, sofern der Beschluss nicht angefochten wird.“¹ Ein solcher Beschluss zur Änderung der Gemeinschaftsordnung wurde **Ersatzvereinbarung** oder **Zitterbeschluss** genannt. Diese Rechtsprechung gab der BGH in der „Jahrhundertentscheidung“ vom 20.9.2000 auf und stellte fest:

3

*Die Mehrheitsherrschaft bedarf der Legitimation durch Kompetenzzuweisung. [...] Durch Beschlussfassung können nur solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG). [...] § 23 Abs. 4 WEG, wonach ein Beschluss nur ungültig ist, wenn er für ungültig erklärt wurde, setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer überhaupt durch Beschluss entscheiden durften. Ein trotz absoluter Beschlussunzuständigkeit gefasster Beschluss ist nichtig.*²

4

Das heißt konkret: Die **Teilungserklärung**/Gemeinschaftsordnung kann **durch Beschluss nicht geändert** werden. Obwohl die BGH-Entscheidung viel Zuspruch erfahren hat, ist zweifelhaft, ob sie in Begründung und Ergebnis zutreffend ist.³ Jedenfalls erschwert sie die Verwaltungspraxis, weil die „Ersatzvereinbarung“, die angesichts der beschränkten gesetzlichen Beschlusskompetenzen eine zuvor selbstverständliche Verwaltungsmaßnahme war, seitdem nicht mehr zur Verfügung steht. Der Gesetzgeber nahm die dadurch eingetretenen Schwierigkeiten zum Anlass für die WEG-Novelle, die neue Beschlusskompetenzen und einen Anspruch auf Änderung der Gemeinschafts-

5

1 BGH v. 21.5.1970 – VII ZB 3/70, NJW 1970, 1316.

2 BGH v. 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZMR 2000, 771.

3 Nach wie vor weitgehend überzeugend ist die Kritik von *Rau*, ZMR 2001, 241.

ordnung einführt. Auch die notarielle Praxis reagierte: Die Gemeinschaftsordnungen neu begründeter Gemeinschaften enthalten seit dem Jahr 2001 meistens „Öffnungsklauseln“, die eine Beschlusskompetenz zu ihrer Änderung begründen.

B. Die Vereinbarung

I. Grundlagen

- 6 Durch eine Vereinbarung regeln die Wohnungseigentümer „ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften des Gesetzes“ (§ 10 Abs. 3 WEG). Ihrer Rechtsnatur nach ist die Vereinbarung ein **Vertrag** aller Miteigentümer, ihrem Zweck nach ist sie darauf gerichtet, die Innenbeziehungen der Wohnungseigentümer untereinander zu regeln und ähnlich einer Satzung die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer zu bilden.⁴
- 7 Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes stellen bereits eine „Grundordnung“ zur Verfügung, auf deren Basis eine Gemeinschaft problemlos existieren kann. Trotzdem ist es üblich, im Anschluss an die sachenrechtliche Teilungserklärung eine sog. **Gemeinschaftsordnung** aufzustellen, die in Wiederholung, Ergänzung oder Abweichung vom Gesetz eine für diese Gemeinschaft geltende spezielle Grundordnung oder Satzung darstellt. Die Gemeinschaftsordnung hat zwingend die Rechtsnatur einer Vereinbarung, was zur Folge hat, dass sie – vorbehaltlich gesetzlicher oder vereinbarter Beschlusskompetenzen – auch nur durch Vereinbarung geändert werden kann. Das gilt auch dann, wenn die Gemeinschaft – wie es der Regelfall ist – durch Teilungserklärung entstand und die Gemeinschaftsordnung somit nicht auf einer Vereinbarung beruht, sondern auf der einseitigen Erklärung des teilenden Alleineigentümers; ab dem Zeitpunkt, zu dem die Teilungserklärung vom Bauträger nicht mehr einseitig abgeändert werden kann (→ Rdn 123), steht sie einer Vereinbarung gleich.⁵ Die vom Bauträger herrührende Gemeinschaftsordnung wird daher nicht zu Unrecht als die „mit Abstand undemokratischste Rechtsnorm in unserem Staate“ bezeichnet.⁶
- 8 Nach der Entstehung der Gemeinschaft kann eine **nachträgliche Vereinbarung** getroffen werden. Das setzt die Einigung sämtlicher Miteigentümer voraus. Gehört eine Wohnung mehreren Personen, genügt es nicht, wenn eine davon zustimmt; vielmehr müssen alle zustimmen (etwa bei Ehegatten beide). Die Einigung kann grundsätzlich jederzeit und an jedem Ort erfolgen, also auch außerhalb einer Eigentümerversammlung und theoretisch sogar durch schlüssiges Verhalten (→ Rdn 81). Hinsichtlich **Form** und **Wirkung** ist zu unterscheiden: Ohne Grundbucheintragung bedarf die Vereinbarung keiner Form; daran gebunden sind dann aber nur die jeweiligen Parteien der Vereinbarung. Gegenüber **Rechtsnachfolgern** (Erwerbern) wirkt eine Vereinbarung hingegen grundsätzlich nur dann, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums in das **Grundbuch** eingetragen („verdinglicht“) wurde (§ 10 Abs. 3 WEG). Normalerweise ist die mit der „Verdinglichung“ einhergehende dauerhafte Wirkung das Ziel der Parteien einer Vereinbarung. Indes: So einfach der Abschluss einer Vereinbarung ohne Grundbucheintragung ist, so aufwändig ist er mit Grundbucheintragung; Einzelheiten werden unten (→ Rdn 82) erörtert. Weil seit dem Jahr 2000 aber zunehmend Öffnungsklauseln in Teilungserklärungen üblich sind, kommt es immer seltener vor, dass die Wohnungseigentümer die Mühen einer Vereinbarung auf sich nehmen müssen.
- 9 Ausnahmsweise kann eine Vereinbarung bei **Veräußerung** einer Wohnung auch **ohne Grundbucheintragung** Wirkung für und gegen den Rechtsnachfolger erlangen. Der Erwerber **kann** sich auf

4 BGH v. 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZMR 2000, 771; BGH v. 4.4.2003 – V ZR 322/02, ZMR 2003, 748.

5 BGH v. 13.9.2000 – V ZB 14/00, ZMR 2001, 119.

6 *Wirfel*, WE 2000, 100.

die Vereinbarung berufen und mit Zustimmung der übrigen Miteigentümer in sie „eintreten“;⁷ er muss es aber nicht. Die nicht im Grundbuch eingetragene Vereinbarung wird in dem Zeitpunkt hinfällig, in welchem der Erwerber zu erkennen gibt, dass er sich an sie nicht gebunden fühlt.⁸

Beispiel

Zu einer aus zwei Einheiten bestehenden Gemeinschaft gehören zwei im Gemeinschaftseigentum stehende Garagen. Die Miteigentümer A und B treffen eine Nutzungsvereinbarung, wonach sie jeweils eine der beiden Garagen allein nutzen dürfen; m.a.W.: Sie vereinbaren **Sondernutzungsrechte**. Die gesonderte Nutzung wird jahrelang praktiziert, bis A seine Wohnung veräußert. Sein Rechtsnachfolger C verlangt jetzt die gleichberechtigte Mitbenutzung der bislang von B allein genutzten Garage. – Zu Recht, da C mangels Grundbucheintragung nicht an die Vereinbarung der Sondernutzungsrechte gebunden ist. Dass er im Zeitpunkt seines Erwerbs von der Vereinbarung Kenntnis hatte, schadet nicht. B müsste schon beweisen, dass C den rechtsgeschäftlichen Willen hatte, der Vereinbarung im Wege der Schuldübernahme beizutreten.⁹

10

II. Inhalt und Auslegung

Den Wohnungseigentümern steht es frei, ihr Verhältnis untereinander – sprich: die Gemeinschaftsordnung – beliebig und ohne Inhaltsbeschränkung zu gestalten (**Vertragsfreiheit**); für den aufteilenden Alleineigentümer (Bauträger) gilt grundsätzlich das Gleiche. Üblich und **wirksam** sind in einer Gemeinschaftsordnung z.B. Regelungen betr. Kostenverteilung, Stimmrecht, Instandhaltung, Zustimmungsbedürftigkeit bei der Vermietung von Sondereigentum,¹⁰ Sonderregelungen für bauliche Veränderungen, besondere Vollmachten an den Verwalter sowie die Begründung von Sondernutzungsrechten. Unüblich, aber ebenfalls **wirksam** sind folgende Regelungen: Haftung des Erwerbers einer Eigentumswohnung für Wohngeldrückstände des Voreigentümers (das gilt aber nicht beim Erwerb aus der Zwangsversteigerung → Rdn 12);¹¹ Gebrauchsregelung, wonach Wohnungen nur im Sinne betreuten Wohnens genutzt werden dürfen;¹² allstimmiger Eigentümerbeschluss als Voraussetzung für die Bestellung eines Verwaltungsbeirats;¹³ Pflicht der Wohnungseigentümer, im Fall der Vermietung des Wohnungseigentums die Mietverwaltung dem WEG-Verwalter zu übertragen;¹⁴ allgemeines Vermietungsverbot;¹⁵ Einstimmigkeitserfordernis für alle Beschlüsse;¹⁶ Heraufsetzung des Quorums für die Entziehung des Wohnungseigentums.¹⁷

11

7 BGH v. 17.5.2002 – V ZR 149/01, ZMR 2002, 683, Rn 12. Näher zum „Eintritt“ in eine Vereinbarung Bärmann/*Seuß/Schneider*, C III 2b Rn 256 ff.

8 OLG Frankfurt v. 1.2.2006 – 20 W 291/03, ZWE 2006, 489; BayObLG v. 10.1.2002 – 2Z BR 180/01, ZMR 2002, 528. A.A. OLG Köln v. 2.4.2001 – 16 Wx 7/01, ZMR 2002, 73, Rn 26, wonach die Vereinbarung mit dem Eigentumserwerb des Käufers per se hinfällig wird; dagegen zu Recht *Häublein*, DNotZ 2002, 227, 229.

9 OLG Zweibrücken v. 21.1.2005 – 3 W 198/04, NZM 2005, 343; unstr.

10 OLG Frankfurt v. 15.6.2005 – 20 W 63/05, NZM 2005, 910.

11 BGH v. 24.2.1994 – V ZB 43/93, ZMR 1994, 271.

12 BGH v. 24.2.1994 (Vornote). Ausführlich zum betreuten Wohnen im WEG *Heinemann*, MietRB 2013, 363.

13 BayObLG v. 31.3.2004 – 2Z BR 011/04, NJW-RR 2005, 165; m.E. aber unwirksam.

14 BayObLG v. 14.6.1995 – 2Z BR 53/95, WuM 1995, 672. Diese Regelung kann analog § 12 Abs. 4 WEG durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden (so richtig *Derleder*, ZWE 2008, 254, 259 mit Hinweis auf BGH NJW 1962, 613). Ein Beschluss, wonach die Kosten einer Vermietungsgesellschaft auch auf die Eigentümer umgelegt werden, die entgegen der Vorgaben der GO nicht deren Gesellschafter wurden, ist nichtig (BGH v. 22.7.2011 – V ZR 245/09, ZMR 2011, 981).

15 Bärmann/*Suilmann*, § 13 Rn 65; str. M.E. sind Vermietungsver- und Gebote nichtig.

16 So OLG Hamm v. 19.8.2008 – 15 Wx 89/08, ZMR 2009, 219. Wirksam ist nach LG München I v. 13.6.2013 – 36 S 10305/12, ZMR 2014, 55 auch ein generelles 2/3-Quorum.

17 LG Hamburg v. 14.12.2011 – 318 S 42/11, ZWE 2013, 23.

- 12 Begrenzt** wird die Vertragsfreiheit durch die allgemeinen Schranken der §§ 134, 138 und 242 BGB. Insbesondere können zwingende gesetzliche Vorschriften auch durch Vereinbarungen nicht geändert werden. Die Gestaltungsfreiheit endet auch dort, wo die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer als Eigentümer zu stark ausgehöhlt wird. Ob eine vom Bauträger einseitig aufgestellte Gemeinschaftsordnung darüber hinaus der Inhaltskontrolle analog der für allgemeine Geschäftsbedingungen geltenden §§ 307 ff. BGB unterliegt, wird allgemein offen gelassen, weil die AGB-rechtlichen Wertungen jedenfalls in die Inhaltskontrolle gem. § 242 BGB einfließen.¹⁸ Die Rechtsprechung ist mit der Annahme der Unwirksamkeit (Nichtigkeit) zurückhaltend. **Unwirksam** sind folgende Regelungen: Verpflichtung der Wohnungseigentümer, einen Betreuungsvertrag mit einer zeitlichen Bindung von mehr als zwei Jahren abzuschließen;¹⁹ Befugnis des Verwalters zum Betreten von Wohnungen ohne sachlichen Grund (→ § 10 Rdn 191) oder zur Vertretung der Wohnungseigentümer „in allen mit dem Wohnungseigentum zusammenhängenden Angelegenheiten“;²⁰ Zustimmungsfiktion für die Jahresabrechnung;²¹ Erschwerung des in § 24 Abs. 2 WEG vorgesehenen Minderheitenquorums (1/4 der Miteigentümer) zur Einberufung einer Eigentümerversammlung²² oder der zur Verwalterwahl erforderlichen Mehrheit;²³ Ausschluss vom Stimmrecht oder von der Teilnahme an Eigentümersammlungen bei Zahlungsrückstand;²⁴ Regelung, wonach bei einer Mehrhausanlage die Beschlussfassung einer „Delegiertenversammlung“ übertragen wird;²⁵ Regelung, wonach Vereinbarungen auch ohne Grundbucheintragung gegen Sonderrechtsnachfolger gelten sollen;²⁶ Haftung des Erwerbers für Wohngeldrückstände bei Erwerb in der Zwangsversteigerung;²⁷ Freistellung des Bauträger-Miteigentümers von der Beitragspflicht für leer stehende Wohnungen.²⁸
- 13** Für die **Auslegung** der im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen gelten die allgemeinen für Grundbucheintragungen aufgestellten Grundsätze: Maßgebend sind der Wortlaut der Eintragung und ihr Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.²⁹ Dabei ist gem. § 133 BGB der wirkliche Wille zu erforschen und nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften. Es kommt aber nicht auf den (mutmaßlichen) Willen oder die Vorstellungen des aufteilenden Eigentümers an, sondern auf die **verobjektivierte**, also an objektiven Maßstäben orientierte Bewertung des Inhalts der Teilungserklärung. Unter Beachtung dieser Grundsätze ist im Einzelfall eine **ergänzende Vertragsauslegung**³⁰ ebenso möglich wie eine **Umdeutung** von Regelungen, deren Inhalt dem Wortlaut nach nichtig wäre (→ § 1 Rdn 83). Im Rechtsstreit kann

18 BGH v. 12.5.2016 – VII ZR 171/15, NZM 2016, 592, Rn 32.

19 BGH v. 13.10.2006 – V ZR 289/05, ZMR 2007, 284.

20 OLG Frankfurt v. 3.11.2014 – 20 W 241/14, ZWE 2015, 263.

21 KG v. 4.7.1990 – 24 W 1434/90, ZMR 1990, 428 betr. die Klausel: „Die (Jahres-)Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb vier Wochen nach Absendung schriftlich widersprochen wird“; str. Offen gelassen von BGH v. 20.12.1990 – V ZB 8/90, ZMR 1991, 146.

22 BayObLG v. 5.10.1972 – 2Z BR 54/72, BayObLGZ 1972, 314. Wenn mit der Regelung im konkreten Fall aber eine Erleichterung verbunden ist (z.B. ¼ MEA statt Köpfe), ist sie wirksam: AG Offenbach v. 13.3.2013 – 310 C 73/12, ZMR 2013, 1000.

23 OLG München v. 5.4.2011 – 32 Wx 1/11, ZWE 2011, 262.

24 BGH v. 10.12.2010 – V ZR 60/10, NZM 2011, 246. Dem kann nicht zugestimmt werden. Zu Recht wurde eine solche Klausel früher empfohlen.

25 LG München I v. 9.12.2010 – 36 S 1362/10, NZM 2011, 249.

26 OLG Hamm v. 19.9.2007 – 15 W 444/07, ZMR 2008, 159.

27 BGH v. 22.1.1987 – V ZB 3/86, ZMR 1987, 273.

28 Zutreffend AG München v. 1.8.2011 – 485 C 32840/10, ZMR 2012, 306.

29 BGH v. 13.5.2016 – V ZR 152/15, ZMR 2016, 713, Rn 19; st. Rspr.

30 BGH v. 13.5.2016 (Vornote), Rn 13; LG Hamburg v. 21.9.2016 – 318 S 51/16, ZMR 2016, 983.

die Auslegung nicht nur durch die Tatsacheninstanz, sondern uneingeschränkt auch durch das **Rechtsmittelgericht** erfolgen.³¹

Praxistipp

14

Immer wieder sind Regelungen in Gemeinschaftsordnungen (insbesondere älteren) widersprüchlich, auslegungsbedürftig und womöglich nichtig; das gilt vor allem für Instandhaltungs- und Kostentrugungsklauseln (→ § 1 Rdn 75). Verwalter sollten sich in solchen Fällen per Beschluss dazu ermächtigen lassen, eine rechtliche Expertise (z.B. bei einem Rechtsanwalt) einzuholen, auf deren Grundlage sie dann ohne eigenes Haftungsrisiko die betreffenden Klauseln anwenden können. Auch eine gerichtliche Klärung per Feststellungsklage hält der BGH für möglich; demnach kann z.B. auf Feststellung geklagt werden, „dass die Regelung in der Gemeinschaftsordnung [...] so zu verstehen ist, dass [...]“.³² Voraussetzung einer solchen Klage ist aber eine konkrete Uneinigkeit unter den Eigentümern und der Beschluss, die gerichtliche Klärung zu betreiben.

C. Der Beschluss

I. Grundlagen, Wirkung und Auslegung

Gem. § 23 Abs. 1 WEG werden Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, in einer **Eigentümerversammlung** „geordnet“. Die Beschlussfassung setzt also eine Eigentümerversammlung voraus. Die einzige Ausnahme ist der in der Praxis wenig bedeutsame schriftliche Beschluss (sog. Umlaufbeschluss → Rdn 44).

15

Wenn **alle Miteigentümer** einer Regelung zugestimmt haben, kann sowohl eine Vereinbarung als auch ein Beschluss vorliegen. In welche Kategorie die Regelung fällt, ist **Auslegungsfrage**. Dabei ist nach einer Meinung auf den Inhalt der Regelung abzustellen. Dafür spricht immerhin der Wortlaut des § 23 Abs. 1 WEG, wonach Angelegenheiten, über die per Beschluss entschieden werden kann, durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet werden. Demnach wäre bei Angelegenheiten, für die Beschlusskompetenz besteht – also insbesondere die laufende Verwaltung betreffend –, grundsätzlich ein Beschluss anzunehmen, während bei den Angelegenheiten, die eine Vereinbarung erfordern, letztere anzunehmen wäre.³³ Nach einer anderen, m.E. vorzugswürdigen Auffassung kann nicht vom Regelungsinhalt auf das Regelungsinstrument geschlossen werden. Die Auslegung hat unter Würdigung sämtlicher Umstände zu erfolgen, wobei insbesondere an die gewählte Regelungsform und die äußeren Umstände der Entscheidungsfindung anzuknüpfen ist.³⁴ Als Grundregel kann gelten, dass derjenige Eigentümer, der in der Eigentümerversammlung die Hand hebt, einen Beschluss und nicht eine Vereinbarung zustande bringen will.³⁵

16

Seiner **Rechtsnatur** nach ist der Beschluss ein mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art in Gestalt eines sog. Gesamtaktes, der eine oder mehrere Willenserklärungen bündelt und die kollektive und rechtsverbindliche Entscheidung der Gemeinschaft über einen Antrag zum Ausdruck bringt.³⁶ Der

17

31 BGH v. 17.4.2015 – V ZR 12/14, ZMR 2015, 726, Rn 12; st. Rspr.

32 BGH v. 13.5.2016 – V ZR 152/15, ZMR 2016, 713, Rn 24. M.E. ist eine Feststellungsklage aber wegen der stets bestehenden Möglichkeit einer Leistungsklage unzulässig.

33 LG Hamburg v. 18.3.2015 – 318 S 104/14, ZMR 2015, 484, Rn 28.

34 Bärmann/Merle, § 23 Rn 28.

35 Lehmann-Richter in: Riecke/Schmid, § 10 Rn 95; LG Hamburg v. 4.3.2016 – 318 S 109/15, ZMR 2016, 484, Rn 40.

36 BGH v. 10.9.1998 – V ZB 11/98, ZMR 1999, 41.

Beschluss hat nicht nur „Binnenwirkung“; vielmehr kann der in ihm konstituierte Wille des Verbandes auch eine Willenserklärung mit Wirkung im Außenverhältnis darstellen, ohne dass es dazu zwingend der Zwischenschaltung einer (mit der Abgabe der Erklärung) beauftragten Person bedürfte (str.).³⁷ Die Gemeinschaft kann deshalb direkt durch Beschluss ein Vertragsangebot annehmen (z.B. einen Verwalter bestellen → § 10 Rdn 29) oder einen Auftrag erteilen (z.B. einen Rechtsanwalt mandatieren → § 5 Rdn 52).

- 18** Ein Beschluss ist (sofern er nicht nichtig ist) sofort ab Beschlussfassung **wirksam** und zu vollziehen; das gilt auch für rechtswidrige Beschlüsse (→ § 10 Rdn 238). Ein rechtswidriger Beschluss wird erst und nur dann ungültig, wenn er durch rechtskräftiges gerichtliches Urteil für ungültig erklärt wird, was voraussetzt, dass er innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung gerichtlich angefochten wurde (§ 23 Abs. 4 WEG). Nach Ablauf der Anfechtungsfrist (oder wenn das abweisende Urteil einer erfolglosen Beschlussanfechtung rechtskräftig wird) werden Beschlüsse („endgültig“) **bestandskräftig**. Mit der Bestandskraft steht zwischen den Wohnungseigentümern unwiderleglich fest, dass der Beschluss und sein Vollzug ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und rechtmäßig sind.³⁸ Einen Anspruch auf korrigierenden Zweitbeschluss gibt es grundsätzlich nicht (→ Rdn 50).
- 19** Dem **Mehrheitsprinzip** entsprechend wirkt ein Beschluss auch für und gegen die Eigentümer, die gegen ihn gestimmt oder an ihm nicht mitgewirkt haben (§ 10 Abs. 5 WEG).

20 *Beispiel*

Auf einer Eigentümersammlung wird mehrheitlich beschlossen, den Miteigentümer B zur Beseitigung einer von ihm vorgenommenen baulichen Veränderung aufzufordern und den Rückbau erforderlichenfalls gerichtlich durchzusetzen. Zur Finanzierung der rechtlichen Schritte wird eine Sonderumlage beschlossen. Miteigentümer A war gegen den Beschluss und will nicht bezahlen. Durch den Beschluss wird aber auch A verpflichtet, seinen Anteil an der Sonderumlage zu bezahlen.

- 21** Eine **Anspruchsbegründung** (oder Anspruchsvernichtung), also die Schaffung selbstständiger Leistungs- oder Duldungsverpflichtungen einzelner Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft, ist (abgesehen von bestimmten Kostentragungsregelungen) durch Mehrheitsbeschluss (ob bestandskräftig oder nicht) **nicht möglich**. Derartige Beschlüsse sind mangels Beschlusskompetenz **nichtig**.³⁹

22 *Beispiele für nichtige Beschlüsse:*

- a) „Die Treppenhausreinigung obliegt den Eigentümern nach einem von der Verwaltung aufzustellenden Putzplan“ (→ § 3 Rdn 41).
- b) Die Garageninhaber müssen einmal im Jahr ihr Garagendach reinigen oder durch eine Fremdfirma reinigen lassen“.⁴⁰
- c) „Die von A vorgenommene Baumaßnahme [nähere Bezeichnung derselben] ist widerrechtlich und A zum Rückbau bis zum 20.5.2017 verpflichtet.“

³⁷ Greiner, ZWE 2008, 454; ausführlich BeckOGK WEG/Greiner § 26 Rn 42 ff.

³⁸ BGH v. 3.2.2012 – V ZR 83/11, ZWE 2012, 218; BGH v. 13.5.2011 – V ZR 202/10, NZM 2011, 551. Deshalb gibt es – von Extremfällen abgesehen – keinen Anspruch auf Unterlassung des Beschlussvollzugs (BGH v. 28.9.2012 – V ZR 251/11, NZM 2012, 835, Rn 16).

³⁹ BGH v. 4.7.2014 – V ZR 183/13, ZWE 2014, 397, Rn 5; LG Lüneburg v. 3.7.2012 – 9 S 85/11, ZMR 2013, 67.

⁴⁰ AG Oldenburg v. 19.6.2015 – 10 C 2/15, ZMR 2015, 891.

Praxistipp

23

Bei den „**Rückbaubeschlüssen**“ wird meistens schon die einfache Auslegung zu dem Ergebnis führen, dass nicht eine konstitutive Begründung von Ansprüchen, sondern eine Aufforderung und die Vorbereitung zur gerichtlichen Durchsetzung gewollt ist.⁴¹ Unklarheiten sind in jedem Fall zu vermeiden, daher ist eine entsprechend eindeutige Beschlussformulierung geboten (Muster → § 3 Rdn 66 und § 4 Rdn 87).

Beschlüsse wirken auch gegen **Rechtsnachfolger**, also gegen Erwerber einer Sondereigentumseinheit (§ 10 Abs. 4 WEG). Eine Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch ist weder erforderlich noch möglich; das gilt auch dann, wenn ein Beschluss (auf der Basis einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel) die Gemeinschaftsordnung ändert. Die erforderliche Publizität über den geltenden Inhalt der Gemeinschaftsordnung wird nach der Vorstellung des Gesetzgebers in diesem Fall nicht über das Grundbuch, sondern über die vom Verwalter gem. § 24 Abs. 7 und 8 WEG zu führende **Beschluss-Sammlung** hergestellt, in die bspw. ein Kaufinteressent vor dem Erwerb Einblick nehmen kann; schon aufgrund ihrer Unübersichtlichkeit ist die Beschluss-Sammlung dafür aber kaum geeignet (→ § 7 Rdn 170).

24

Beschlüsse müssen inhaltlich von ausreichender **Bestimmtheit** sein (→ Rdn 58). Ihre **Auslegung** erfolgt in gleicher Weise wie die Auslegung grundbuchmäßiger Erklärungen, also insbesondere genauso wie die Auslegung der Teilungserklärung (→ Rdn 12). Grund dafür ist die Wirkung gegen die Rechtsnachfolger, weil diese den Inhalt des Beschlusses (nur) der Beschlussformulierung entnehmen können. Die Beschlüsse sind deshalb „aus sich heraus“ – objektiv und normativ – auszulegen.⁴² Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem – übrigen – Versammlungsprotokoll⁴³ oder aus früheren Beschlüssen zum gleichen Thema⁴⁴ ergeben. Die **Bezugnahme** auf ein Dokument, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, ist (nur) möglich, wenn das betreffende Dokument zweifelsfrei bestimmt wird.⁴⁵ Die h.M. folgt außerdem einer „Auslegungsregel“, wonach man davon ausgehen müsse, dass „die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer im Zweifel **keinen rechtswidrigen Beschluss** fassen wollen“;⁴⁶ das entbehrt aber jeglicher Grundlage und ist abzulehnen.

25

Im **Rechtsstreit** ist die **Auslegung** zunächst Sache der Tatsacheninstanz (erste Instanz, in WEG-Sachen also stets Amtsgericht). Wenn ein Beschluss keine Dauerregelung beinhaltet, kann das Rechtsmittelgericht nach bisheriger Auffassung des BGH die Auslegung nur dann selbst vornehmen, wenn die tatrichterliche Auslegung rechtsfehler- oder lückenhaft ist. Nur wenn der Beschluss eine Dauerregelung beinhaltet (z.B. eine Bestimmung zur Hausordnung), soll auch beim Rechtsmittelgericht eine unbeschränkte Kompetenz zur Auslegung bestehen.⁴⁷ Richtiger Ansicht nach kann das Rechtsmittelgericht aber alle Beschlüsse ohne Bindung an die Auslegung der ersten Instanz

26

41 LG Stuttgart v. 17.6.2015 – 10 S 79/14, ZMR 2015, 809. So i.E. auch BGH v. 4.7.2014 – V ZR 183/13, ZWE 2014, 397, Rn 5, da ein entsprechender Beschluss zur Verfahrenseinleitung genüge.

42 BGH v. 8.4.2016 – V ZR 104/15, ZMR 2016, 638 Rn 9. Ausführlich *Abramenko*, Bestimmtheit usw., ZfIR 2014, 725.

43 BGH v. 10.9.1998 – V ZB 11/98, ZMR 1999, 41. Diesbezüglich zu Recht kritisch *M. Schmid*, Zur Auslegung von Wohnungseigentümerbeschlüssen, ZWE 2013, 442.

44 KG v. 18.5.2009 – 24 W 17/08, ZMR 2009, 790.

45 BGH v. 8.4.2016 – V ZR 104/15, ZMR 2016, 638 Rn 9.

46 BGH v. 17.4.2015 – V ZR 12/14, NZM 2015, 544, Rn 28.

47 BGH v. 10.9.1998 – V ZB 11/98, ZMR 1999, 41; KG v. 21.7.1999 – 24 W 2613/98, ZMR 2000, 55.

selber auslegen, weil gem. § 10 Abs. 4 WEG jeder Beschluss gegen Rechtsnachfolger wirkt und insofern „Dauercharakter“ hat.⁴⁸

II. Beschlusskompetenzen

- 27 Während Vereinbarungen zu jedem Gegenstand getroffen werden können, der das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betrifft, setzt eine wirksame Beschlussfassung voraus, dass der Gemeinschaft für den Gegenstand der Beschlussfassung eine auf Gesetz oder Vereinbarung beruhende **Beschlusskompetenz** zusteht (→ Rdn 2). Eine **vereinbarte Beschlusskompetenz** ergibt sich aus einer kompetenzbegründenden **Öffnungsklausel** (näher → Rdn 100). Die **gesetzlichen** Beschlusskompetenzen werden nachstehend (in der Reihenfolge der Paragrafenzählung) aufgeführt:
- 28
- Vergemeinschaftung von Rechten und Pflichten der Miteigentümer gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG (→ § 1 Rdn 28).
 - Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 WEG → Rdn 98).
 - Regelungen des ordnungsmäßigen Gebrauchs des Sondereigentums oder des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 15 Abs. 2 WEG); meistens zusammengefasst in einer Hausordnung. Ab welcher Regelungstiefe die Beschlusskompetenz endet und die Notwendigkeit einer Vereinbarung beginnt, ist mitunter zweifelhaft (→ § 3 Rdn 30).
 - Erfassung und Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nach einem von § 16 Abs. 2 WEG (MEA) abweichenden Verteilerschlüssel (§ 16 Abs. 3 WEG → § 8 Rdn 33).
 - Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 Abs. 3 WEG → § 3 Rdn 83).
 - Angelegenheiten einer „ordnungsmäßigen Verwaltung, die der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums“ entspricht (§ 21 Abs. 3 und 5 WEG). Dazu gehören insbesondere – aber nicht nur – die im Katalog des § 21 Abs. 5 WEG aufgeführten Gegenstände (→ § 6 Rdn 3).
 - Regelungen der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs, die Kosten einer besonderen Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand (§ 21 Abs. 7 WEG → § 8 Rdn 180).
 - Bauliche Maßnahmen (§ 22 Abs. 1–4 WEG → § 4).
 - Bestellung eines Verwalters bzw. eines Verwaltungsbeirats (§§ 26 Abs. 1 und 29 Abs. 1 WEG → §§ 10 u. 11).
 - Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 4 und 5 WEG → § 8).
 - Bestellung eines Ersatzzustellungsverreters (§ 45 Abs. 2 S. 1 WEG → § 13 Rdn 21).
- 29 Über die vorstehend aufgeführten Bestimmungen hinaus gibt es **keine** gesetzliche **Beschlusskompetenz**. Vor allem können das WEG oder die Teilungserklärung nicht durch Beschluss geändert werden; gleichwohl gefasste Beschlüsse sind **nichtig**.
- 30
- Beispiele für nichtige Beschlüsse wegen fehlender Beschlusskompetenz*
- Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum (nur durch Vereinbarung möglich → § 3 Rdn 3) oder Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum (→ Rdn 117).⁴⁹

48 KG v. 9.6.2009 – 24 W 357/08, ZMR 2010, 133; Bärman/*Merle*, § 23 Rn 64.

49 BGH v. 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZMR 2000, 771. Unabhängig vom grundsätzlichen Gehalt dieser sog. „Jahrhundertentscheidung“ dürfte der konkrete Fall falsch entschieden worden sein, weil die Annahme einer Vermietung näherlag, als die der Begründung eines Sondernutzungsrechts; BGH 11.5.2012 – V ZR 189/11, ZMR 2012, 793; LG Lüneburg v. 16.3.2016 – 9 S 64/15, ZMR 2016, 647.

- Änderung der gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung für Instandhaltungsmaßnahmen (→ § 4 Rdn 178).
- Änderung der Miteigentumsanteile oder Verkauf eines Teils der Gemeinschaftsfläche.⁵⁰
- Organisatorische Regelungen in Ergänzung der Gemeinschaftsordnung (früher übliche sog. „Orga-Beschlüsse“, z.B. Einführung der „Eventualeinladung“ zu einer Zweitversammlung → § 7 Rdn 56).
- Begründung von Sondernutzungsrechten.⁵¹
- Änderung von gerichtlichen Entscheidungen.⁵²
- Begründung von Pflichten zu Lasten Dritter oder zu Lasten der Wohnungseigentümer, soweit nicht gesetzlich vorgesehen (Beispiele → Rdn 22, § 3 Rdn 41).

Anders verhält es sich mit Beschlüssen, für die zwar eine Beschlusskompetenz besteht, die aber nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Zwar verstoßen solche Beschlüsse gegen das Gesetz (oder gegen die Gemeinschaftsordnung oder eine sonstige Vereinbarung) und ändern es insoweit ab; daraus ist aber nicht der Schluss zu ziehen, dass für rechtswidrige Beschlüsse keine Beschlusskompetenz bestünde. Die Versuche, das Abgrenzungsproblem terminologisch in den Griff zu bekommen, können nicht als geglückt bezeichnet werden. Insbesondere überzeugt der übliche Differenzierung zwischen „gesetzesändernden“ bzw. „gesetzesersetzenden“ Beschlüssen (nichtig) und „gesetzeswidrigen“ Beschlüsse (rechtswidrig)⁵³ nicht. Im Großen und Ganzen besteht in der Sache aber Einigkeit: Der lediglich **punktueller Verstoß** gegen Gesetz oder Vereinbarung, also der Beschluss für den Einzelfall, ist „nur“ rechtswidrig, nicht aber nichtig. Die Beschlusskompetenz fehlt aber dann, wenn sich der Beschluss nicht in der Regelung eines Einzelfalles erschöpft, sondern im Sinne einer als **Dauerregelung** wirkenden Änderung des Gesetzes oder der Gemeinschaftsordnung die Grundlage künftiger weiterer Beschlüsse bilden soll.⁵⁴

31

Beispiele

- Die Verwendung eines falschen Kostenverteilungsschlüssels in der Jahresabrechnung oder im Wirtschaftsplan macht die jeweiligen Genehmigungsbeschlüsse nur anfechtbar, nicht aber nichtig.⁵⁵ Es wird nur im Einzelfall gegen die Gemeinschaftsordnung verstoßen.
- Nichtig ist ein Beschluss, durch den generell in Abweichung von § 25 Abs. 4 WEG die Eventualeinberufung einer Zweitversammlung ermöglicht werden soll (→ § 7 Rdn 56); die Beschlüsse, die auf einer derartig (formell rechtswidrig) einberufenen Eigentümersammlung gefasst werden, sind aber nur rechtswidrig, nicht nichtig. Generell führen Formfehler bei der Beschlussfassung nur zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse (→ Rdn 53).

32

50 BGH v. 12.4.2013 – V ZR 103/12, ZMR 2013, 730, Rn 8.

51 BGH v. 11.5.2012 – V ZR 189/11, ZMR 2012, 793; BGH v. 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZMR 2000, 771.

52 BayObLG v. 22.9.2004 – 2Z BR 159/04, ZWE 2005, 223.

53 Vgl. statt aller *Wenzel* (Urheber dieser Terminologie), ZWE 2001, 226 ff.

54 So auch die h.M. im GmbH-Recht, wo sich bei satzungswidrigen Beschlüssen ebenfalls die Frage „Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit“ stellt.

55 LG Nürnberg-Fürth v. 14.8.2012 – 14 S 4162/12, ZWE 2013, 142; OLG Rostock v. 20.12.2011 – 3 W 67/09, ZWE 2012, 131; unstr.

§ 6 Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

A. Die ordnungsmäßige Verwaltung

I. Die Verwaltungsangelegenheiten

Für das Wohnungseigentum gilt der Grundsatz der Selbstverwaltung. Die Wohnungseigentümer können „eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige¹ Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen“ (§ 21 Abs. 3 WEG). Die somit eröffnete Verwaltung durch (**Mehrheits-**)**Beschluss** ist der Normalfall. Zwar stellt § 21 Abs. 1 WEG den Grundsatz auf, dass die Verwaltung den Wohnungseigentümern „gemeinschaftlich“ (im Sinne von allstimmig) zustehe; die „gemeinschaftliche Verwaltung“ spielt aber praktisch keine Rolle. Sie steht den Wohnungseigentümern auch nur zu, „sofern nicht in diesem Gesetz etwas anderes bestimmt ist“; das aber ist durch die Möglichkeit des Mehrheitsbeschlusses gem. § 21 Abs. 3 WEG der Fall.

Zu den **Verwaltungsangelegenheiten** i.S.v. § 21 Abs. 1 und Abs. 3 WEG gehören alle Maßnahmen, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht auf die Erhaltung, Sicherung oder Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums abzielen oder sich sonst als Geschäftsführung zugunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum darstellen, wobei kein enger Maßstab anzulegen ist.² „Insbesondere“ zählen dazu die in § 21 Abs. 5 WEG aufgeführten Maßnahmen. Aus dem Wort „insbesondere“ folgt, dass der Katalog nicht abschließend ist. Verschiedene Verwaltungsmaßnahmen werden unten (→ Rdn 6) aufgeführt. Für Maßnahmen ohne Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum besteht keine Beschlusskompetenz. Das ist aber reine Theorie, weil angesichts des **weiten Verwaltungsbegriffs** jede Geldausgabe und jede Anschaffung von Gegenständen von der Beschlusskompetenz umfasst ist (→ § 1 Rdn 20). Außerdem gebietet es der Schutz des Rechtsverkehrs, die Wirksamkeit der von der Gemeinschaft getätigten Rechtsgeschäfte nicht dadurch infrage zu stellen, dass der ihnen zugrunde liegende Beschluss als nichtig qualifiziert wird. Deshalb ist auch der **Erwerb einer Immobilie** eine Verwaltungsmaßnahme (obwohl damit nicht das vorhandene Gemeinschaftseigentum verwaltet, sondern neues Verbandseigentum angeschafft wird). Das gilt nicht nur für den Erwerb eine Einheit im eigenen Objekt (dazu nachfolgend), sondern auch für den Erwerb eines **Nachbargrundstücks** (um dort zur Linderung der auf dem WEG-Grundstück problematischen Parkplatzsituation **Stellplätze** einzurichten).³

Beispiel: Wohnungserwerb im eigenen Objekt

Die Miteigentümer der WEG Musterstraße wollen eine Wohnung im Haus kaufen, z.B. um sie künftig als Hausmeisterwohnung zu nutzen. Sie fassen folgenden Beschluss: „Die WEG Musterstraße soll die im Haus befindliche Wohnung Nr. 59 als Verbandseigentum zum Kaufpreis von maximal 150.000,00 EUR (zzgl. Nebenkosten für Notar und Grundbuch) erwerben. Herr X, Geschäftsführer der WEG-Verwalterin, wird mit dem Abschluss des Kaufvertrags und der Abgabe aller weiter erforderlichen Erklärungen und Handlungen im Namen der Gemeinschaft beauftragt und dazu bevollmächtigt. Zur Finanzierung des Kaufpreises wird eine Sonderumlage über 160.000,00 EUR erhoben. Diese wird nach Miteigentumsanteilen verteilt und von

¹ Grammatikalisch richtig und dem allgemeinen Wortgebrauch entsprechend müsste es eigentlich „ordnungsgemäße“ heißen; das hat leider auch die WEG-Novelle nicht korrigiert.

² BGH v. 18.3.2016 – V ZR 75/15, ZMR 2016, 476, Rn 26.

³ BGH v. 18.3.2016 – V ZR 75/15, ZMR 2016, 476, Rn 27; OLG München v. 11.5.2016 – 34 Wx 73/15, ZWE 2016, 256.

der Verwaltung nach Vorankündigung von 10 Tagen eingezogen.“ Der Beschluss inkl. der darin enthaltenen Vollmacht für den Verwalter bedarf gem. § 167 Abs. 2 BGB keiner Form.⁴ Der Kaufvertrag bedarf zwar gem. § 311b BGB der notariellen Beurkundung, der Verwalter kann die Gemeinschaft vor dem Notar aber ohne Nachweis seiner Vollmacht vertreten und den Kaufvertrag abschließen. Erst wenn es an die Grundbucheintragung geht, muss der Verwalter dem Grundbuchamt seine Bevollmächtigung und somit den WEG-Beschluss in der Form des § 29 GBO nachweisen. Dafür genügt die Vorlage des Versammlungsprotokolls in der Form des § 26 Abs. 3 i.V.m. § 24 Abs. 6 WEG (also mit den notariell beglaubigten Unterschriften → § 10 Rdn 316).⁵ Das Grundbuchamt muss daraufhin die Eintragung vornehmen ohne zu prüfen, ob der Erwerb ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.⁶ Die Verwaltung einer „Verbandswohnung“ im eigenen Objekt wirft viele Fragen auf, die nicht alle sachgerecht und schlüssig beantwortet werden können; dieser Befund gibt durchaus Anlass, den Ausgangspunkt der h.M. – Zulässigkeit des Selbsterwerbs – grundsätzlich zu hinterfragen.⁷ Vorliegend wird angesichts der (noch) geringen Praxisrelevanz des Selbsterwerbs wegen der weiterführenden Fragen auf Spezialliteratur verwiesen.⁸

II. Der Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft

- 4 Das Gesetz verlangt eine **ordnungsmäßige** Verwaltung. Beschlüsse, die nicht „ordnungsmäßiger“ Verwaltung entsprechen, sind zwar nicht nichtig, aber anfechtbar (→ Rdn 29). Was unter „ordnungsmäßig“ zu verstehen ist, lässt sich aus § 21 Abs. 4 WEG § 3 ableiten: Ordnungsmäßig ist, was dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft dient, den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht und der Gemeinschaft nützt. Dabei ist vom Standpunkt eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Menschen auszugehen.
- 5 Der Gemeinschaft steht bei der Beurteilung der Frage, was ihr nützt, ein aus ihrer Verwaltungsautonomie folgender Beurteilungs- **bzw. Ermessensspielraum** zu.⁹ Dieser ist bei der gerichtlichen Überprüfung zu respektieren; es ist nicht Aufgabe der Gerichte, eigene Wertungen uneingeschränkt an die Stelle der Wertung der Wohnungseigentümergeinschaft zu setzen. In jüngerer Zeit wird der Ermessensspielraum teilweise dahin gehend erweitert, dass die Gerichte angefochtene Beschlüsse nicht mehr nach dem Maßstab der ordnungsmäßigen Verwaltung überprüfen, sondern unter dem Aspekt des „**Willkürverbots**“; nach diesem Maßstab kann eine Anfechtung kaum jemals Erfolg haben, denn „willkürlich ist ein Beschluss jedoch erst dann, wenn er unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar, sondern schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig oder eindeutig unangemessen ist“.¹⁰ Der BGH hat diese restriktive Linie bei der Frage vorgegeben, ob die Gemeinschaft verpflichtet ist, bestimmte Beschlüsse zu fassen; ihr ist nicht zuzustimmen (→ dazu Rdn 33).

4 BGH v. 18.3.2016 – V ZR 75/15, ZMR 2016, 476, Rn 30.

5 OLG München v. 16.11.2016 – 34 Wx 305/16, NZM 2016, 896.

6 OLG Celle v. 26.2.2008 – 4 W 213/07, ZMR 2008, 310.

7 So *Bonifacio*, Die WEG als Wohnungseigentümerin im eigenen Objekt?, ZMR 2009, 257.

8 *Abramenko*, Die WEG als Eigentümerin in der derselben Wohnanlage, ZWE 2010, 193; BeckOK/Dötsch, § 10 WEG Rn 473 ff.

9 BGH v. 22.6.2012 – V ZR 190/11, ZMR 2012, 885 (betr. Verwalterwahl); LG München I v. 10.1.2013 – 36 S 8058/12, ZMR 2013, 475 (betr. Hausordnungsregelung – Grillen).

10 LG Köln v. 15.4.2015 – 29 S 121/14, ZMR 2015, 790, Rn 14.