

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld*

Ein Jahr WEG-Reform**

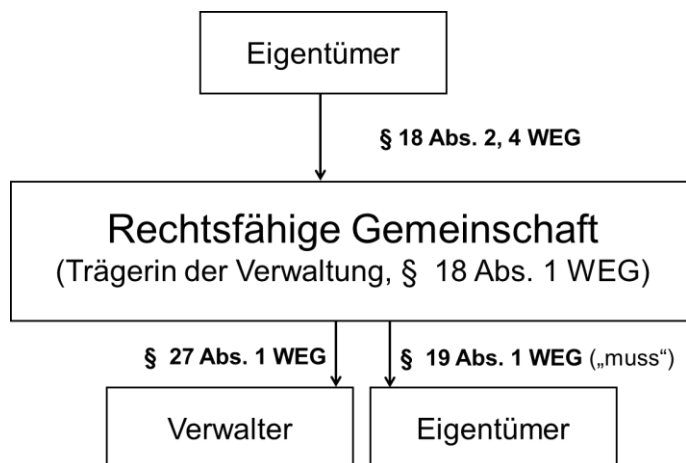
Dieser Beitrag will ein Jahr nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) einen Überblick über die maßgeblichen Änderungen geben und einige Diskussionspunkte andeuten.

I. Die Neuordnung der Gemeinschaft und Rechtsverhältnisse

Die Reform hat die Rechtsverhältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums umfassend neu geregelt.

1. Rechtsbeziehungen nach WEMoG

Die Kernaussage der Neuordnung bringt der Programmsatz des § 18 Abs. 1 WEG zum Ausdruck, der die rechtsfähige Gemeinschaft zur Trägerin der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erklärt. Diese steht daher auch im Mittelpunkt der wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsbeziehungen.



Der einzelne Eigentümer ist indessen von der Verwaltung des ihm gemeinsam mit den anderen Eigentümern zustehenden Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen. Als Surrogat für diese Entrechtung weist § 18 Abs. 2 WEG den Eigentümern einen Verwaltungsanspruch gegen die Gemeinschaft zu, dass diese für eine ordnungsmäßige Verwaltung sorgt.

* Der Verfasser ist Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht sowie Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld.

** Referat auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2021 am 3. Dezember 2021 in Dortmund.

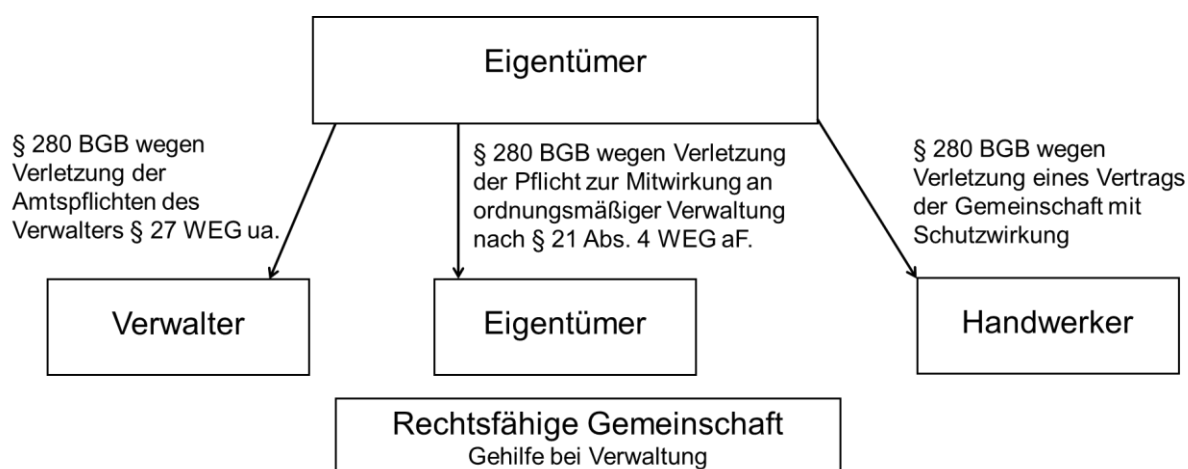
Die rechtsfähige Gemeinschaft ihrerseits hat den Anspruch gegen den Verwalter, dass dieser seine Amtspflichten erfüllt sowie gegen die einzelnen Eigentümer, dass diese durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung an der ordnungsmäßigen Verwaltung mitwirken, § 19 Abs. 1 WEG.

Da sich die rechtsfähige Gemeinschaft gleichsam dazwischenschiebt, stehen den Eigentümern grundsätzlich keine Ansprüche gegen den Verwalter zu. Gleichzeitig bestehen Ansprüche unter den Eigentümern nicht bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Nur als Sondereigentümer stehen die Wohnungseigentümer insoweit wie Nachbarn in einer Rechtsbeziehung untereinander, die § 14 Abs. 2 WEG ausgestaltet.

An einem Beispiel, das den BGH zum alten Recht mehrfach beschäftigt hat, lässt sich die Problematik veranschaulichen: Ein Eigentümer erleidet einen mehrjährigen Mietausfallschaden, während seine feuchte Souterrain-Wohnung unter Verstoß gegen die Erhaltungspflicht nicht instandgesetzt wird.¹ Diese Untätigkeit kann auf Fehlverhalten unterschiedlicher Personen beruhen. So kann der Verwalter es bereits versäumt haben, eine Versammlung einzuberufen, in der über die Sanierung beschlossen wird. Er kann aber auch einen Sanierungsbeschluss verspätet oder unzureichend ausgeführt haben. Die anderen Eigentümer können es unterlassen haben, den notwendigen Sanierungsbeschluss zu fassen. Schließlich kann auch der von der Gemeinschaft eingeschaltete Handwerker mangelhaft sanieren.

a) Haftung nach altem Recht

Nach altem Recht hat der Eigentümer denjenigen in Anspruch nehmen, dem er eine Pflichtverletzung nachweisen kann.



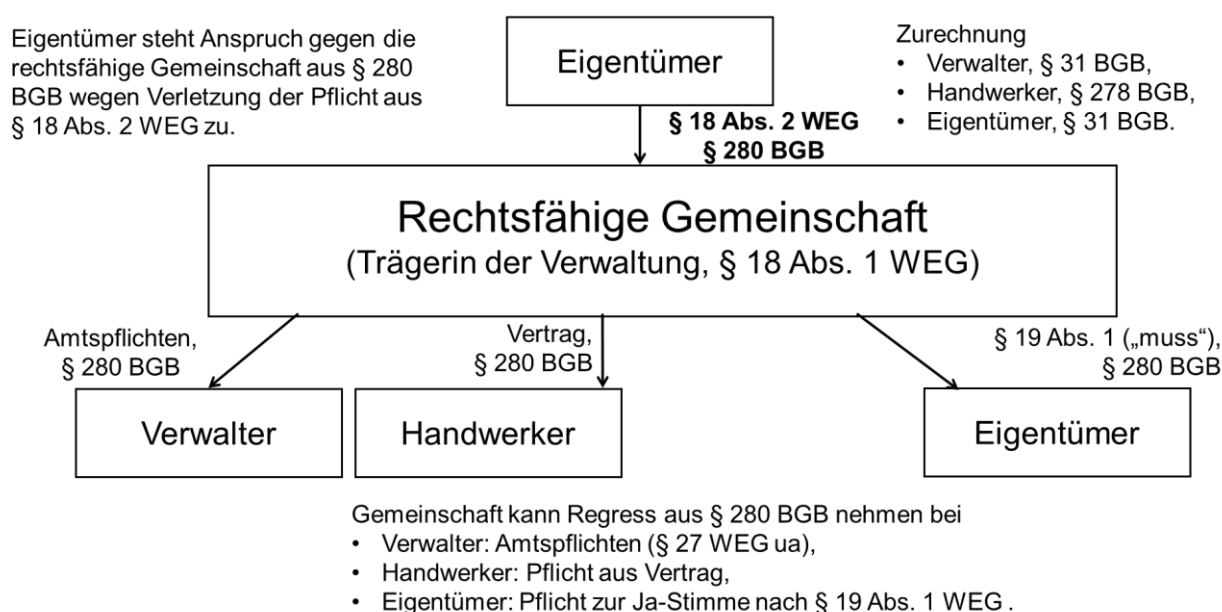
¹ Zur Erhaltungspflicht jüngst auch BGH v. 15.10.2021 - V ZR 225/20.

Ein Anspruch gegen die rechtsfähige Gemeinschaft, die indessen nur Gehilfe bei der Verwaltung ist, scheidet aus, während der BGH Ansprüche gegen die nicht mit „Ja“ stimmenden Eigentümer oder gegen Verwalter bzw. Handwerker angenommen hat.²

Das alte Recht hat für die heutige Praxis durchaus noch Bedeutung. Denn Ansprüche, die vor Inkrafttreten der Reform am 1.12.2020 bereits aufgrund einer Pflichtverletzung nach altem Recht entstanden sind, bestehen fort.³

b) Haftung nach neuem Recht

Nach der Reform konzentriert sich die Haftung indessen in der Person der rechtsfähigen Gemeinschaft, die ihre Verpflichtung zur ordnungsmäßigen Verwaltung aus § 18 Abs. 2 WEG verletzt hat, so dass ein Anspruch aus § 280 Abs. 1 BGB folgt.



Als juristisches Gebilde kann die rechtsfähige Gemeinschaft freilich nicht selbst im natürlichen Sinne ihre Pflichten verletzen. Ihr wird aber das Fehlverhalten ihres gesetzlichen Vertreters Verwalter, aber auch ihres weiteren Organs der Eigentümer bei Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung nach § 31 BGB analog als Organverschulden zugerechnet. Schließlich ist das Fehlverhalten eines Handwerkers als solches eines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB ebenfalls zuzurechnen.

² BGH v. 23.2.2018 – V ZR 101/16 (Haftung der Eigentümer); v. 8.6.2018 – V ZR 125/17 (Haftung von Verwalter und Handwerker).

³ Vgl. LG Frankfurt a. M. v. 23.2.2021- 2-13 S 12/20.

Freilich eröffnet die Zurechnung dieses fremden Fehlverhaltens auch die Möglichkeit, dass die rechtsfähige Gemeinschaft ihrerseits denjenigen in Regress nimmt, dem die Pflichtverletzung persönlich vorzuwerfen ist. Ein Anspruch aus § 280 BGB kann gegen den Verwalter angesichts dessen Pflichten aus Amt und Verwaltervertrag, gegen einen Eigentümer wegen Verletzung seiner Stimmpflicht sowie gegen einen Handwerker wegen dessen Pflichten aus seinem Vertrag mit der Gemeinschaft erwachsen.

2. Verwaltungsanspruch eines Eigentümers

Die Rechtsstellung des einzelnen Eigentümers bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums konzentriert sich auf seinen Anspruch gegen die rechtsfähige Gemeinschaft auf ordnungsmäßige Verwaltung aus § 18 Abs. 2 WEG. Dieser Anspruch ist auf unterschiedliche Weise zu realisieren:

a) Anspruch auf Verwaltungshandlung

Der Anspruch kann sich in einem solchen auf die Vornahme einer konkreten Verwaltungshandlung realisieren. Beispiele sind Beschlussdurchführung (etwa Erteilung eines beschlossenen Auftrags, Erhebung einer beschlossenen Klage), Vorlage von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan oder die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, worauf § 18 Abs. 4 WEG einen spezifischen Anspruch gegen die Gemeinschaft gewährt. In allen diesen Fällen kann der einzelne Eigentümer seinen gegen die rechtsfähige Gemeinschaft (nicht den Verwalter) gerichteten Anspruch durch Leistungsklage durchsetzen. Ein etwaiger Leistungstitel bedürfte dann noch der Vollstreckung nach den Regeln der ZPO, die insbesondere danach unterscheiden, ob ein Anspruch auf eine vertretbare oder unvertretbare Handlung gerichtet ist.

b) Anspruch auf Beschlussfassung

Die ordnungsmäßige Verwaltung kann aber auch erforderlich machen, dass die Eigentümer einen Beschluss fassen. Ein solcher wird nicht im Wege einer allgemeinen Leistungsklage begehrt, sondern im Weg der von § 44 Abs. 1 S. 2 WEG geregelten Beschlusssatzungsklage. Beispiele sind der nach § 19 Abs. 2 WEG erforderliche Sanierungsbeschluss oder die Genehmigung einer baulichen Veränderung nach § 20 WEG. Freilich ist in diesen Fällen die Beschlusssatzungsklage nicht ohne weiteres zulässig, sondern das Vorbefassungsgebot der Eigentümer zu wahren.⁴ Das neue Recht deutet diese

⁴ Vgl. BGH v. 15.1.2010 – V ZR 114/09 Rn. 15; v. 25.9.2020 – V ZR 288/19 Rn. 15.

Voraussetzung an, wenn es in § 44 Abs. 1 S. 2 WEG für die Beschlussersetzung verlangt, dass eine notwendige Beschlussfassung unterbleibt.

Für die Beschlussklagen, also neben der Beschlussersetzungsklage für Beschlussanfechtungs- und Beschlussnichtigkeitsklage ordnet § 44 WEG die Parteirollen neu. Nach § 44 Abs. 1 WEG können nur Eigentümer Kläger sein, also auch bei der Anfechtungsklage nicht mehr der Verwalter. Noch bedeutsamer ist die Regelung des Beklagten. Das ist nach § 44 Abs. 2 S. 1 WEG die rechtsfähige Gemeinschaft. Die übrigen Eigentümer werden aber nach § 44 Abs. 3 WEG von der Rechtskraft der Entscheidung erfasst. Daher sind die Eigentümer nach § 44 Abs. 2 S. 2 WEG über den Rechtsstreit zu unterrichten, um ihnen rechtliches Gehör in Einklang mit Art. 103 Abs. 1 GG zu gewähren. Diese Betroffenheit gibt den Eigentümern auch die Möglichkeit, auf beiden Seiten als streitgenössische Nebenintervenienten nach § 69 ZPO dem Rechtsstreit beizutreten. Als streitgenössischer Nebenintervenient dürfen sie sich daher auch in Widerspruch zur unterstützten Hauptpartei setzen und z. B. einer Klage trotz Anerkenntnis der beklagten Gemeinschaft entgegentreten.

Der Verwalter ist am Verfahren nicht beteiligt. Auch eine Kostentragung des Verwalters, wie es § 49 Abs. 2 WEG a.F. noch eröffnete, ist nicht mehr zulässig. Die Parteien können dem Verwalter aber den Streit verkünden. So wird die Verjährung von Haftungsansprüchen gegen den Verwalter nach § 204 Abs. 1 Nr. 6 BGB gehemmt und die Interventionswirkung nach §§ 68, 74 ZPO begründet. Der Verwalter seinerseits kann einem Rechtsstreit als einfacher Nebenintervenient nach § 66 ZPO beitreten.

3. Wohnungseigentumsverwalter

Das Reformgesetz hat auch die Stellung des Verwalters verändert. Nach § 9b Abs. 1 WEG ist der Verwalter gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft nahezu unbeschränkten Umfangs. Dieses „Können“ im Außenverhältnis unterliegt im Innenverhältnis aber Beschränkungen des „Dürfens“, da grundsätzlich weiterhin die Eigentümer zu Entscheidung berufen sind. Die nur ausnahmsweise bestehende Entscheidungskompetenz des Verwalters bestimmt der umfassend neu gefasste § 27 WEG: Der Verwalter kann nach Maßgabe von Abs. 1 über Bagatellen entscheiden (Nr. 1) und Eilmaßnahmen treffen (Nr. 2). Herausragende Bedeutung sollte der Beschlusskompetenz der Eigentümer nach § 27 Abs. 2 WEG zukommen, durch Dauer-Delegationsbeschluss die Entscheidungsbefugnisse des Verwalters angepasst auf ihre Anlage verbindlich festzulegen.

Das Verwalteramt beruht auf dem Bestellungsbeschluss der Eigentümer, dafür fehlt es an Publizität, Krücke ist das Beschlussprotokoll, wie es § 26 Abs. 4 WEG im Anschluss an das

alte Recht vorsieht. Mit dieser Unsicherheit belastet der Gesetzgeber den Rechtsverkehr, ohne dass dies der Gemeinschaft anzulasten ist. Die drohende Unsicherheit kann nicht durch eine Anwendung etwa des § 174 BGB aufgewogen werden. Diese Bestimmung ist auf die gesetzliche Vertretungsmacht nicht anwendbar,⁵ setzt eine Bevollmächtigung voraus, die zum Inhalt einer Vollmachtsurkunde gemacht werden kann.

Der Verwalter kann nach § 26 Abs. 3 S. 1 WEG ohne Grund abberufen werden. Als Ausgleich gewährt § 26 Abs. 3 S. 2 WEG dem Verwalter eine „Abfindung“ von maximal sechs Monaten Dauer, in denen er seine Vergütung nach Maßgabe von § 615 BGB weiter beanspruchen kann. Diese Regelung ist nach § 26 Abs. 5 WEG zwingend, Abweichungen sind weder durch Eigentümerbeschluss noch durch Verwaltervertrag möglich.

Die Bestellung eines Verwalters wird durch § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG erstmals in den Katalog der Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung aufgenommen. Darauf ist insbesondere auch derjenige zu verweisen, der die schwierige Rechtsdurchsetzung in der verwalterlosen Kleingemeinschaft kritisiert. Eine solche verwalterlose Gemeinschaft wird nicht ordnungsmäßig verwaltet. Anlass der Regelung war freilich die Einführung des zertifizierten Verwalters in § 26a WEG. Diese Regelung tritt neben die Anforderungen des Gewerberechts. Ihre Wirkungen sind auf das Wohnungseigentumsrecht begrenzt. Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters kann abseits der eng umgrenzten Ausnahme des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG verlangt werden. Die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters kann angefochten werden, nach Bestandskraft der Bestellung kann die Abberufung des nicht zertifizierten Verwalters verlangt werden. Die auf § 26a Abs. 2 WEG beruhende Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung – ZertVerwV) wurde unlängst verabschiedet.

II. Störungsabwehr

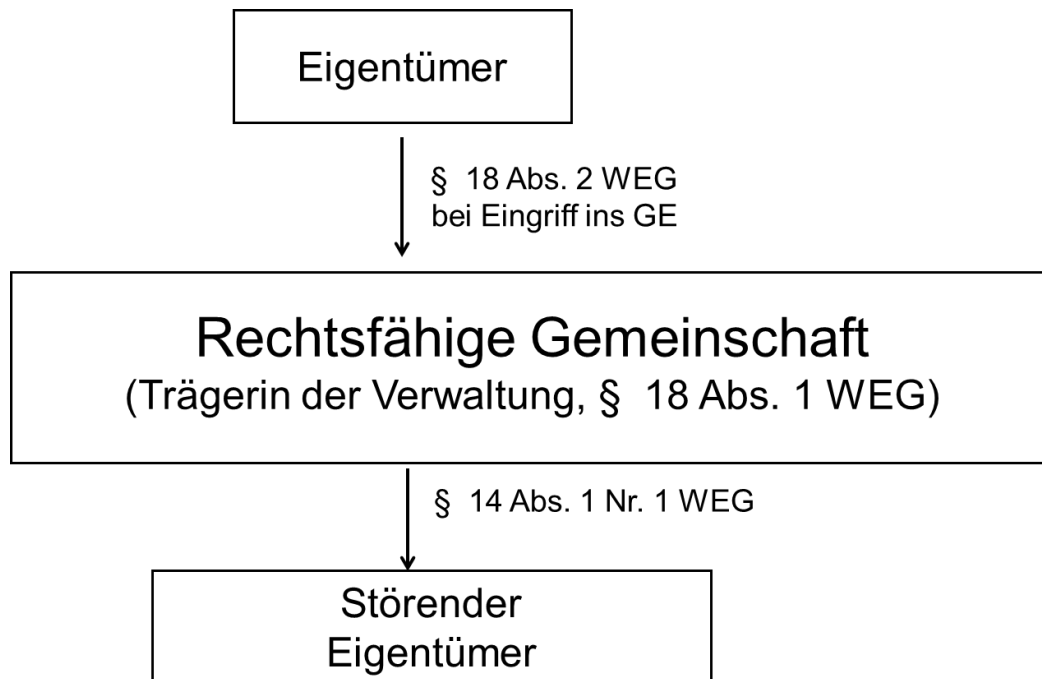
Im Einklang mit der Neugestaltung der Rechtsbeziehungen wurde auch die Zuständigkeit für die Störungsabwehr namentlich in § 14 sowie § 9a Abs. 2 WEG neu geordnet.

1. Zuständigkeit der Gemeinschaft bei Störungen

In erster Linie ist die Gemeinschaft zur Störungsabwehr berufen. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG räumt ihr den Anspruch gegen die einzelnen Eigentümer ein, dass diese Gesetz,

⁵ Vgl. bereits BGH v. 20.2.2014 – III ZR 443/13, der fragwürdig die Anwendung von § 174 auf die Vertretungsmacht des Verwalters kraft Beschluss anwendete.

Vereinbarungen und Beschlüsse achten. Ergänzend weist § 9a Abs. 2 WEG der Gemeinschaft die Ausübungsbefugnis für aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgende Ansprüche, namentlich aus § 1004 BGB, zu. Die Abgrenzung zwischen „geborener“ und „gekorener“ Ausübungsbefugnis des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG wird aufgegeben.



Der einzelne Eigentümer kann vorbehaltlich der sogleich unter 2. zu erörternden Betroffenheit seines Sondereigentums nicht unmittelbar gegen den Störer vorgehen. Er ist grundsätzlich auf seinen Anspruch gegen die Gemeinschaft auf ordnungsmäßige Verwaltung aus § 18 Abs. 2 WEG verwiesen, dass diese ggf. klageweise gegen den Störer vorgeht. Der Anspruch ist im Falle einer Störung wegen § 271 BGB fällig. Daraus folgere ich, dass die Gemeinschaft einschreiten muss. Bei der Störungsabwehr wird die Gemeinschaft durch den Verwalter gesetzlich vertreten, § 9b Abs. 1 WEG. Eigene Entscheidungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis kann aus § 27 WEG folgen, kann daher namentlich auf einem Dauerbeschluss der Eigentümer aufgrund von § 27 Abs. 2 WEG beruhen. Sonst bedarf es eines Beschlusses der Eigentümer, was regelmäßig eine außerordentliche Versammlung erforderlich macht, da ein Zuwarten bis zur „ordentlichen“ Versammlung meiner Auffassung nach der Fälligkeit des Anspruchs widerspricht.

Quasi im Vergleichswege können sich ein Eigentümer und Gemeinschaft auch verständigen, dass die Gemeinschaft diesen Eigentümer zur Klage als gewillkürter Prozessstandschafter ermächtigt. Die Ermächtigung erfolgt als Prozesshandlung nicht durch Beschluss, sondern durch Erklärung der durch den Verwalter vertretenen Gemeinschaft gegenüber dem zu ermächtigenden Eigentümer. Als Folge der gewillkürten Prozessstandschaft wird die

Gemeinschaft an die Prozessführung des Eigentümers gebunden. Daher lässt sich kaum eine Entscheidungsbefugnis des Verwalters zu einer solchen Ermächtigung aus § 27 Abs. 1 WEG gewinnen. Es ist also grds. ein Beschluss der Eigentümer erforderlich, dass der Verwalter die Ermächtigung aussprechen soll.

Für die auf Störungsbeseitigung gerichteten gerichtlichen Verfahren enthält das Reformgesetz keine ausdrückliche Übergangsregelung. § 48 Abs. 5 WEG beschränkt sich seinem Wortlaut nach auf die Änderungen von §§ 43 ff. WEG, namentlich auf die Beschlussklagen. Daher wurde zunächst angenommen, dass mit der Reform ähnlich wie vorher bei einem Vergemeinschaftungsbeschluss die vormals aus § 10 Abs. 6 S. 3 WEG folgende Ausübungsbefugnis der einzelnen Wohnungseigentümer auch während eines laufenden Prozesses wegfallt.⁶ Der BGH hat indessen einen anderen Weg beschritten, indem er aus § 48 Abs. 5 WEG folgenden Rechtsgedanken zur Lösung gewonnen hat: Die Prozessführungsbefugnis bleibe bis zu dem Zeitpunkt bestehen, in dem die rechtsfähige Gemeinschaft, vertreten durch ihren gesetzlichen Vertreter nach § 9b WEG, schriftlich dem Gericht gegenüber einen entgegenstehenden Willen äußere.⁷ Unlängst hat der BGH diese Linie gar für den Streit unter den Eigentümern einer zerstrittenen Zweier-WEG bestätigt.⁸

2. Störungen auch des Sondereigentums

Anders liegt es, wenn auch eine Störung des Sondereigentums hinzutritt. Dann kann der gestörte Sondereigentümer aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG bzw. § 1004 BGB wegen Verletzung des Sondereigentums unmittelbar gegen den Störer vorgehen. Das gilt auch, wenn die Störung zugleich das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigt.⁹ Allerdings ist bei der Antragsformulierung darauf zu achten, dass der einzelne Eigentümer nur die Störung seines Sondereigentums geltend machen kann, aber nicht den Verstoß gegen eine Vereinbarung der Eigentümer, namentlich eine Nutzungsbeschränkung. Also kann der Sondereigentümer z. B. Unterlassung bestimmter Emissionen, aber nicht die Untersagung einer vereinbarungswidrigen Nutzung begehren.¹⁰

⁶ LG Frankfurt v. 28.1.2021 – 2-13 S 155/19.

⁷ Grundlegend BGH v. 7.5.2021 - V ZR 299/19; ferner v. 4.11.2021 - V ZR 106/21.

⁸ BGH v. 1.10.2021 - V ZR 48/21 Rn. 15.

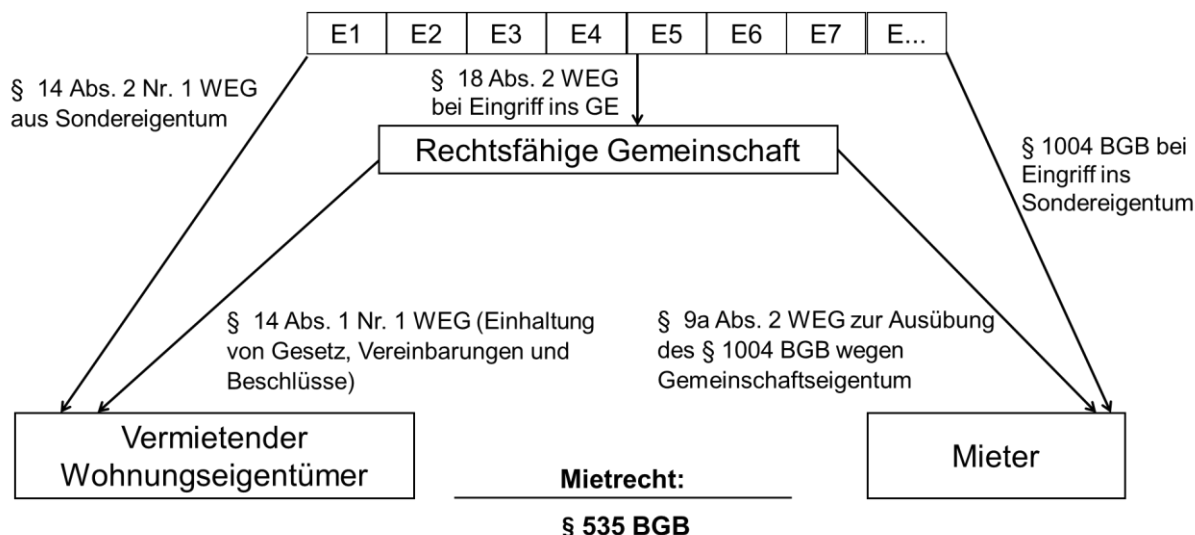
⁹ BGH v. 11.6.2021 – V ZR 41/19.

¹⁰ Vgl. dazu bereits BGH v. 24.1.2020 – V ZR 295/16.

Unlängst hat der BGH seine Aussagen zum Individualrechtsschutz für das Sondereigentum auf das durch die Vereinbarung der Eigentümer als dingliches Recht ausgestaltete Sondernutzungsrecht erstreckt.¹¹

3. Störungen bei Vermietung

Ein vielpoliges Rechtsverhältnis ergibt sich, wenn ein Mieter die mutmaßliche Störung verantwortet:



Zunächst ist in den jeweiligen Rechtsverhältnissen über das „Ob der Störung“ zu entscheiden: So kann der Vermieter im Mietverhältnis zum Mieter diesem mehr versprochen haben, als er selbst darf. Dann folgen daraus die typischen Mängelrechte des Mieters, wenn er in seinem vertragsgemäßen Gebrauch beschränkt wird. Ganz entscheidend für die Durchsetzung von Gebrauchsregelungen der Eigentümer ist eine Weichenstellung des BGH, dass solche Regelungen nicht nur unter den Eigentümern und im Verhältnis zur Gemeinschaft, sondern auch gegenüber dem Mieter wirken, gleich ob die Gebrauchsregelung vereinbart oder beschlossen ist, weil die Regelung das gemeinschaftliche Eigentum selbst inhaltlich ausgestalte.¹²

Für die Durchsetzung des Störungsanspruchs ist entsprechend den Ausführungen unter 1. und 2. zu unterscheiden: Der einzelne Eigentümer kann nur Störungen seines Sondereigentums (und eines etwaigen Sondernutzungsrechts) abwehren. Die Gemeinschaft kann gegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums sowie gegen Verletzungen von Vereinbarung,

¹¹ BGH v. 1.10.2021 - V ZR 48/21.

¹² BGH v. 25.10.2019 – V ZR 271/18

Beschluss oder Gesetz einschreiten. Gegenüber dem vermietenden Eigentümer ergeben sich die Ansprüche aus § 14 WEG. Dem vermietenden Eigentümer wird das Verhalten des Mieters über § 278 BGB zugerechnet.¹³ Gegenüber dem Mieter greift § 1004 BGB.

III. Beschlussfassung und Versammlung

Im Unterschied zu den umstürzenden Veränderungen in den Rechtsbeziehungen stellen die Neureglungen zu Versammlung und Beschlussfassung Veränderungen im System dar, die aber auch eine erhebliche Bedeutung haben:

Weiterhin ist Erfordernis für jede Beschlussfassung die Beschlusskompetenz, mithin die Öffnung dieser Frage für die Mehrheitsmacht.¹⁴ Das WEMoG hat einige Beschlusskompetenzen neu gefasst. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ermöglicht Dauerregelungen zur Kostenverteilung nicht nur hinsichtlich Verwaltungs- und Betriebskosten, sondern auch für die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG gewährt Beschlusskompetenz für die Einführung der Online-Teilnahme („Hybrid“), nicht aber der reinen Online-Versammlung“). § 23 Abs. 3 WEG ermöglicht durch Beschluss vorzusehen, einen Einzelfall auch außerhalb der Versammlung durch einfache Mehrheit zu entscheiden. Auf die Neuordnung im Finanzwesen und bei bauliche Veränderungen gehe ich sogleich noch gesondert unter IV./V. ein.

Die Beschlusskompetenz kann weiterhin auch auf einer Vereinbarung der Eigentümer nach § 10 Abs. 1 S. 2 WEG beruhen. Dann bedarf der Beschluss, der sich nicht auf eine gesetzliche Beschlusskompetenz gründet, aber nach § 10 Abs. 3 WEG einer Eintragung, um gegen Rechtsnachfolger zu wirken. Die Eintragung bestimmen § 5 Abs. 4, § 7 Abs. 2 WEG.

Für die Beschlussfassung bleibt die Eigentümerversammlung die Regel. Für diese ordnet § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG eine auf drei Wochen verlängerte Ladungsfrist an. Für die Beschlussfähigkeit ist nach Streichung von § 25 Abs. 3 u. 4 WEG a.F. kein Beteiligungsquorum mehr erforderlich. Unverändert regelt § 25 Abs. 2 WEG die Stimmkraft. Neu ordnet § 25 Abs. 1 WEG an, dass stets die einfache Mehrheit (mehr Ja- als Nein-Stimmen) maßgeblich ist. Die Versammlungsvollmacht bedarf nach § 25 Abs. 3 WEG der Textform.

¹³ BGH v. 5.3.2014 – VIII ZR 205/13 Rn. 12.

¹⁴ BGH v. 20.9.2000 - V ZB 58/99 („Jahrhundertentscheidung“).

IV. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Die Neufassung des § 28 WEG hat ihre größten praktischen Auswirkungen bei der Frage, über was die Eigentümer anlässlich Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung beschließen. Das sind eben nicht mehr die Zahlenwerke selbst. Diese dienen nach § 28 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 WEG nur noch der Vorbereitung. Der Beschlussgegenstand beschränkt sich vielmehr auf die Soll-Beitragsforderung der einzelnen Eigentümer. Diese wird anlässlich des Wirtschaftsplans zunächst prognostiziert. Entsprechend beschließen die Eigentümer über die von § 18 Abs. 1 S. 1 WEG so bezeichneten Vorschüsse, die sich aus dem Anteil an den Bewirtschaftungskosten, dem Beitrag zur Erhaltungsrücklage und ggf. Beiträgen zu weiteren Rücklagen zusammensetzen. Auf Grundlage der Jahresabrechnung lässt sich dann bestimmen, wie diese Prognose angepasst werden muss. In Gestalt von Nachschüssen kann der Sollbeitrag um den Nachschussbetrag angehoben werden oder in Gestalt der Anpassung reduziert werden. Der Beschlussgegenstand anlässlich der Jahresabrechnung ist damit auf die sog. Abrechnungsspitze beschränkt. Das beruht auf dem Gedanken, dass so der Umfang, in dem Bestandskraft eintreten soll, angemessen bestimmt ist. In diesem Umfange soll die Bestandskraft also Ausschlusswirkung äußern. Keine verbindliche Beschlussfassung findet indessen statt über Zahlungen der Eigentümer und darauf beruhende etwaige Guthaben, Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft, die Verteilungsrechnung, Bankkonten und Rücklagenentwicklung oder den von § 28 Abs. 4 WEG neu eingeführten Vermögensbericht.

Diese Weichenstellung wirkt sich auf die den Eigentümern zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe aus: Weil über die Gesamtabrechnung nicht beschlossen wird, kann insoweit eine Anfechtung mangels Beschlusses nicht stattfinden. Ein Eigentümer kann nur Leistungsklage auf Vorlage bzw. Nachbesserung mit dem Ziel einer ordnungsgemäßen Gesamtabrechnung erheben. Diese Klage gründet sich aufgrund des eingangs zu den Rechtsverhältnissen Gesagten auf § 18 Abs. 2 WEG und richtet sich gegen die Gemeinschaft. Diese hat ihrerseits einen Anspruch gegen Verwalter aus § 28 Abs. 2 S. 2 WEG.

Eine Beschlussanfechtung kommt wegen der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Abrechnungsspitzen in Betracht, die wie gesagt als Nachschüsse bzw. Anpassungen Beschlussgegenstand sind. Insoweit darf sich die Anfechtung nicht auf die eigene Abrechnungsspitze beschränken, sondern muss sich auf diejenige aller anderen Eigentümer erstrecken.¹⁵ Denn Veränderungen der Spitze bei einem Eigentümer müssen bei anderen

¹⁵ BGH v. 15.11.2019 – V ZR 9/19.

Eigentümern ausgeglichen werden. Umstritten ist, ob die Anfechtung auf einzelne Kostenpositionen beschränkt werden kann. Der BGH hat zum alten Recht die Beschränkung auf rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile der Jahresabrechnung zugelassen.¹⁶ Das bezog sich allerdings auf die Verteilungsrechnung, die damals Beschlussgegenstand war. Mangels Beschlusses über die Verteilungsrechnung lässt sich diese Begrenzung zum neuen Recht nicht mehr aufrechterhalten. Der Beschluss über die Abrechnungsspitze lässt sich nur insoweit aufteilen, als darin Beträge für die Bewirtschaftungskosten und etwaige Rücklagen enthalten ist.¹⁷ Würde darüber hinaus die Spitze teils aufgehoben, bliebe unklar, was neu verteilt werden muss.

V. Bauliche Veränderungen und deren Kosten

§§ 20 f. WEG erleichtern bauliche Veränderungen durch eine umfassende Neukonzeption.

1. Bauliche Veränderung, § 20 WEG

Bauliche Veränderungen lassen sich zur Erhaltungsmaßnahme (= Instandhaltung und Instandsetzung, § 13 Abs. 2 WEG) dadurch abgrenzen, dass sie den Sollzustand des Grundstücks verändern. Insoweit lässt sich der entsprechende Beschluss jeweils logisch aufteilen in die Entscheidung über das „Ob“ der Maßnahme und das „Wie“ der Maßnahme. Nunmehr unterscheidet § 20 Abs. 1 WEG ausdrücklich danach, ob die Maßnahme als Gemeinschaftsmaßnahme beschlossen oder ob sie einem Eigentümer gestattet wird.

Grundsätzlich entscheiden die Eigentümer mit einfacher Mehrheit (mehr Ja- als Nein-Stimmen) über die Maßnahme. Der Minderheitenschutz beschränkt sich auf die „Veränderungssperren“ des § 20 Abs. 4 WEG (grundlegende Umgestaltung, unbillige Beeinträchtigung), die einen bauspezifischen Prüfmaßstab für eine Anfechtungsklage vorgeben. Einen Ausgleich der Mehrheitsmacht soll die Kosten- und Nutzungenregelung des § 21 WEG erreichen.

Bei den privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 WEG (E-Mobilität, Einbruchsschutz, Barrierefreiheit, Glasfaserausbau) besteht sogar ein Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf das „Ob“ einer bestimmten Maßnahme. Das Ermessen der Eigentümer beschränkt sich auf das „Wie“ der Maßnahme. Der Anspruch kann im Wege der Beschlussersetzungsklage nach

¹⁶ BGH v. 11.5.2012 – V ZR 193/11.

¹⁷ *Lehmann-Richter/Wobst*, WEG-Reform 2020, 2020, Rn. 884; aA *Hügel/Elzer*, WEG, 3. Aufl. 2021, § 28 Rn. 211 ff.

§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG gerichtlich durchgesetzt werden. Als Ausgleich trägt der Anspruchsteller die Kosten der Maßnahme gem. § 21 Abs. 1 WEG. Parallel dazu steht im Mietrecht § 554 BGB.

2. Kosten und Nutzungen, § 21 WEG

Die Regelung in § 21 WEG erfasst auf Kostenseite auch die Folgekosten einer baulichen Veränderung, namentlich Kosten von Betrieb und Erhaltung. Im Hinblick auf die Nutzungen ist § 21 WEG so zu verstehen, dass nur solche Nutzungsmöglichkeiten verteilt werden, die erstmalig durch die Maßnahme neu geschaffen werden. So liegt es etwa, wenn eine Sauna oder ein Spielgerät neu errichtet werden, indessen nicht bei einer energetischen Ertüchtigung des Objekts.

§ 21 Abs. 5 WEG räumt umfassende Beschlusskompetenz ein, Kosten und Nutzungen von baulichen Veränderungen zu verteilen. Ein entsprechender Beschluss ist immer ratsam, um Rechtssicherheit durch die Bestandskraft herzustellen. Die Grenze von Satz 2 durch Vergleich zur gesetzlichen Kostenverteilung in § 21 Abs. 1 - 3 WEG ist Anfechtungsgrund.

Diese gesetzliche Kosten- und Nutzungenverteilung unterscheidet nach der Art der Maßnahme und der Beschlussfassung:

- Wie erwähnt zahlt und nutzt nach § 21 Abs. 1 WEG bei individuellem Begehren nur die Einheit des Begehrenden.
- Sonst zahlen und nutzen nach § 21 Abs. 3 WEG grundsätzlich. nur die Einheiten der Ja-Stimmen.
- Zwei Ausnahmetatbestände enthält § 21 Abs. 2 WEG: Wird die Maßnahme mit dem Doppelquorum nach Nr. 1 (mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und 1/2 aller MEA) gefasst oder und amortisiert sich die Maßnahme nach Nr. 2, zahlen und nutzen alle Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen.

VI. Zum Schluss

Für eine abschließende Bewertung des WEMoG ist es noch zu früh. Einstweilen sollen folgende Thesen diesen Beitrag beschließen:

1. Das WEMoG stellt eine beachtliche dogmatische Leistung dar, viele Unklarheiten wurden beseitigt, den Praxistest muss das WEMoG indessen noch bestehen.
2. Zur Stellung des einzelnen Eigentümers lässt sich sagen:

- a. Die Durchsetzung ordnungsmäßiger Verwaltung ist auf den Verwaltungsanspruch gegen die Gemeinschaft konzentriert. Es droht eine Verzögerung der Anspruchsdurchsetzung über das Eck.
- b. Die Verlagerung individueller Risiken auf die Gemeinschaft bedeutet angesichts der Mitverantwortlichkeit jedes einzelnen Eigentümers für die Kosten der Gemeinschaft eine mittelbare Tragung bislang fremder Risiken.
- c. Die Stärkung der Mehrheitsmacht insbesondere beim Bauen und der Veränderung von Kostenverteilungsschlüsseln ermöglicht neuartige Veränderungen gegen den Willen des einzelnen Eigentümers.