



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**KUNZE Immobilienkongress
am 18. November 2023**

Aktuelle Recht- sprechung zum WEG

Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
www.wir-breiholdt.de



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Überblick

- Beschlusszwang vor baulicher Veränderung
- Absenkungsbeschlüsse
- Ehrdelikte
- Kostenverteilungsschlüssel
- Vergleichsangebote

Beschlusszwang vor baulicher Veränderung

- Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied einen Jahrzehnte alten Streit: Bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum müssen vor Baubeginn **durch Beschluss** legitimiert sein.
- → § 20 Abs. 1 WEG: Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können **beschlossen** oder einem Wohnungseigentümer **durch Beschluss** gestattet werden.
- Wegen der Verweisung in § 13 Abs. 2 WEG gilt das auch für bauliche Veränderungen am Sondereigentum.

Absenkungsbeschlüsse

- Absenkungsbeschluss und abgesenkter Mehrheitsumlaufbeschluss.
- § 23 Abs. 3 WEG in der Neufassung vom 01.12.2020 (WEMoG):
Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle WEer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die WEer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
- Ist die Ankündigung in der Einladung/Tagesordnung nötig?
- Auf die genaue Beschlussformulierung achten: „... im nachgelagerten mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren...“
- Fall aus der eigenen Praxis (energetische Gebäudesanierung mit WEG-Kreditaufnahme)

Ehrdelikte

Nimmt ein Wohnungseigentümer einen anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung oder Schadensersatz wegen einer Äußerung in Anspruch, handelt es sich nur dann um eine WEG-Streitigkeit, die zum WEG-Gericht statt zum allgemeinen Zivilgericht geht, wenn die Äußerung in einer ETV oder Beiratssitzung getätigt wurde (BGH, Urt. v. 22.09.2023 zum Az. V ZR 254/22).

Fall: Zwei Ehepaaren gehören zwei nach WEG aufgeteilte Doppelhaushälften. Das eine Paar erstritt einen rechtskräftigen Titel, dass auch das andere Paar regelmäßig die Entwässerungsrinnen der Carports reinigen muss. Bei einer Aufforderung, der Reinigungspflicht nachzukommen, sagte der Beklagte zu dem Kläger während eines Wortwechsels: „Sie sind sowieso eine Lachfigur, Sie Idiot.“

Kostenverteilungsschlüssel

- Die Beschlusskompetenz zur Änderung (Dauerwirkung) und Durchbrechung (Einzelfall) von Kostenverteilungsschlüsseln wurde durch den zum 1.12.2020 eingeführten neuen § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG deutlich erweitert.
- Wohnungseigentümer können seither für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom gesetzlichen (MEA), in der TE/GO vereinbarten oder bereits anderweitig beschlossenen Schlüssel abweichende Verteilung beschließen.
- Der Beschluss muss – wie immer – inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Die Bezugnahme auf Anlagen zum Beschlussantrag (WP, JA, Aufmaß etc.) ist zulässig und empfehlenswert.
- Die Rücklagenzuführung fällt auch unter die Norm (so zuletzt das LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.10.2023 - 2-13 S 133/22 [str.]
- Die Änderung von Zuständigkeiten und die Bildung von Untergemeinschaften ist von der Vorschrift nicht umfasst.

Vergleichsangebote

- Es tut sich was! Der BGH kommt der Praxis entgegen. Hat der Verwalter nachweislich, jedoch vergeblich versucht, eine ausreichende Anzahl von Vergleichsangeboten (in der Regel 3) einzuholen, kann der Beschluss über die Vergabe eines Auftrags trotzdem ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
- Diese Aussage findet sich als Randnotiz in einem Urteil des BGH vom 10.02.2023 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 246/21.
- Übrigens: Nicht allein der Verwalter ist aufgerufen, Vergleichsangebots einzuholen. Auch Wohnungseigentümer trifft diese Obliegenheit.
- Das BGH-Urteil ist Lichtblick und Mahnung zugleich. Die erfolglose Suche muss im Streitfall bewiesen werden können (z.B. E-Mails, Zeugenaussagen).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit und die
Einladung nach Mannheim**