Florian Streibl

# Ihre Rechte in der Wohnungseigentümerversammlung

Bescheid wissen, Interessen durchsetzen

12., aktualisierte Auflage

WALHALLA
RECHTSHILFEN

# Schnellübersicht

Seite


| | | |
|---|---|---|
| Eigene Interessen erfolgreich durchsetzen | 7 | 1 |
| Abkürzungen | 9 | |
| Die Eigentümerversammlung: Rechtsgrundlagen, Einberufung, Kosten | 11 | 2 |
| Ihre Interessenvertretung: Der Verwaltungsbeirat | 85 | 3 |
| Die Jahresabrechnung richtig prüfen | 99 | 4 |
| Die Beschlussfassung und -anfechtung | 113 | 5 |
| Fachwortlexikon | 137 | 6 |
| Stichwortverzeichnis | 157 | 7 |

## Abkürzungen

| | |
|---|---|
| a. A. | anderer Ansicht |
| Abs. | Absatz |
| AG | Amtsgericht |
| BauR | Baurecht (Zeitschrift) |
| BayObLG | Bayerisches Oberstes Landesgericht |
| BayObLGZ | Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGH | Bundesgerichtshof |
| BGHZ | Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen |
| BlGBW | Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht |
| DWE | Der Wohnungseigentümer (Zeitschrift) |
| GBO | Grundbuchordnung |
| GuT | Gewerbemiete und Teileigentum (Zeitschrift) |
| KG | Kammergericht Berlin |
| LG | Landgericht |
| MDR | Monatsschrift für deutsches Recht |
| NJW | Neue Juristische Wochenschrift |
| NJW-RR | Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport (Zivilrecht) |
| NZM | Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht |
| OLG | Oberlandesgericht |
| OLGZ | Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen |

| | |
|---|---|
| WE | Wohnungseigentum (Zeitschrift) |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WEM | Wohnungseigentümermagazin (Zeitschrift) |
| WM | Wohnungswirtschaft- und Mietrecht (Zeitschrift) |
| WuM | Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift) |
| ZMR | Zeitschrift für Miet- und Raumrecht |
| ZPO | Zivilprozessordnung |

## Die Gemeinschaftsaufgabe der Eigentümer

Als Wohnungseigentümer haben Sie es in der Hand, dazu beizutragen, ob und wie Ihre Wohnanlage verwaltet wird. Es liegt dabei an Ihnen, ob die Wohnanlage professionell und wirtschaftlich erfolgreich verwaltet wird. Deshalb sollten Sie Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer ernst nehmen. Das bedeutet in erster Linie, dass Sie an der Eigentümerversammlung teilnehmen sollten. Eine Teilnahme ist jedoch nur dann erfolgversprechend, wenn Sie sich auf dieses Treffen sorgfältig vorbereiten. So sollten Sie die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan, der Ihnen vom Verwalter der Wohnanlage schon vor der Versammlung vorgelegt wird, genau prüfen. Dasselbe gilt für die einzelnen Tagesordnungspunkte auf der Einladung zur Versammlung, soweit Sie sich schon vorab die erforderlichen Informationen beschaffen können.

**Beispiel:**

Aus der Tagesordnung geht hervor, dass der Garagenkomplex der Anlage wegen Feuchtigkeitsschäden saniert werden muss. Um hier mitreden zu können, sollten Sie sich persönlich die fraglichen Schäden anschauen.

Nur so können Sie an Erörterungen, Diskussionen und Beschlüssen der Eigentümerversammlung aktiv mitwirken. Das gilt insbesondere, wenn es um das Gemeinschaftseigentum bzw. das Grundstück und seine Aufbauten geht. Dadurch stehen Sie in einem Gemeinschaftsverhältnis mit Ihren Miteigentümern, das Ihre Rechtsbeziehungen untereinander regelt. Die Wohnungseigentümer sind daher gezwungen, ihre gemeinschaftlichen Angelegenheiten zusammen zu regeln. Zur Erfüllung dieser Gemeinschaftsaufgaben ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, bei der Willensbildung zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten mitzuwirken. Denn nur so ist es möglich,

- das Gemeinschaftseigentum zu verwalten und die erforderlichen Entscheidungen zur Bewirtschaftung der in Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile zu treffen;
- den ordnungsgemäßen Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums zu bestimmen, soweit hierfür ein entsprechendes Bedürfnis besteht.

Für die Erledigung von Gemeinschaftsaufgaben muss die Eigentümergemeinschaft entscheiden, ob und gegebenenfalls mit welchem Inhalt eine Maßnahme oder eine Regelung getroffen bzw. nicht getroffen werden soll. Wird eine neue positive Entscheidung getroffen, so begründet diese ein neues rechtliches Verhältnis, welches die Rechtspflichten der Gemeinschaft untereinander ergänzen, konkretisieren oder abändern kann.

### Teilrechtsfähigkeit

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist gemäß §10 Abs. 6 und 7 WEG rechtsfähig, wenn sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am allgemeinen Rechtsverkehr teilnimmt. Dies hat zur Folge, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft als selbstständiges Rechtssubjekt bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehmen kann. Sie kann unter dem Namen „Wohnungseigentümergemeinschaft“ und der dazugehörigen Adresse „König-Ludwig-Straße 350–351, Oberammergau“ Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen (z. B. Heizölkauf). Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft. Ein Eigentümerwechsel ändert daran nichts; es kann beim Verkauf nicht mitgenommen werden.

Somit ist die Wohnungseigentümergemeinschaft auch parteifähig und kann vor Gericht klagen und verklagt werden. Für die Gemeinschaft handeln dann ihre Organe; dies sind die Wohnungseigentümer und der Verwalter. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann im Innenverhältnis gegen säumige Miteigentümer das Hausgeld sowie Beiträge zur Instandhaltungsrücklage einklagen.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer verbleiben als Individualrecht:

- die Beschlussanfechtung
- der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung
- der Anspruch auf Schadensersatz gegen Miteigentümer oder Dritte
- Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche

## Grundsatz der Selbstverwaltung

Die Willensbildung der Gemeinschaft findet in der Eigentümerversammlung statt. Hier sind die gemeinschaftsrechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich über eine Beschlussfassung in der Entscheidungszuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung zu regeln. Insofern haben die Eigentümer ihre Entscheidungen in gemeinschaftlichen Angelegenheiten selbst zu treffen. Es gilt der Grundsatz der Selbstverwaltung. Dieser Grundsatz wird aber nicht dadurch in Frage gestellt, dass für einen Teil der Gemeinschaftsaufgaben und -angelegenheiten eine konkurrierende Zuständigkeit des Verwalters gesetzlich bestimmt ist. Denn der Verwalter ist auch für Angelegenheiten, die ihm durch das Gesetz unabdingbar zur selbstständigen Erledigung übertragen sind, im Einzelfall der Weisung der Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit unterworfen. Diesen Gemeinschaftswillen demonstriert die Gesamtheit der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung.

Eine weitere Möglichkeit der gemeinschaftlichen Willensbildung und Entscheidung ist das sogenannte schriftliche Verfahren. In diesem Verfahren kann ohne Eigentümerversammlung aber nur dann wirksam ein Beschluss gefasst werden, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen. Es sind somit nicht nur alle Wohnungseigentümer an der Willensbildung zu beteiligen, es muss auch jeder einzelne Eigentümer der Entscheidung zustimmen. Widerspricht ein Eigentümer, kommt kein Beschluss zustande.

Das hier zugrunde liegende Entscheidungsprinzip wird in der Rechtsprechung allgemein als das Einstimmigkeitsprinzip bezeichnet. Im Gegensatz hierzu entscheidet die Eigentümerversammlung in der Regel mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Ausnahme: Geht es bei der Beschlussfassung um Modernisierungen bzw. Anpassungen an den Stand der Technik (z. B. Fahrstuhleinbau, Einbau einer Sprech- oder Alarmanlage), ist zwar keine Einstimmigkeit, aber eine „doppelt-qualifizierte Mehrheit“ erforderlich. Das heißt,

- es muss eine Mehrheit von drei Vierteln aller Eigentümer zustimmen und
- diese muss mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren.



## Die Entscheidungszuständigkeit

Die Entscheidungszuständigkeit der Eigentümerversammlung ist, soweit es sich um einfache Mehrheitsentscheidungen handelt, auf die gemeinschaftlichen Angelegenheiten der Verwaltung und des ordnungsgemäßen Gebrauchs beschränkt. Zu anderen einfachen Mehrheitsentscheidungen ist die Eigentümerversammlung nicht befugt. Deshalb zählen zu den typischen Entscheidungen einer Eigentümerversammlung, über die mehrheitlich beschlossen werden darf:

- Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung und die Rechnungslegung
- Aufstellen einer Hausordnung
- ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer
- Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage
- Gebrauchsregelungen
- Bestellung einschließlich Wiederbestellung und Abberufung des Verwalters
- Bestellung eines Verwaltungsbeirates

Darüber hinaus kann die Gemeinschaftsordnung die Zuständigkeit der Eigentümerversammlung erweitern und somit Entscheidungen, die eigentlich nur allstimmig gefasst werden können, mehrheitsfähig machen.

In Betracht kommen:

- Umstellung des Entscheidungsmodus (z. B. vom Kopfprinzip auf Miteigentumsanteile)
- Änderung der Miteigentumsanteile

- Organisatorisches, wie z. B. die Einführung der Eventualeinladung
- Begründung von Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum



### Wenn die Eigentümerversammlung nicht entscheidungsberechtigt ist

Die Entscheidungszuständigkeit der Eigentümerversammlung ist dann überschritten, wenn sie einen Beschluss zu einem Entscheidungsgegenstand fasst, der weder gesetzlich noch durch eine rechtsgeschäftlich begründete Entscheidungszuständigkeit legitimiert ist. Mit einer solchen Beschlussfassung wird die Entscheidungszuständigkeit derjenigen Eigentümer verletzt, denen eine Entscheidungsbefugnis zusteht. Das sind diejenigen Wohnungseigentümer, die durch die Veränderungsmaßnahmen beeinträchtigt werden.

**Praxis-Tipp:**

Eine Eigentümerversammlung, die einen Beschluss ohne Entscheidungszuständigkeit fasst, handelt rechtswidrig. Sie entscheidet über einen Gegenstand, obwohl sie hierzu nicht legitimiert ist. Somit verstößt die Entschlussfassung gegen den Rechtsgrundsatz, dass die Versammlung nur für die gemeinschaftlichen Angelegenheiten sowie für die Entscheidungsgegenstände entscheidungsbefugt ist, die ihr aufgrund einer Regelung der Gemeinschaftsordnung wirksam zugeordnet sind.

Hierbei stellt sich nun die Frage, ob ein so zustande gekommener Beschluss absolut unwirksam, also nichtig, oder wirksam, aber anfechtbar ist.

**Wichtige Gerichtsentscheidung**

Eine Eigentümerversammlung, die ohne Entscheidungszuständigkeit beschließt, verstößt nur gegen eine Rechtsvorschrift (zuletzt BayObLG ZMR 2005, 299). Es kommt somit ein wirksamer Beschluss zustande. Für Sie als Eigentümer bedeutet das, dass Sie einen solchen Beschluss innerhalb der gesetzlichen Ausschlussfrist, also innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung, anfechten können. Lesen Sie hierzu weiter in Kapitel 5 „Die Beschlussfassung und -anfechtung“.