

## **Wohnungseigentumsrecht 2012 im Jahresrückblick**

**Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.**

Auch im Jahr 2012 hat der Bundesgerichtshof (BGH) wieder einige bemerkenswerte Entscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht getroffen. Dieser Beitrag stellt die wohl wichtigsten Entscheidungen in einem kurzen Überblick dar.

### **1. Sondereigentum und Stimmrecht**

Immer wieder kommt es in der Praxis vor, dass der ursprüngliche Eigentümer, oft Bauträger oder Investor, sich in der Teilungserklärung spezielle Sonderbefugnisse vorbehält.

#### **Vorbehalt der nachträglichen Begründung von Sondereigentum**

Mit Urteil vom 20.01.2012 (V ZR 125/11) hatte der BGH einen Fall zu entscheiden, in dem die Teilungserklärung vorsah, dass der teilende Eigentümer an Flächen des Gemeinschaftseigentums nachträglich Sondernutzungsrecht begründen dürfe. Dies ist nach Auffassung des Gerichts solange zulässig, wie die entsprechende Regelung in der Teilungserklärung dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügt, also die übrigen Eigentümer bei Erwerb des Wohnungseigentums aus der Formulierung genau erkennen und herleiten können, an welchen Gemeinschaftsflächen unter welchen Voraussetzungen welche Sonderrechte begründet werden können.

#### **Einfluss auf das Kopfstimmrecht bei Teilung des Wohnungseigentums**

In einer anderen Entscheidung (Urteil 27.04.2012 - V ZR 211/11) stellte der BGH klar, dass selbst dann, wenn ein Eigentümer sein Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer zulässig und wirksam nachträglich aufteilt, keine weiteren bzw. neuen Stimmrechten der neuen Eigentümer entstehen, wenn in der Teilungserklärung das Kopfstimmrecht vorgesehen ist. Die neu eingetretenen Eigentümer müssen sich vielmehr das ursprünglich für ihre Einheit geltende einzelne Stimmrecht „teilen“.

### **2. Haftung und Kosten**

Die meisten Landesgesetze sehen vor, dass bei der Abfallentsorgung und Straßenreinigung Anschluss- und Benutzungszwang besteht und das privatrechtliche Nutzungsverhältnis mit entsprechender Pflicht zur Kostentragung durch die Entgegennahme der real angebotenen Leistungen zustande kommt.

#### **Gemeinschaft schuldet Abfall- und Straßenreinigungsgebühren**

So auch die Regelungen des Landes Berlin, bei deren Geltung der BGH entschied (Urteil 22.03.2012 - VII ZR 102/11), dass sich die Realofferte nicht an die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern an die Gemeinschaft als teilrechtsfähigen Verband richtet. Die Kosten für Abfallentsorgung und Straßenreinigung waren daher als Kosten der Gemeinschaft dem Verband in Rechnung zu stellen und von diesem in den Einzelabrechnungen umzulegen. Die unmittelbare Inanspruchnahme der Eigentümer durch die Stadtwerke war unbegründet.

### **Erneuerung der Fenster als Aufgabe der Gemeinschaft**

Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft, entschied der BGH mit Urteil vom 02.03.2012 (V ZR 174/11).

### **Räum- und Streuverpflichtung der Wohnungseigentümer**

Interessant war auch das Urteil des BGH vom 09.03.2012 (V ZR 161/11) in dem es um die Übertragung der Schneeräumspflicht auf Wohnungseigentümer im Wechsel ging. Bei dieser Frage war das Gericht der Auffassung, dass eine solche Verpflichtung nicht durch einen Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung in der Teilungserklärung begründet werden kann.

### **Beschluss über Kostenbeteiligung eines Wohnungseigentümers**

Ist ein Wohnungseigentümer nach der Teilungserklärung von der Tragung bestimmter Kosten befreit – hier die Kosten für nicht umgebauten Dachraum bis zum Zeitpunkt des Beginns der Umbauarbeiten – kann die Eigentümergemeinschaft vor dem in der Erklärung vorgesehenen Zeitpunkt den betroffenen Wohnungseigentümer nicht wirksam durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 (3) WEG an den Kosten beteiligen (BGH, Urteil 01.06.2012 - V ZR 225/11).

### **fehlerhafte Verteilung einzelner Kostenpositionen**

Liegen keine besonderen Umstände vor, führt die fehlerhafte Verteilung einzelner Kostenpositionen in der Regel nicht dazu, dass Einzeljahresabrechnungen oder Einzelwirtschaftspläne insgesamt für ungültig zu erklären sind. Lediglich die jeweils betroffene Position und das Gesamtsaldo sind zu korrigieren. Die Zahlungsverpflichtung hinsichtlich der korrekt verteilten Positionen bleibt unberührt (BGH, Urteil 11.05.2012 – V ZR 193/11).

### **Regelung über Instandhaltungskosten für Balkone**

Eine in der Teilungserklärung getroffene Regelung, wonach Balkone, die zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, auf

dessen Kosten instandzusetzen und instandzuhalten sind, ist nicht einschränkend dahin auszulegen, dass hiervon Kosten ausgenommen sind, die die im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkenteile betreffen (BGH, Urteil 1611.2012 – V ZR 9/12). Vielmehr trifft auch insofern die Pflicht zur Kostentragung den einzelnen nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer, die Eigentümer ohne Nutzungsmöglichkeit an den Balkonen können also nicht wirksam an den Instandhaltungskosten beteiligt werden.

### **Kompetenz der Wohnungseigentümer zur Aufnahme eines Kredites**

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft können zur Deckung ihres Finanzbedarfs die Aufnahme eines Kredites durch die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband wirksam beschließen. Nicht möglich ist es den Wohnungseigentümer hingegen, durch den Beschluss eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer zu begründen (BGH, Urteil 28.09.2012 - V ZR 251/11). Der in der Praxis überaus relevante Unterschied in dieser rechtlichen Differenzierung liegt darin, dass die Zinszahlungs- und Tilgungsverpflichtung gegenüber dem Kreditinstitut nur dem Verband obliegt. Das Kreditinstitut kann also nicht an das einzelne Mitglied unmittelbar herantreten und von ihm die (Teil-)Zahlung von Zins und Tilgung verlangen.

### **3. Durchführung der Eigentümerversammlung**

Gleich zwei interessante Fragen hatte der BGH mit Urteil vom 30.03.2012 zu entscheiden (V ZR 178/11).

#### **Formerfordernisse für Protokoll und Vertretung**

Sieht die Teilungserklärung diese Möglichkeit vor, kann sich ein Wohnungseigentümer bei der Ausübung seines Stimmrechts auch durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen. Geschieht dies, können die Vertreter jedoch nur einheitlich abstimmen, wenn sie gleichzeitig in der Versammlung anwesend sind.

Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Gemeinschaft von der Protokollierung und der Unterzeichnung des Protokolls von zwei Wohnungseigentümern abhängig, muss das Protokoll von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet werden, die entweder selbst Wohnungseigentümer sind oder für sich oder andere Wohnungseigentümer handeln.

#### **Widerruf der Stimmabgabe nach Zugang bei Versammlungsleiter**

Die in der Eigentümerversammlung abgegebene Stimme kann nach ihrem Zugang bei dem Versammlungsleiter nicht mehr widerrufen werden (BGH, Urteil 07.08.2012 – V ZR 254/11). Handelt es sich um eine Abstimmung per Stimmzettel, geht die Stimme zu, wenn sie durch Übergabe des Stimmzettels in den Herrschaftsbereich

des Versammlungsleiters als Empfänger gelangt. Damit gehen Stimmzettel bereits mit der Abgabe des ausgefüllten Stimmzettels bei den vom Versammlungsleiter mit der Auszählung und Ermittlung des Abstimmungsergebnisses betrauten Personen zu. Selbst wenn jetzt noch eine Auswertung oder Eintragung der Stimmen erforderlich ist, kann ein Widerruf oder eine Änderung der Stimme nicht mehr erfolgen.

#### **4. Der Verwalter**

Auch 2012 gab es für den BGH wieder zahlreiche Gelegenheiten, sich mit Streitigkeiten rund um den Verwalter zu beschäftigen.

#### **Abberufung des Verwalters bei Einzelantrag**

Zunächst hatte das Gericht zu entscheiden, wer eigentlich das Recht haben kann und soll, die Abberufung eines Verwalters aus wichtigem Grund zu betreiben. Mit Urteil vom 10.02.2012 (V ZR 105/11) legte der BGH fest, dass ein einzelner Wohnungseigentümer dies selbst bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht könne. Vielmehr müsse er – notfalls mit gerichtlicher Hilfe – einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zur Abberufung herbeiführen. Dies, weil den Wohnungseigentümern in dieser Frage ein Beurteilungsspielraum zusteht, der erst dann überschritten ist, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint.

#### **Verwalter als Zustellungsbevollmächtigter**

In einem anderen Fall entschied der BGH eine seit längerer Zeit zwischen Rechtsprechung und Lehre existierende Streitfrage. Die Frage, ob ein Verwalter auch dann als Zustellungsbevollmächtigter fungieren könne, wenn das Gerichtsverfahren die Anfechtung des Bestellungsbeschlusses betrifft, löste der BGH dahin gehend auf, dass er auch in solchen vermeintlichen Interessenkonflikten nur bei Vorliegen einer konkreten Gefahr der Nichtunterrichtung den Ausschluss einer Zustellungsbevollmächtigung annahm (BGH, Urteil 09.03.2012 – V ZR 170/11). Allein aus der Tatsache, dass der Bestellungsbeschluss angefochten ist und damit die wirtschaftlichen Interessen des Verwalters von dem Ausgang des Gerichtsverfahrens betroffen sind, folgt noch keine konkrete Gefahr der Nichtunterrichtung.

#### **Beurteilungsspielraum bei Bestellung eines Verwalters**

Bei der Bestellung des Verwalters haben die Wohnungseigentümer wie bei der Abberufung einen Beurteilungsspielraum (BGH, Urteil 22.06.2012 - V ZR 190/11). Allerdings darf zum Verwalter einer WEG - unabhängig von der Rechtsform - nur bestellt werden, wer über ausreichende finanzielle Mittel verfügt und ausreichende Sicherheit im Haftungsfall bietet. Eine haftungsbeschränkte Unternehmungsgesellschaft kann demnach grundsätzlich auch Verwalterin einer WEG sein. Nur wenn bei objektiver Betrachtung Anlass besteht, die Bonität des in Aussicht genommenen Verwalters zu prüfen, müssen die Wohnungseigentümer die Bestellung

zurückstellen, bis sie Unterlagen oder andere Erkenntnisse haben, die eine entsprechende Entscheidung erlauben.

### **Prüfung der Verwalterbestellung durch Grundbuchamt**

Viele Teilungserklärungen sehen vor, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums nur mit Zustimmung der Verwaltung erfolgen darf. Dies führt in der Praxis immer wieder zu der Frage, ob das Grundbuchamt vor der Eintragung des Eigentumswechsels zu prüfen hat, ob der zustimmende Verwalter auch zum Zeitpunkt der Einreichung des Umschreibungsantrages noch zum Verwalter bestellt war. Grundsätzlich nicht, entschied der BGH mit Beschluss vom 11.10.2012 (V ZB 2/12).

### **5. Die Anfechtungsklage**

Hat derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, das Wohnungseigentum nach materiellem Recht gar nicht wirksam erworben, so ist er auch nicht zur Erhebung einer Anfechtungsklage befugt (BGH, Urteil 20.07.2012 - V ZR 241/11). Klagebefugt ist nach Auffassung des BGH immer nur der „wahre“ Berechtigte.

### **unzulässig beschränkte Anfechtungsklage**

Die Anfechtungsklage kann auf einen abtrennbaren Teil des Beschlusses beschränkt werden. Keine Beschränkungsmöglichkeit liegt vor, wenn eine Sonderumlage um einen bestimmten Betrag reduziert werden soll (BGH, Urteil 19.10.2012 – V ZR 233/11). Eine in unzulässiger Weise beschränkte Anfechtungsklage ist im Zweifel als Anfechtung des ganzen Beschlusses auszulegen.

### **6. Fazit**

Einmal mehr zeigt der Jahresrückblick wie wichtig es ist, gerade im Wohnungseigentumsrecht von Anfang an von einem fachkundigen Berater begleitet zu werden, am besten von einem Fachmann Ihres BWE-Verbandes vor Ort.