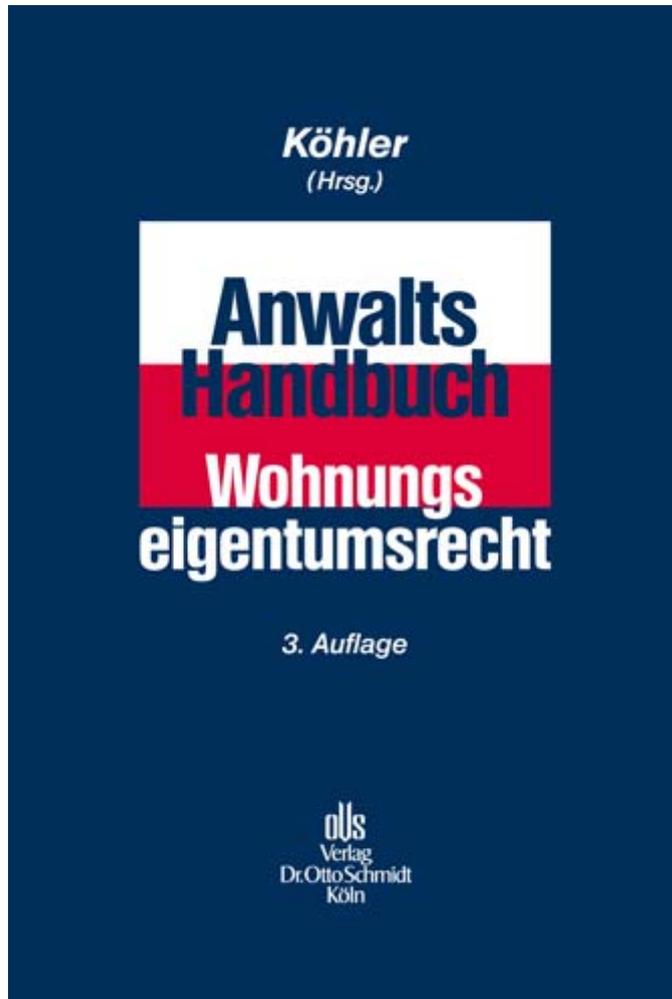


Leseprobe



Köhler (Hrsg.)

Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht

3. Auflage, 2012, rd. 1800 Seiten, gebunden, Handbuch, 16 x 24cm
ISBN 978-3-504-18071-3

129,00 €

Teil 4

Änderungen der Gemeinschaftsordnung – Änderungsanspruch und Beschlusskompetenzen

	Rz.		Rz.
I. Der Änderungsanspruch eines Wohnungseigentümers			
1. Grundlagen	1		
a) Der Normzweck des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG	3		
b) Das Verhältnis zur ergänzenden Auslegung	5		
c) Gemeinschaftsverhältnis und sachenrechtliches Grundverhältnis	9		
d) Zustimmung dinglich Berechtigter?	11		
2. Voraussetzungen des Änderungsanspruchs	12		
3. Der Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels	15		
4. Die Durchsetzung des Änderungsanspruchs	21		
a) Das Rechtsschutzbedürfnis	22		
b) Leistungs- und Gestaltungs-klage	24		
c) Wirkungen des stattgebenden Urteils	31		
d) Die einheitliche Gestaltungs-klage	33		
e) Die einredeweise Geltendma- chung	36		
5. Verjährung des Anspruchs?	38		
II. Die Änderung der Gemein- schaftsordnung durch Mehrheits- beschluss			
1. Grundlagen			
a) Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	104		
b) Bedeutung für die Beratungs- praxis	110		
2. Gesetzliche Beschlusskompeten- zen			
a) Überblick	113		
b) Die Änderung der Kostenver- teilung (§ 16 Abs. 3 bis 5 WEG)			
aa) Allgemeines	118		
bb) Betriebskosten	120		
cc) Kosten der Verwaltung	124		
		dd) Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	126
		ee) Abweichende Vereinbarun- gen	131
		c) Beschlusskompetenzen gem. § 21 Abs. 7 WEG	133
		3. Vereinbarte Beschlusskompeten- zen (Öffnungsklausel)	
		a) Bedeutung und Zulässigkeit	138
		b) Bestimmtheitsgrundsatz und unbegrenzte Öffnungsklauseln	140
		c) Gestaltungsmöglichkeiten	
		aa) Sachlich unbegrenzte Öff- nungsklauseln	144
		bb) Sachlich begrenzte Öff- nungsklauseln	150
		cc) Mehrheitserfordernisse	154
		dd) Vereinbarung der Eintra- gungsbedürftigkeit?	156
		d) Die nachträgliche Vereinbarung einer Öffnungsklausel	157
		aa) Folgen fehlender Grund- bucheintragung	158
		bb) Zustimmung dinglich Be- rechtigter	160
		e) Abgrenzungen	163
		4. Der Änderungsbeschluss	
		a) Abgrenzung zur Vereinbarung	167
		b) Wirksamkeitsvoraussetzun- gen der Ermächtigungsgrund- lage	169
		c) Inhaltliche Schranken der Mehrheitsentscheidung	172
		aa) Unverzichtbare Vorschrif- ten	173
		bb) Unentziehbare Rechte und Belastungsverbot	175
		cc) Sachlicher Grund und un- billige Benachteiligung	179
		dd) Grundsätze ordnungsmä- ßiger Verwaltung	183
		d) Zustimmung dinglich Berech- tigter?	185
		e) Eintragung im Grundbuch?	189
		5. Das Verhältnis zum Änderungs- anspruch	191

I. Der Änderungsanspruch eines Wohnungseigentümers

1. Grundlagen

- 1 Wohnungseigentümer können die gesetzlichen oder vereinbarten Regelungen über ihr Gemeinschaftsverhältnis nur durch Vereinbarung ändern (§ 10 Abs. 2 S. 2 WEG), soweit ihnen das Gesetz oder eine Vereinbarung nicht ausnahmsweise eine Beschlusskompetenz zur Abänderung einräumt (siehe dazu Rz. 104ff.). Ändernde Vereinbarungen kommen in der Praxis zumeist nicht zustande, da nicht alle Wohnungseigentümer die erforderliche Zustimmung erteilen. Auch soweit den Wohnungseigentümern Beschlusskompetenz eingeräumt ist, kann der Beschlussantrag zur Änderung der Gemeinschaftsordnung – etwa zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (siehe Rz. 118ff.) – die erforderliche Mehrheit verfehlen. In diesen Fällen kann es für einzelne Wohnungseigentümer gleichwohl unzumutbar sein, an einzelnen Regelungen der Gemeinschaftsordnung festgehalten zu werden. Deshalb gewährt § 10 Abs. 2 S. 3 WEG einen **Individualanspruch** auf Abänderung der Gemeinschaftsordnung: Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

➤ Hinweis:

- 2 Der Anspruch ist auf Änderung mit **Wirkung für die Zukunft** gerichtet. Eine rückwirkende Änderung kann der Wohnungseigentümer nicht verlangen¹.

a) Der Normzweck des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG

- 3 Die durch die **WEG-Novelle 2007**² in das Gesetz eingefügte Vorschrift knüpft an die bis dahin ergangene ständige **Rechtsprechung** an. Danach stand dem einzelnen Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Anpassung der Gemeinschaftsordnung zu, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der geltenden Regelung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) erscheinen lassen³. Die Rechtsprechung stellte seinerzeit hohe Anforderungen an eine „grobe Unbilligkeit“, insbesondere wenn es

1 LG Itzehoe, Urt. v. 24.1.2012 – 11 S 16/11, ZMR 2012, 390.

2 Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 26.3.2007, BGBl. I, S. 370.

3 BGH, Beschl. v. 13.7.1995 – V ZB 6/94, BGHZ 130, 305 (312); BayObLG, Beschl. v. 26.7.1978 – 2 Z BR 44/77, WEM 1979, 85 (87); BayObLG, Beschl. v. 15.3.1984 – 2 Z BR 75/83, BayObLGZ 1985, 50 (53); BayObLG, Beschl. v. 19.2.1987 – 2 Z BR 114/86, BayObLGZ 1987, 66 (69) = NJW-RR 1987, 714; BayObLG, Beschl. v. 21.2.1991 – 2 Z BR 7/91, WE 1992, 60; BayObLG, Beschl. v. 18.11.1991 – 2 Z BR 124/91, NJW-RR 1992, 342 (343); Beschl. v. 10.11.1994 – 2 Z BR 100/94, NJW-RR 1995, 529; BayObLG, Beschl. v. 27.9.1996 – 2 Z BR 80/96, WE 1997, 158 (160); BayObLG, Beschl. v. 18.7.1996 – 2 Z BR 59/96, WE 1997, 119; BayObLG, Beschl. v. 12.8.1999 – 2 Z BR 80/99, ZWE 2000, 171; KG, Beschl. v. 1.10.1990 – 24 W 184/90, NJW-RR 1991, 1169 (1170); OLG Köln, Beschl. v. 13.2.1995 – 16 Wx 6/95, NJW-RR 1995, 973 (974) = OLGReport Köln 1995, 194; OLG Hamm, Beschl. v. 3.7.1995 – 15 W 93/95, DWE 1995, 127 (128); OLG Düsseldorf,

um die Änderung des gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels ging. Eine „grobe Unbilligkeit“ des geltenden Verteilungsschlüssels wurde zumeist erst dann angenommen, wenn der Einzelne nach dem geltenden Schlüssel das Zwei- bis Dreifache dessen zahlen musste, was er bei einer sachgerechten Kostenverteilung zu zahlen hätte¹. Der BGH sah eine Abweichung von 58 % noch nicht als grob unbillig an².

Der Gesetzgeber der WEG-Novelle 2007 sah sich veranlasst, den strengen Maßstab der groben Unbilligkeit abzumildern. Im Wortlaut des Gesetzes kommt der Wille dadurch zum Ausdruck, dass in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG nur noch von „**Unbilligkeit**“ und nicht mehr von „grober Unbilligkeit“ die Rede ist. Zudem lässt die Vorschrift „**schwerwiegende**“ Gründe genügen; „außergewöhnliche“ Umstände sind nicht mehr erforderlich. Die Gesetzesbegründung³ orientiert sich dabei an einer abmildernden Entscheidung des KG, das einen Änderungsanspruch hinsichtlich der Kosten bereits für gegeben erachtete, wenn die Wohn- oder Nutzfläche von dem für die Kostenverteilung maßgeblichen Miteigentumsanteil um mehr als 25 % abweicht⁴. Der Gesetzgeber hat jedoch im Gesetz keine konkreten Schwellenwerte festgeschrieben, sondern es bei einer general-klauselartigen Beschreibung der Anspruchsvoraussetzungen belassen. Die unbestimmten Rechtsbegriffe sind jeweils im Einzelfall von der Rechtsprechung auszufüllen (siehe hierzu Rz. 16ff.)⁵.

b) Das Verhältnis zur ergänzenden Auslegung

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll § 10 Abs. 2 S. 3 WEG eine ergänzende Auslegung von Vereinbarungen nicht ausschließen⁶. Sie kommt in Betracht, wenn bestehende Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung **lückenhaft** sind, etwa weil sich die bei ihrer Errichtung vorliegenden Umstände geändert haben oder die Entwicklung einen anderen Verlauf genommen hat als ursprünglich erwartet⁷. Die ergänzende Auslegung setzt weiter voraus, dass die Regelungslücke nicht durch Rückgriff auf die gesetzliche Regelung geschlossen werden kann. Schließlich muss ermittelt werden, welche Regelung die Wohnungseigentümer bei einer angemessenen Abwägung der beteiligten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bereits im Zeitpunkt der Errichtung der Gemeinschaftsordnung bedacht hät-

Beschl. 20.5.1998 – 3 Wx 96/98, WE 1999, 188 (188); OLG Zweibrücken, Beschl. v. 19.2.1999 – 3 W 24/99, WE 1999, 192 (193).

1 Vgl. BayObLG, Beschl. v. 10.11.1994 – 2 Z BR 100/94, NJW-RR 1995, 529; BayObLG, Beschl. v. 1.2.2001 – 2 Z BR 136/00, ZWE 2001, 320 = NZM 2001, 290 = ZMR 2001, 473; OLG Frankfurt/M., Beschl. v. 13.4.2000 – 20 W 485/98, NZM 2001, 140.

2 BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, BGHZ 160, 354 = NJW 2004, 3413 = ZWE 2005, 72.

3 BT-Drucks. 16/887, S. 18f.

4 KG, Beschl. v. 14.6.2004 – 24 W 32/04, ZWE 2005, 251 = NZM 2004, 549 = ZMR 2004, 705.

5 BT-Drucks. 16/887, S. 19.

6 BT-Drucks. 16/887, S. 19.

7 BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, BGHZ 160, 354 = NJW 2004, 3413 = ZWE 2004, 72; s. im Einzelnen *Wendel*, Der Anspruch auf Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung, Düsseldorf 2002, S. 11ff.

ten¹. Maßgeblich ist hierfür die objektive Sicht eines unbefangenen Betrachters. Die Grenze einer ergänzenden Auslegung bildet der Wille des die Gemeinschaftsordnung Errichtenden, wie er in den lückenhaften Regelungen objektiv zum Ausdruck kommt. Im Unterschied zum Abänderungsanspruch darf die ergänzende Auslegung den Regelungsgegenstand der vereinbarten Gemeinschaftsordnung nicht erweitern².

- 6 Die ergänzende Auslegung führt nicht zu einem Anspruch des Einzelnen auf Abänderung der Gemeinschaftsordnung, der auf dasselbe Ziel gerichtet ist wie der Anspruch aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG³. Sie führt **unmittelbar** zu einer **ergänzenden Regelung** der vereinbarten Gemeinschaftsordnung, ohne dass hierzu ein Anspruch auf Abänderung erfüllt werden muss⁴. Lässt sich eine Regelungslücke der bestehenden Gemeinschaftsordnung auf diese Weise bereits durch ergänzende Auslegung schließen, besteht kein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung. Der **Änderungsanspruch** gem. § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ist insofern **subsidiär**.

➤ **Hinweis:**

- 7 Eine **Vertreterklausel** in der Gemeinschaftsordnung, wonach sich Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung nur durch Ehegatten, andere Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, lässt sich womöglich ergänzend dahingehend auslegen, dass auch die Vertretung durch den langjährigen Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder durch den Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft gestattet ist⁵. Die in diesem Sinne ergänzend ausgelegte Vereinbarung gilt unmittelbar, ohne dass der betroffene Wohnungseigentümer die anderen auf Zustimmung zu einer ergänzenden Vereinbarung in Anspruch nehmen muss.
- 8 Das Ergebnis einer ergänzenden Auslegung kann der einzelne Wohnungseigentümer im Wege der **Feststellungsklage** gerichtlich feststellen lassen. Wenn es in der Gemeinschaft bestritten wird und nicht zur Anwendung kommt, dürfte das erforderliche Feststellungsinteresse gegeben sein (§ 256 ZPO)⁶. Da sich in der Praxis die Fälle einer ergänzenden Auslegung und eines Änderungsanspruchs nur schwer unterscheiden lassen, empfiehlt es sich, hilfsweise auch einen Anspruch auf Zustimmung zu einer entsprechenden Änderungsvereinbarung geltend zu machen.

c) Gemeinschaftsverhältnis und sachenrechtliches Grundverhältnis

- 9 Der Anspruch aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ist auf „eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung“ oder auf „Anpassung einer Vereinbarung“ gerichtet. Er bezieht

¹ Timme/Dötsch, § 10 WEG Rz. 314.

² BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, BGHZ 160, 354 = NJW 2004, 3413 = ZWE 2005, 72.

³ BGH, Urt. v. 11.6.2010 – V ZB 174/09, ZWE 2010, 330 (331); a.A. noch BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, BGHZ 160, 354 (366) = NJW 2004, 3413 = ZWE 2005, 72.

⁴ So zutreffend Timme/Dötsch, § 10 WEG Rz. 313; Riecke/Schmid/Elzer, § 10 WEG Rz. 203; a.A. Klein in Bärman, § 10 WEG Rz. 131.

⁵ Vgl. OLG Köln, Beschl. v. 8.12.2003 – 16 Wx 200/03, NZM 2004, 656 = ZMR 2004, 378.

⁶ Timme/Dötsch, § 10 WEG Rz. 313; Riecke/Schmid/Elzer, § 10 WEG Rz. 203 a.E.

sich nur auf die Abänderung der gesetzlichen oder vereinbarten Regelungen über das **Gemeinschaftsverhältnis** der Wohnungseigentümer untereinander¹. Die Vorschrift bezieht sich hingegen **nicht** auf das **sachenrechtliche Grundverhältnis**, d.h. auf die Zuordnung des Sondereigentums zu bestimmten Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum durch die Teilungserklärung bzw. den Teilungsvertrag². Erweist sich etwa die gesetzliche Regelung in § 16 Abs. 2 WEG über die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen als unbillig, kann der betroffene Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 S. 3 WEG grundsätzlich nur die Änderung des Verteilungsschlüssels, nicht aber die Neuordnung der Miteigentumsanteile verlangen.

Allerdings ergibt sich in eng begrenzten Ausnahmefällen aus den **Treuebindungen** der Wohnungseigentümer im Gemeinschaftsverhältnis ein Anspruch auf Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses³. Ein solcher Anspruch kommt nur in Betracht, wenn ein Festhalten an der bisherigen Aufteilung unzumutbar oder eine Änderung zur Herstellung eines systemgerechten Zustands erforderlich ist⁴. Letzteres ist insbesondere anzunehmen, wenn infolge einer **planabweichenden Bauausführung** einem Miteigentumsanteil keine Räume im Sondereigentum zugeordnet werden können. In diesem Fall kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan der tatsächlichen Bebauung angepasst werden. Der Anspruch ist auf Neuaufteilung des **isolierten Miteigentumsanteils** gerichtet, wenn dies dem Inhaber des Anteils – ggf. gegen Zahlung eines Ausgleichs – zumutbar ist⁵. Ein Anspruch auf Änderung der Miteigentumsanteile ist hingegen abzulehnen, wenn die Interessen des einzelnen Wohnungseigentümers durch den Anspruch auf Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels gem. § 10 Abs. 2 S. 3 WEG gewahrt werden können⁶.

d) Zustimmung dinglich Berechtigter?

Zur Änderung von Vereinbarungen, die als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen sind, ist an sich gem. §§ 876, 877 BGB die Zustimmung der dinglich Berechtigten, insbesondere der Grundpfandrechtsgläubiger erforderlich. Nach zutreffender Ansicht ist jedoch in den Fällen eines Anspruchs auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG eine Zustim-

1 Vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 19.

2 OLG Saarbrücken, Beschl. v. 28.9.2004 – 5 W 173/04, NZM 2005, 423; OLG Celle, Beschl. v. 5.8.2003 – 4 W 111/03, OLG-Report 2004, 79; *Armbrüster* in Bärmann, § 2 WEG Rz. 125; *Riecke/Schmid/Schneider*, § 6 WEG Rz. 4; *Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten*, § 6 WEG Rz. 9; a.A. wohl OLG München, Beschl. v. 24.4.2008 – 32 Wx 165/07, ZWE 2008, 347 = NZM 2008, 407 (408) = ZMR 2008, 567.

3 *Armbrüster* in Bärmann, § 2 WEG Rz. 125.

4 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 9.3.2004 – 3 Wx 334/03, NZM 2004, 508; OLG Saarbrücken, Beschl. v. 28.9.2004 – 5 W 173/04, NZM 2005, 423 (424); OLG Hamburg, Beschl. v. 5.11.2004 – 2 Wx 31/03, ZMR 2005, 390 = MietRB 2005, 234; OLG Hamm, Beschl. v. 10.6.1999 – 15 W 11/99, ZWE 2000, 44 = ZMR 2000, 244 (245).

5 BGH, Urt. v. 5.12.2003 – V ZR 447/01, ZWE 2004, 262 (267).

6 *Schüller*, RNotZ 2011, 203 (215).

mung **entbehrlich**, da die Rechte der dinglich Berechtigten von vornherein mit dem gesetzlichen Änderungsanspruch „belastet“ sind¹.

2. Voraussetzungen des Änderungsanspruchs

- 12 Der Anspruch aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG setzt voraus, dass ein Festhalten an der geltenden gesetzlichen oder vereinbarten Regelung aus „**schwerwiegenden Gründen**“ unter Berücksichtigung aller **Umstände des Einzelfalles**, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer „**unbillig**“ erscheint. Obwohl die Schwelle für einen Eingriff in die bestehende Gemeinschaftsordnung gegenüber der früheren Rechtsprechung abgesenkt wurde (s.o. Rz. 4), werden nach wie vor hohe Anforderungen gestellt. Es ist eine umfassende und sorgfältige Abwägung aller Umstände des Einzelfalles vorzunehmen. Hierbei sind folgende Schritte zu beachten²:
- Zunächst sind die **Interessen des Wohnungseigentümers** festzustellen und zu bewerten, **der die Änderung begehrt**. „Schwerwiegende Gründe“ müssen bei objektiver Betrachtung das Interesse an einer Änderung stützen.
 - Sodann sind die **Interessen der übrigen Wohnungseigentümer** festzustellen und zu gewichten, an der bisherigen Regelung festzuhalten und nicht den angestrebten Änderungen und ihren Folgen ausgesetzt zu sein.
 - Schließlich lässt sich die „Unbilligkeit“ nur feststellen, wenn die Interessen des Änderungswilligen nach umfassender **Abwägung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles** die Interessen der anderen Wohnungseigentümer deutlich überwiegen.
- 13 Bei der Abwägung sind der Grundsatz der Gleichbehandlung, die Sachgerechtigkeit der bestehenden Regelung, die Veränderung der zugrunde liegenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse, ihre Vorhersehbarkeit, die Risikoverteilung bei unerwarteten Entwicklungen und das Vertrauen auf das Fortbestehen der geltenden Regelung zu beachten³. Es ist keineswegs so, dass eine Änderung nur verlangt werden kann, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse geändert haben. Enthält eine Vereinbarung von Anfang an keine sachgerechte Regelung (sog. „Geburtsfehler“), so genießt diese Regelung idR keinen Vertrauensschutz⁴.
- 14 Die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG müssen **unabhängig** davon erfüllt sein, ob den Wohnungseigentümern kraft Gesetzes – etwa gem. § 16 Abs. 3 bzw. Abs. 4 WEG – oder kraft Vereinbarung eine **Beschlusskompetenz** zur Änderung der Gemeinschaftsordnung eingeräumt ist (siehe Rz. 191), ein Mehr-

1 BayObLG, Beschl. v. 19.2.1987 – 2 Z BR 114/86, BayObLGZ 1987, 66 = NJW-RR 1987, 714; Timme/Dötsch, § 10 WEG Rz. 290; Jennißen, § 10 WEG Rz. 39; Klein in Bärman, § 10 WEG Rz. 162; Rapp, DNotZ 2009, 335 (346); a.A. Riecke/Schmid/Elzer, § 10 WEG Rz. 193.

2 Vgl. Timme/Dötsch, § 10 WEG Rz. 279 ff.

3 BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (171); Klein in Bärman, § 10 WEG Rz. 155.

4 OLG Köln, Beschl. v. 16.11.2007 – 16 Wx 154/07, ZMR 2008, 989 (990); Klein in Bärman, § 10 WEG Rz. 156; a.A. Hinz, ZMR 2005, 271 (273).

heitsbeschluss aber nicht zustande kommt¹. Die Beschlusskompetenz wirkt sich allenfalls auf die Durchsetzung des Individualanspruchs auf Änderung der Gemeinschaftsordnung aus (siehe Rz. 22 ff.).

3. Der Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

In der Praxis stellt sich häufig die Frage, ob ein Wohnungseigentümer die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangen kann. Soweit nichts anderes vereinbart ist, sind die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen. Bei der Begründung von Wohnungseigentum kann der teilende Eigentümer die **Miteigentumsanteile** frei festlegen². Orientieren sich die Anteile nicht an dem Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen oder am Wert des Sondereigentums, kann die Kostenverteilung bereits **von Anfang an unsachgemäß** sein. Die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen kann ferner unsachgemäß sein, wenn nach der Begründung von Wohnungseigentum **einzelne Gebäudeteile nicht errichtet oder fertiggestellt** werden und es dadurch zu Wertverschiebungen zwischen den Miteigentumsanteilen und dem damit verbundenen Sondereigentum kommt. Solche Wertverschiebungen ergeben sich etwa, wenn mit dem Miteigentumsanteil u.a. das Sondereigentum an einer Tiefgarage verbunden ist, diese aber später nicht errichtet wird³. Schließlich kann der geltende Kostenverteilungsschlüssel infolge **nachträglicher baulicher Veränderungen** – etwa durch den Ausbau eines Spitzbodens – unsachgemäß werden, wenn sich dadurch die Wohn- oder Nutzflächen des Sondereigentums gegenüber dem Aufteilungsplan nachhaltig verändern⁴. 15

Ein **schwerwiegender Grund**, von der gesetzlichen Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen abzuweichen, setzt voraus, dass der geltende Verteilungsschlüssel für den die Änderung verlangenden Eigentümer zu einer erheblichen **Kostenmehrbelastung von mehr als 25 %** gegenüber einer Verteilung nach den Wohn- oder Nutzflächen führt⁵. Maßgeblich ist allein die Kostenmehrbelastung des betroffenen Wohnungseigentümers nach dem geltenden Verteilungsschlüssel im Verhältnis zu dem begehrten Verteilungsmaßstab, nicht die Relation zu dem Vorteil der anderen Wohnungseigentümer⁶. Im Einzelfall ist zu berücksichtigen 16

1 BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (171); BGH, Urt. v. 15.1.2010 – V ZR 114/09, ZWE 2010, 174 (178).

2 BGH, Urt. v. 18.6.1976 – V ZR 156/75, NJW 1976, 1976; BGH, Urt. v. 6.6.1986 – V ZR 264/84, NJW 1986, 2759 (2760); BayObLG, Beschl. v. 14.10.1985 – 2 Z BR 119-127/58, NJW 1958, 116.

3 BayObLG, Beschl. v. 19.2.1987 – 2 Z BR 114/86, BayObLGZ 1987, 66 = NJW-RR 1987, 714; vgl. auch BayObLG, Beschl. v. 2.2.1995 – 2 Z BR 131/94, WE 1995, 378 (379).

4 Vgl. BGH, Urt. v. 11.6.2011 – V ZR 174/09, ZWE 2010, 330 (331); BayObLG, Beschl. v. 10.11.1994 – 2 Z BR 100/94, NJW-RR 1995, 529 (530); BayObLG, Beschl. v. 12.8.1999 – 2 Z BR 80 (99), ZWE 2000, 171 (172); BayObLG, Beschl. v. 27.8.1998 – 2 Z BR 35/98, BayObLGZ 1998, 199; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 19.2.1999 – 3 W 24/99, NZM 1999, 808.

5 BT-Drucks. 16/887, S. 18; BGH, Urt. v. 11.6.2010 – V ZR 174/09, ZWE 2010, 330 (331); BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (171) m. Anm. *Becker*.

6 BGH, Urt. v. 11.6.2010 – V ZR 174/09, ZWE 2010, 330 (331); OLG München, NZM 2008, 407 (408).

tigen, ob die Kostenregelung für alle Kosten oder nur für bestimmte Kostenarten gilt. Findet die beanstandete Kostenregelung nur auf einzelne Kostenarten Anwendung, kann es auf das Verhältnis der hierdurch bedingten Mehrkosten zur gesamten Kostenlast des betroffenen Wohnungseigentümers ankommen¹.

- 17 Eine erhebliche Kostenmehrbelastung genügt allein noch nicht, um einen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zu begründen². Ob das Festhalten an dem bisherigen Verteilungsschlüssel **unbillig** erscheint, muss der Tatrichter im Rahmen einer umfassenden **Abwägung der gegenläufigen Interessen** unter Berücksichtigung aller **Umstände des Einzelfalls** jeweils konkret feststellen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist auch zu berücksichtigen, ob die Kostenmehrbelastung in die **Risikosphäre** des betroffenen Wohnungseigentümers fällt oder die Auswirkungen einer nicht sachgerechten Kostenverteilung für ihn bereits **beim Erwerb des Wohnungseigentums erkennbar** waren³.
- 18 In einem vom BGH entschiedenen Fall betrug für eine Einheit der Miteigentumsanteil ca. 17,5 %, der Anteil an den gesamten Wohn- und Nutzflächen jedoch nur ca. 10 %⁴. Obwohl sich eine **Kostenmehrbelastung von mehr als 70 %** ergab, verneinte das Gericht der letzten Tatsacheninstanz einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Vereinbarung, die Kosten künftig nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zu verteilen. Der BGH bestätigte die Würdigung der Umstände des Einzelfalls durch das Tatgericht. Danach war entscheidend, dass der betroffene Erwerber der Einheit die **Kostenbelastung bereits vor dem Erwerb kannte**. Hinzu kam noch der Umstand, dass er das erworbene Teileigentum abweichend von der Zweckbestimmung zu Wohnzwecken nutzte. Maßgeblich sei, ob sich der geltende Verteilungsschlüssel **bei zulässiger Nutzung** als unbillig darstelle. Zudem sei bei gemischt genutzten Wohnungs- und Teileigentumsanlagen die Größe der Einheiten kein hinreichender Maßstab zur Bestimmung der anteiligen Kostenverursachung⁵.
- 19 Das Festhalten am geltenden Kostenverteilungsschlüssel erscheint nicht unbillig, wenn die erhebliche Kostenbelastung allein darauf zurückzuführen ist, dass der betroffene Wohnungseigentümer von einer in der Teilungserklärung eingeräumten **Nutzungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht**. Verzichtet etwa ein Wohnungseigentümer darauf, die Räume seines Sondereigentums abweichend von der ursprünglichen Planung zu einem Schwimmbad auszubauen, so muss er sich an einem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel festhalten lassen, der die Nutzung als Schwimmbad berücksichtigt⁶.

1 BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, BGHZ 160, 354 = NJW 2004, 3413 = ZWE 2005, 72 = ZMR 2004, 834 (836).

2 BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (171); Urt. v. 11.6.2010 – V ZR 174/09, ZWE 2010, 330 (331).

3 BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, BGHZ 160, 354 = NJW 2004, 3413 = ZWE 2005, 72 = ZMR 2004, 834 (836); Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (171); Bay-ObLG, Beschl. v. 10.8.2001 – 2 Z BR 91/01, ZWE 2002, 31 (32) = ZMR 2001, 997; OLG Köln, Beschl. v. 5.7.2001 – 16 Wx 27/01, ZMR 2002, 153 (154); OLG Düsseldorf, Beschl. v. 16.3.2001 – 3 Wx 51/01, ZWE 2001, 444 (446); OLG Hamm, Beschl. v. 9.9.2002 – 15 W 235/00, ZMR 2003, 286 (287).

4 BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (171).

5 BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (172).

6 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 20.5.1998 – 3 Wx 96/98, WE 1999, 188 (189).

Schließlich ist eine Kostenmehrbelastung einzelner Wohnungseigentümer nicht als unbillig anzusehen, wenn es sich nur um eine **vorübergehende Kostenmehrbelastung** handelt, die sich **langfristig wieder ausgleicht**. Dies ist etwa bei einer Mehrhausanlage der Fall, deren Gebäude ein unterschiedliches Alter aufweisen. Hier ist keine unbillige Kostenverteilung anzunehmen, wenn anlässlich einer Gebäudesanierung für ein älteres Gebäude erheblich höhere Kosten anfallen, die nach Maßgabe des geltenden Verteilungsschlüssels auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen sind. Der Sanierungsbedarf für die neueren Gebäude stellt sich mit zeitlicher Verzögerung ein, so dass sich bei langfristiger Betrachtung die Belastung mit Sanierungskosten wieder ausgleicht¹.

4. Die Durchsetzung des Änderungsanspruchs

Der Änderungsanspruch eines Wohnungseigentümers ist ggf. durch Klage **im Zivilprozess nach der ZPO** gegen die übrigen Wohnungseigentümer durchzusetzen. Es handelt sich um eine Streitigkeit über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander i.S.v. § 43 Nr. 1 WEG, so dass das **AG ausschließlich zuständig** ist, in dessen Bezirk sich das gemeinschaftliche Grundstück befindet.

a) Das Rechtsschutzbedürfnis

Ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage auf Änderung der Gemeinschaftsordnung besteht nur, wenn der betroffene Wohnungseigentümer zuvor **vergeblich versucht** hat, eine **Vereinbarung** der Wohnungseigentümer bzw. einen **Mehrheitsbeschluss** im Rahmen der Beschlusskompetenz **zustande zu bringen**. Soweit Beschlusskompetenz besteht, ist der Kläger in der Regel gehalten, die Versammlung der Wohnungseigentümer mit der Angelegenheit zu befassen. Ein Rechtsschutzbedürfnis besteht dann nur, wenn die Versammlung den begehrten Änderungsbeschluss ablehnt².

↷ Hinweis:

Der **Negativbeschluss** erschöpft sich regelmäßig in der Ablehnung des Beschlussantrags. Er entfaltet **keine Sperrwirkung** für die Zukunft³. Da die Rechtsprechung aber im Wege der Auslegung mitunter zu einer Sperrwirkung gelangt⁴, sollte man vorsorglich innerhalb eines Monats den Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses stellen und diesen mit dem Gestaltungsantrag nach § 21 Abs. 8 WEG verbinden.

b) Leistungs- und Gestaltungsklage

Bei der Formulierung des Klageantrags ist das konkrete Rechtsschutzziel zu beachten. Nach Ansicht des BGH ist danach zu unterscheiden, ob den Wohnungs-

1 OLG Köln, Beschl. v. 8.12.1997 – 16 Wx 311/97, DWE 1998, 190.

2 BGH, Urt. v. 15.1.2010 – V ZR 114/09, ZWE 2010, 174 (176); OLG Hamm, Beschl. v. 10.9.2007 – 15 W 358/06, ZMR 2008, 156 (159).

3 Vgl. BGH, Beschl. v. 23.8.2001 – V ZB 10/01, NJW 2001, 3339 (3343); LG München I, Urt. v. 27.6.2011 – 1 S 1062/11, ZWE 2012, 47.

4 Vgl. OLG München, Beschl. v. 21.3.2000 – 32 Wx 2/06, ZWE 2006, 361.

eigentümern kraft Gesetzes oder kraft Vereinbarung eine **Beschlusskompetenz zur Änderung der Gemeinschaftsordnung** eingeräumt ist (siehe Rz. 104ff.): Fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz, besteht nach Maßgabe des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ein Individualanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Abschluss einer abändernden Vereinbarung. Können die Wohnungseigentümer hingegen eine Änderung beschließen, muss der änderungswillige Wohnungseigentümer zunächst die Eigentümerversammlung mit der Angelegenheit befassen, ggf. einen ablehnenden Beschluss anfechten und eine den begehrten Beschluss ersetzende Entscheidung des Gerichts gem. § 21 Abs. 8 WEG beantragen¹. Entsprechend zweigleisig vorgehen muss etwa derjenige, der die Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels sowohl hinsichtlich der Betriebskosten als auch hinsichtlich der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten begehrt. Hinsichtlich der Betriebskosten haben die Wohnungseigentümer gem. § 16 Abs. 3 WEG Beschlusskompetenz (siehe Rz. 120). Hingegen fehlt ihnen die Beschlusskompetenz, den Verteilungsmaßstab hinsichtlich der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten über den Einzelfall hinaus zu ändern (§ 16 Abs. 4 WEG; siehe dazu Rz. 126).

- 25 Soweit eine abändernde Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist, muss der Kläger demnach einen Anspruch auf Abschluss einer Änderungsvereinbarung im Wege der **Leistungsklage** geltend machen. Der Klageantrag muss den Inhalt der begehrten Vereinbarung, etwa den begehrten Kostenverteilungsschlüssel, konkret bezeichnen. Es sind **nur diejenigen** auf Zustimmung zu einer Vereinbarung zu verklagen, die der Vereinbarung **bisher nicht zugestimmt** haben. Eine Änderungsvereinbarung wirkt gem. § 10 Abs. 3 WEG nur gegen Sondernachfolger, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist. Deshalb sollte der Antrag auch auf Abgabe einer entsprechenden **Eintragungsbewilligung** gerichtet sein².
- 26 **Formulierungsvorschlag:**
1. Die Beklagten werden verurteilt, einer Änderung der Gemeinschaftsordnung vom ... dahingehend zuzustimmen, dass im Verhältnis der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft ... (Bezeichnung der Gemeinschaft) die Kosten der ... (Art der Kosten) künftig nach ... (Kostenverteilungsschlüssel) zu verteilen sind.
 2. Der Beklagte zu 1 wird verurteilt, die Eintragung der nach Maßgabe des Klageantrags zu 1 geänderten Gemeinschaftsordnung vom ... in das Wohnungsgrundbuch von ..., Blatt Nr. ... (genaue Bezeichnung des Grundbuchs) zu bewilligen. ... (Es folgen entsprechende Anträge zur Abgabe der Eintragungsbewilligung durch die weiteren Beklagten).
- 27 Bei seiner Entscheidung ist das Gericht **an den Leistungsantrag gebunden** (§ 308 ZPO). Es kann also die Beklagten nicht verurteilen, einer anderen Kostenverteilung zuzustimmen. Ist der Klageantrag zu unbestimmt, hat das Gericht gem. § 139 Abs. 1 ZPO auf einen sachdienlichen Antrag hinzuwirken. In der Regel

¹ BGH, Urt. v. 17.12.2010 – V ZR 131/10, ZWE 2011, 170 (171); ebenso *Klein* in Bärmann, § 10 WEG Rz. 163 f.

² *Elzer*, ZWE 2010, 251 (253); *Rapp*, DNotZ 2009, 335 (345).

Teil 5

Durchführung der Wohnungseigentümersammlung und formelle Prüfung der gefassten Beschlüsse

	Rz.		Rz.
I. Einleitung	1		
II. Einberufung der Versammlung			
1. Bedeutung der Einberufung	2	(b) Besondere Tagesordnungs-	
2. Befugnis und Verpflichtung zur		punkte	35
Einberufung der Versammlung ...	5a	(2) Aufnahmeverpflichtung	
a) Verwalter		(a) Minderheitenquorum	36
aa) Einberufungsbefugnis	6	(b) Ordnungsmäßige Verwal-	
(1) Von den Wohnungseigentü-		tung	37
mern bestellter Verwalter .	7	bb) Verwaltungsbeiratsvorsit-	
(2) Gerichtlich bestellter Ver-		zender oder sein Stellver-	38
walter	8	cc) Wohnungseigentümer	40
(3) Scheinverwalter	9	dd) Bestimmung durch einen	
bb) Einberufungsverpflichtung		Unbefugten	42
(1) Ordentliche Versammlung	11	b) Bezeichnung der Gegenstände	
der Wohnungseigentümer .	12	aa) Gestaltung der Bezeich-	
(2) Außerordentliche Ver-		nung	43
sammlung der Wohnungs-		bb) Verstoß gegen das Bezeich-	
eigentümer	13	nungserfordernis	47
(a) Vereinbarung	14	4. Einberufung der Versammlung	
(b) Minderheitenquorum	15	a) Form der Einberufung	48
(c) Ordnungsmäßige Verwal-		b) Inhalt der Einberufung	49
tung	20	c) Zugang der Einberufung	51
(d) Wiederholungsversamm-		d) Mustertext für eine Einladung	
lung	21	zu einer Eigentümersamm-	
cc) Befugnis zur Absage/Ver-		mlung	54
tagung der Eigentümersam-		e) Mängel der Einberufung	55
mlung	21a	5. Ort und Zeitpunkt der Eigentü-	
b) Verwaltungsbeiratsvorsitzender		merversammlung	56
oder sein Stellvertreter		a) Ort der Eigentümersamm-	
aa) Einberufungsbefugnis	22	lung	57
(1) Fehlen des Verwalters	24a	aa) Vereinbarung bzw. Ge-	
(2) Pflichtwidrige Weigerung		meinschaftsordnung	58
des Verwalters	25	bb) Verkehrsüblichkeit und Zu-	
bb) Einberufungspflicht	26	mutbarkeit	
cc) Einladung	28	(1) Lage	59
c) Wohnungseigentümer	29	(2) Eignung	60
d) Einberufung durch einen Unbe-		b) Zeitpunkt der Eigentümersam-	
fugten	30	mlung	61
3. Die Bezeichnung der Beschluss-		aa) Vereinbarung bzw. Ge-	
gegenstände	32	meinschaftsordnung	62
a) Bestimmungsrecht für die Auf-		bb) Sachbedingter Zeitpunkt ..	63
nahme von Tagesordnungs-		cc) Verkehrsüblichkeit und Zu-	
punkten und deren Inhalt	32a	mutbarkeit	64
aa) Verwalter		c) Fehlerhafte Bestimmung von	
(1) Bestimmungsrecht	33	Ort und Zeit der Versammlung	65
(a) Regelmäßig wiederkeh-		6. Einberufungsfrist	66
rende Tagesordnungs-		a) Regelmäßige Einberufungsfrist	67
punkte	33a	b) Abgekürzte Einberufungsfrist .	68

	Rz.		Rz.
c) Vereinbarte Einberufungsfrist	69	cc) Verwaltungsbefugte	117
d) Nichteinhaltung der Einberufungsfrist	70	dd) Dinglich Berechtigte	118
7. Einberufungsadressaten	71b	ee) Verwalter	119
a) Wohnungseigentümer		ff) Nichtwohnungseigentümer als Verwaltungsbeiratsmitglied	120
aa) Im Grundbuch eingetragene Personen	72	gg) Beistände und Berater im Interesse Einzelner	121
bb) Nicht im Grundbuch eingetragene Eigentümer	75	hh) Vereinbarungen	125
b) Dritte Personen		c) Zuwiderhandlungen	125d
aa) Erwerber des Wohnungseigentums vor Vollendung des Rechtserwerbs	76	2. Das Stimmrecht in der Eigentümersammlung	
bb) Verwaltungsbefugte	78	a) Rechtsnatur des Stimmrechtes	128
cc) Dinglich Berechtigte	79	b) Stimmrechtsinhaber	
dd) Verwalter	80	aa) Wohnungseigentümer	129
ee) Nichteigentümer als Verwaltungsbeiratsmitglied	81	bb) Dritte Personen	
ff) Sonstige dritte Personen	82	(1) Erwerber von Wohnungseigentum vor Vollendung des Rechtserwerbs	130
c) Nichteinladung eines Einberufungsadressaten	83	(2) Verwaltungsbefugte	134
8. Zweitversammlung		(a) Insolvenzverwalter	135
a) Wiederholungsversammlung	85	(b) Zwangsverwalter	136
aa) Einberufungsbefugnis	86	(c) Nachlassverwalter, Testamentsvollstrecker	138
bb) Bezeichnung der Beschlussgegenstände	87	cc) Dinglich Berechtigte	139
cc) Form und Inhalt der Einberufung	88	c) Ausübung des Stimmrechtes	
dd) Ort und Zeit der Wiederholungsversammlung	89	aa) Stimmabgabe	141
ee) Einberufungsfrist	90	bb) Stimmrechtsvertretung	144d
ff) Einberufungsadressaten	91	(1) Rechtsgeschäftliche Vertretung	145
gg) Ordnungsgemäß einberufene Erstversammlung	91a	(a) Form der Bevollmächtigung	148
b) Eventualversammlung	92	(b) Nachweis der Bevollmächtigung	149
aa) Unzulässigkeit	93	(c) Umfang und Dauer der Vollmacht	153
bb) Abweichende Vereinbarungen	94	(d) Automatisierte Bevollmächtigung	156
c) Fortsetzungsversammlung	96	(e) Untervollmacht	157
9. Teilversammlung	97	(f) Vollmacht bei Personmehrheiten nach Bruchteilen	158
a) Vereinbarung	98	(2) Gesetzliche Vertretung	160
b) Gegenständig beschränktes Stimmrecht	100	(3) Beschränkung der Vertretung	163
aa) Verwaltungstrennung	101	(4) Delegiertenversammlung	168
bb) Mangelhafte Beschlussfassungen	106	d) Stimmrechtswertigkeit	
III. Teilnahmerecht und Stimmrecht		aa) Gesetzliches Kopfprinzip	169
1. Teilnahmerecht an der Eigentümersammlung	107	bb) Objekt- und Wertprinzip	170
a) Wohnungseigentümer	109	cc) Sonderfälle	
b) Dritte Personen	112	(1) Stimmkraft bei Verbindung oder Unterteilung von Wohnungseigentumsrechten	174
aa) Stimmrechtsvertreter	113	(2) Stimmrecht bei mehrfacher Mitberechtigung	178
bb) Erwerber von Wohnungseigentum vor Vollendung des Rechtserwerbs	115		

	Rz.		Rz.
e) Stimmrechtsausschlüsse	181	(2) Inhaltsgleicher Zweit-	229
aa) Gesetzliche Ausschluss-	183	(3) Ergänzender Zweit-	233
(1) Vornahme eines Rechts-	184	(4) Aufhebungsbeschluss	234
(2) Einleitung und Erledigung	187	cc) Anspruch auf Zweit-	234b
(3) Rechtskräftige Verurteilung	188	2. Die Beschlussfähigkeit der Eigen-	235
bb) Wirkungen des Stimm-	189	tümerversammlung	235
(1) Allgemeine Wirkungen	189	3. Zustandekommen eines Beschlus-	240a
(2) Wirkung bei Mitberechtigung	192	a) Beschlussantrag	241
(3) Wirkung bei mittelbarer Be-	193	aa) Inhalt des Beschlussantra-	241
(4) Wirkung bei Vertretung	194	bb) Beschlussantragsrecht	242
cc) Nichtbeachtung des	196	b) Abstimmung über den Be-	242a
Stimmrechtsausschlusses	196	aa) Abstimmungsverfahren	243
f) Stimmrechtsmissbrauch	198	bb) Ermittlung des Abstim-	244
aa) Abstimmungsverhalten im	198	c) Feststellung des Beschluss-	247a
bb) Rechtsfolgen der rechts-	203	aa) Annahme des Beschluss-	248
rechtsausübung	203	bb) Ablehnung eines Beschluss-	249
g) Stimmrechtsbindungsverträge	207	d) Verkündung des Beschluss-	251
IV. Beschlussfassung in der Woh-		aa) Unterbleiben der Verkün-	255
nungseigentümersammlung		bb) Fehlerhafte Verkündung	256
1. Der Beschluss als Instrument der	207b	e) Die Protokollierung des Be-	258
Willensbildung	207b	f) Nichtiger Beschluss und	259
a) Beschlusskompetenz	208	Nicht-/Scheinbeschluss	259
aa) Gebrauchsregelungen	214	V. Durchführung der Eigentümerser-	
bb) Verwaltungsregelungen	215	sammlung und Niederschrift	
cc) Bauliche Veränderungen	216	1. Durchführung der Versammlung	261a
und Aufwendungen	216	a) Sitzungsvorsitzender	262
b) Rechtscharakter des Beschlus-	217	aa) Verwalter bzw. dessen	262
ses	217	Hilfspersonen	266
aa) Rechtsgeschäft	217	bb) Abdingbarkeit für den Ein-	267
bb) Abgrenzung zur Verein-	219	cc) Generelle Abdingbarkeit	268
barung	219	dd) Fehlen eines Vorsitzenden	268
cc) „Einmannbeschluss“	222a	b) Aufgaben des Sitzungsvorsitzenden	269
(1) Kann bereits der auftei-	223	aa) Leitungs- und Ordnungs-	271
lende Eigentümer allein ei-	223	bb) Einzelne Geschäftsord-	271
nen Beschluss fassen?	223	nungsmaßnahmen	275
(2) Kann ein in der Eigentü-	224	(1) Eröffnung der Versamm-	275
mersammlung allein an-	224	lung	275
wesender Wohnungseigen-	224		
tümer einen Beschluss fas-	224		
sen?	224		
c) Zweitbeschluss	225		
aa) Zulässigkeit	225		
bb) Typen des Zweitbeschlus-	228		
ses	228		
(1) Abändernder Zweit-	228		
beschluss	228		

	Rz.		Rz.
(2) Bestimmung eines Protokollführers	276	ee) Versendungspflicht	301
(3) Tonaufzeichnungen	277	b) Aufbewahrungsverpflichtung	302
(4) Feststellung der ordnungsmäßigen Einberufung	278	c) Einsichtsrecht	303
(5) Feststellung der Beschlussfähigkeit	279	d) Folgen nicht ordnungsgemäßer Niederschriftserstellung	
(6) Hausrecht	281	aa) Berichtigung der Niederschrift	304
(7) Diskussionsleitung	281d	bb) Unterbliebene und verspätete Erstellung	308
2. Versammlungsniederschrift		3. Beschluss-Sammlung	
a) Erstellungsverpflichtung	290	a) Allgemeines	309
aa) Erstellungspflichtiger	291	b) Form der Beschluss-Sammlung	311
bb) Form der Niederschrift	292	c) Inhalt der Beschluss-Sammlung	312
cc) Inhalt der Niederschrift	296	d) Art und Weise der Führung	316
(1) Beweiskraft der Niederschrift	298	e) Einsichtsrecht	318
(2) Mustertext für eine Versammlungsniederschrift	299	f) Zur Führung der Beschluss-Sammlung Verpflichteter	319
dd) Erstellungsfrist	300	g) Abdingbarkeit	324

I. Einleitung

- 1 Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gemäß § 20 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat. Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer erfolgt ganz überwiegend durch Beschlussfassung in der grundsätzlich vom Verwalter einberufenen und geleiteten Versammlung der Wohnungseigentümer nach § 23 Abs. 1 WEG und nur selten durch Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG.
- 1a Die formellen Voraussetzungen für die Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersammlung sind in den §§ 23–25 WEG geregelt, die aber grundsätzlich durch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG oder in ihren Wirkungen den Vereinbarungen gleichstehenden Regelungen der vertraglichen oder einseitigen Teilungserklärung nach §§ 5 Abs. 4, 8 Abs. 2 WEG durch Einführung strengerer oder geringerer Voraussetzungen abbedungen werden können. Unter Verletzung formeller Anforderungen bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlung zu Stande gekommene Beschlüsse sind zwar nicht nichtig, aber grundsätzlich mit einer Klage auf Ungültigerklärung nach §§ 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 S. 2 WEG anfechtbar¹, und diese Klage hat Erfolg, wenn nicht mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass auch bei einer formell ordnungsgemäß einberufenen und durchgeführten Versammlung ein inhaltsgleicher Beschluss gefasst worden wäre². Werden Teilnahme- und Mitwirkungsrechte (Rede-, Frage- und Antragsrecht) in gravierender Weise ausgehebelt, sind die gefassten Beschlüsse sogar per se an-

1 Z.B. BayObLG, Beschl. v. 6.9.2001 – 2Z BR 107/01, ZWE 2001, 593.

2 KG, Beschl. v. 18.11.1998 – 24 W 4180/97, ZMR 1999, 426; OLG Celle, Beschl. v. 15.1.2002 – 4 W 310/01, ZWE 2002, 276; OLG Hamm, Beschl. v. 4.6.2002 – 15 W 66/02, ZWE 2002, 486; OLG Saarbrücken, Beschl. v. 28.8.2003 – 5 W 11/03-4, ZMR 2004, 67.

fechtbar, ohne dass es auf die Kausalität des formellen Fehlers für die Beschlussfassung ankommt¹.

Es liegt daher im Interesse der Wohnungseigentümer, dass die Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung ordnungsgemäß erfolgt, damit die gefassten Beschlüsse nicht bereits aus formellen Gründen für ungültig erklärt werden. Zudem stellt eine gewissenhaft vorbereitete und fachkundig von einem umfassend informierten Verwalter durchgeführte Eigentümerversammlung die Visitenkarte eines jeden Verwalters dar. Versäumnisse in diesen Bereichen tragen dazu bei, dass die Wohnungseigentümer sich danach fragen, ob ihr Verwalter professionell genug ist, ihr Wohnungseigentum ordnungsgemäß zu verwalten. 1b

Aufgabe des **den Verwalter beratenden Rechtsanwalts** ist es daher, ihn vor formellen Fehlern bei der Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung zu bewahren oder in einem Verfahren auf Ungültigerklärung eines Beschlusses das Nichtvorliegen formeller Fehler darzulegen. Solche Fehler können dazu führen, dass dem Verwalter alle Kosten einer erfolgreichen Klage auf Ungültigerklärung eines auf ihnen beruhenden Beschlusses gemäß § 49 Abs. 2 WEG auferlegt werden² und die Wohnungseigentümer überdies Kosten einer dadurch notwendigen neuen Eigentümerversammlung sowie den Schaden, der ihnen durch eine erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte fehlerfreie Beschlussfassung entstanden ist, als Schadensersatz gegen ihn geltend machen können. Schwere Fehler können auch seine vorzeitige Abberufung und die Kündigung des Verwaltervertrages rechtfertigen³. Aufgabe des **einen Wohnungseigentümer beratenden Rechtsanwalts** ist es vielfach, die formelle Rechtmäßigkeit eines schon gefassten Beschlusses zu prüfen, um je nach Interessenlage seines Mandanten die Ungültigerklärung des Beschlusses herbeizuführen oder den Antrag eines anderen Wohnungseigentümers auf Ungültigerklärung abzuwehren. 1c

1 BGH, Urt. v. 10.12.2010 – V ZR 60/10, NJW 2011, 679 = WuM 2011, 125.

2 Vgl. zum alten Recht: BGH, Beschl. v. 3.7.1997 – V ZB 2/97, BGHZ 136, 187 = NJW 1997, 2956 (Nichtbeachtung einer Form der Versammlungsniederschrift, die Wirksamkeitsvoraussetzung für einen Beschluss ist); vgl. BayObLG, Beschl. v. 22.11.2001 – 2Z BR 140/01, ZWE 2002, 220 (vorsorgliche Beschlussanfechtung wegen verspäteter Protokollherstellung – beachte jetzt aber LG München, Beschl. v. 6.2.2008 – 1 T 22613/07, WuM 2008, 243, das auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die Beschluss-Sammlung verweist); vgl. zum neuen Recht: AG Düsseldorf, Beschl. v. 7.7.2008 – 291 II 98/07, ZMR 2008, 917 (Verstoß gegen § 23 Abs. 2), wobei eine Kostenentscheidung zum Nachteil des Verwalters nunmehr grobes Verschulden voraussetzt; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 11.1.2008 – 72 C 141/07 WEG, ZMR 2008, 997, weil die erforderliche Stimmenmehrheit fehlte); LG Nürnberg-Fürth v. 17.2.2011 – 14 T 359/11, ZWE 2011, 227, wegen unbestimmter Tagesordnung.

3 BayObLG, Beschl. v. 30.4.1999 – 2Z BR 3/99, NZM 1999, 844 (für Verstoß gegen § 24 Abs. 1 WEG); OLG Düsseldorf, Beschl. v. 2.2.1998 – 3 Wx 345/97, ZfLR 1998, 367 (für Verstoß gegen § 24 Abs. 2 2. Hs.); OLG Hamm, Beschl. v. 12.12.2000 – 15 W 109/00, NZM 2001, 297 = ZMR 2001, 383 (Ort und Zeit der Versammlung); Palandt/Bassenge, § 26 WEG Rz. 8 (Unterlassen oder wiederholte Verzögerung der Herstellung einer Versammlungsniederschrift oder deren bewusste Unrichtigkeit).

II. Einberufung der Versammlung

1. Bedeutung der Einberufung

- 2 Im Mittelpunkt der Vorbereitung einer Eigentümerversammlung steht deren Einberufung unter Bezeichnung der Beschlussgegenstände. **Fehlt** es bereits an der **Einberufung** einer Versammlung, handelt es sich bei den abgegebenen Willenserklärungen grundsätzlich wegen Fehlens einer für eine Beschlussfassung nach § 23 Abs. 1 WEG erforderlichen Eigentümerversammlung um sog. Nicht-/Scheinbeschlüsse (Rz. 260)¹, die bereits ohne Ungültigerklärung unwirksam sind².

Beispiele:

- Spontanes Zusammentreffen von einigen Wohnungseigentümern³.
 - Beschluss eines Teils der Wohnungseigentümer nach Versammlungsende⁴.
 - Einberufung durch einen beliebigen Dritten, der in keinerlei Beziehung zu den Wohnungseigentümern steht, d.h. weder Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiratsmitglied noch z.B. ehemaliger Verwalter ist⁵.
 - Bewusste Nichteinladung eines Wohnungseigentümers⁶.
 - Beschlussfassung in einer Gesamteigentümerversammlung mehrerer selbständiger Wohnungseigentümergeinschaften⁷.
 - Beschlussfassung mittels einer „Telefonkonferenz“⁸.
 - Beschlussfassung in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung⁹.
- 3 Etwas anderes gilt, wenn es sich um eine **Vollversammlung** (= Universalversammlung) handelt, bei der alle Wohnungseigentümer ohne Einberufung anwesend und in Kenntnis des Einberufungsmangels mit Beschlussfassungen **einverstanden** sind¹⁰. Denn damit ist der Einberufungsmangel entsprechend § 51 Abs. 3 GmbHG geheilt, da er sich nicht mehr auf das Beschlussergebnis auswirken kann. Für die Beschlussfassungen selbst genügt hier die nach ihrem Gegenstand erforderliche Mehrheit.

1 *Merle* in Bärmann, § 23 WEG Rz. 114, 115; Palandt/*Bassenge*, § 23 WEG Rz. 2.

2 Palandt/*Bassenge*, § 23 WEG Rz. 21.

3 OLG Celle, Beschl. v. 3.3.1983 – 4 W 24/83, DWE 1983, 62 (Ls.); OLG Hamm, Beschl. v. 20.11.1989 – 15 W 308/89, WE 1993, 24; vgl. auch BayObLG, Beschl. v. 15.4.2004 – 2Z BR 235/03, NZM 2004, 623.

4 BayObLG, Beschl. v. 30.7.1998 – 2Z BR 54/98, NZM 1998, 1010ff.

5 *Merle* in Bärmann, § 23 Rz. 115, § 24 WEG Rz. 25; weiter gehend *Abramenko*, ZWE 2005, 25; Nichtigkeit auch bei Einberufung durch Wohnungseigentümer.

6 OLG Celle, Beschl. v. 15.1.2002 – 4 W 310/01, NZM 2002, 458 = ZWE 2002, 276; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 21.11.2002 – 3 W 179/02, FGPrax 2003, 60 = ZMR 2004, 60.

7 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 2.4.2003 – 3 Wx 223/02, ZMR 2003, 765.

8 AG Königstein i.Ts., Beschl. v. 27.11.2007 – 27 C 955/07, NZM 2008, 171.

9 Zur Zulässigkeit einer vereinbarten virtuellen Wohnungseigentümerversammlung vgl. *Staudinger/Bub*, § 24 WEG Rz. 11a; *Huff* in FS Deckert (2002) 173, 175ff.; *Mankowski*, ZMR 2002, 246.

10 BayObLG, Beschl. v. 21.10.1996 – 2Z BR 72/96, ZMR 1997, 93; Palandt/*Bassenge*, § 23 WEG Rz. 4, vgl. auch BGH, Urt. v. 10.6.2011 – V ZR 222/10, NJW-RR 2011, 1519 = ZWE 2011, 354 = ZfR 2011, 759.

Eine Vollversammlung liegt aber nicht vor, wenn sich alle Wohnungseigentümer „zwanglos“ ohne Einladung und ohne Anfertigung einer Niederschrift getroffen haben und dieses Treffen deshalb nicht als Eigentümerversammlung ansehen; dort einstimmig getroffene Regelungen können nur die Rechtsnatur einer Vereinbarung und nicht die eines Beschlusses haben¹. 4

Gleiches gilt bei einer Vollversammlung für **alle anderen Einberufungsmängel**, etwa bei Einberufung durch eine unzuständige Person² oder bei unterbliebener Ankündigung eines Tagesordnungspunktes in der Einladung gemäß § 23 Abs. 2 WEG³. 4a

➤ **Hinweis:**

Die Einigung aller Wohnungseigentümer im Vorfeld auf eine so genannte „Vollversammlung“ kann nicht dahingehend verstanden werden, dass die Eigentümerversammlung nach dem Willen der Wohnungseigentümer nur durchgeführt werden darf, wenn alle zur Versammlung erscheinen. Sagt ein Wohnungseigentümer seine Teilnahme ab, darf die Versammlung gleichwohl durchgeführt werden. Allerdings tritt die Heilungswirkung hinsichtlich etwaiger Einberufungsmängel nicht ein⁴. 4b

➤ **Hinweis:**

Das Einverständnis mit Beschlussfassungen sollte durch den Versammlungsleiter in der Versammlungsniederschrift dokumentiert werden. 4c

Die Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer wegen eines Einberufungsmangels kann aber auch rechtsmissbräuchlich sein⁵ bzw. ihr kann das Rechtsschutzbedürfnis fehlen⁶, wenn der anfechtende Wohnungseigentümer in Kenntnis des Einberufungsmangels zu Beginn der Versammlung keine Einwände erhoben hat. 5

2. Befugnis und Verpflichtung zur Einberufung der Versammlung

Voraussetzung einer ordnungsgemäß einberufenen Versammlung der Wohnungseigentümer ist zunächst, dass sie von einer zur Einberufung befugten Person einberufen wurde. 5a

1 BayObLG, Beschl. v. 14.11.2002 – 2Z BR 107/02, WuM 2003, 162 = ZMR 2003, 363.

2 KG, Beschl. v. 6.6.1990 – 24 W 1227/90, OLGZ 1990, 421 ff.; OLG Stuttgart, Beschl. v. 18.12.1985 – 8 W 338/85, NJW-RR 1986, 315 f.

3 BayObLG, Beschl. v. 9.7.1987 – 2Z BR 79/87, WE 1988, 67; OLG Celle, Beschl. v. 6.9.2004 – 4 W 143/04, NZM 2005, 308; LG Hamburg, Urt. v. 25.5.2011 – 318 S 21/11, ZMR 2011, 824.

4 BGH, Urt. v. 10.6.2011 – V ZR 222/10, NJW-RR 2011, 1519 = ZfR 2011, 759,

5 OLG Hamm, Beschl. v. 8.12.1992 – 15 W 218/91, NJW-RR 1993, 468; *Merle* in Bärman, § 24 WEG Rz. 28; *Staudinger/Bub*, § 24 WEG Rz. 94.

6 BayObLG, Beschl. v. 2.4.1992 – 2Z BR 4/92, WuM 1992, 331 (332); OLG Düsseldorf, Beschl. v. 15.4.1988 – 3 Wx 68/88, DWE 1989, 28.

a) Verwalter

aa) Einberufungsbefugnis

- 6 Gemäß § 24 Abs. 1, 2 WEG ist in erster Linie der Verwalter befugt, eine Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen. Diese **Befugnis** ist durch Vereinbarung bzw. Gemeinschaftsordnung **abdingbar**¹; z.B. durch Übertragung auf den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder auf jeden Wohnungseigentümer. Der Verwalter darf die Befugnis durch einen bevollmächtigten Mitarbeiter ausüben lassen².

(1) Von den Wohnungseigentümern bestellter Verwalter

- 7 Die Befugnis des nach § 26 Abs. 1 WEG von den Wohnungseigentümern bestellten Verwalters zur Einberufung besteht, solange er **im Amt** ist. Entscheidend ist, dass er im Zeitpunkt der Einberufung noch bestellt war³. Ohne Bedeutung ist hingegen, ob diese Bestellung noch im Versammlungszeitpunkt besteht; denn die Versammlung kann auch ohne den einberufenden Verwalter abgehalten werden.
- 7a Im Amt ist auch ein Verwalter, wenn der **Beschluss über seine Bestellung**⁴ (dasselbe gilt für jeden Wiederbestellungsbeschluss) **oder über die Abberufung seines Vorgängers**⁵ zwar **angefochten**, aber noch nicht rechtskräftig für ungültig erklärt ist, da die Bestellung bis zur rechtskräftigen Ungültigerklärung des Bestellungs- bzw. Abberufungsbeschlusses wirksam bleibt und erst mit ihr rückwirkend entfällt. Die bis dahin veranlassten Maßnahmen – hier namentlich die Einberufung – bleiben in analoger Anwendung des § 47 FamFG bzw. der Regeln der Anscheins- und Duldungsvollmacht wirksam⁶.

(2) Gerichtlich bestellter Verwalter

- 8 Zur Einberufung der Eigentümersammlung ist auch der vom Gericht als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG durch Urteil in der Hauptsache oder einstweilige Verfügung bestellte **Verwalter** befugt, denn er hat die gleichen Rechte und Pflichten wie der durch die Wohnungseigentümer bestellte Verwalter⁷.

1 BayObLG, Beschl. v. 25.9.1986 – 2Z BR 81/86, NJW-RR 1987, 204; OLG Frankfurt/M., Beschl. v. 6.2.1985 – 20 W 438/84, OLGZ 1985, 142.

2 Vgl. OLG Schleswig, Beschl. v. 4.12.1996 – 2 W 85/96, WE 1997, 388 (390); OLG Köln, Beschl. v. 4.9.2002 – 16 Wx 114/02, ZMR 2003, 380.

3 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 15.4.1988 – 3 Wx 68/88, DWE 1989, 28; OLG Köln, Beschl. v. 20.3.1998 – 16 Wx 27/98, NZM 1998, 920.

4 BayObLG, Beschl. v. 4.12.2002 – 2Z BR 84/02, WuM 2003, 171; OLG Hamburg, Beschl. v. 13.3.2000 – 2 Wx 27/98, ZMR 2000, 478.

5 OLG Zweibrücken, Beschl. v. 16.12.2002 – 3 W 202/02, FGPrax 2003, 62 = ZMR 2004, 63; Staudinger/Bub, § 26 WEG Rz. 466; Häublein, ZMR 2004, 723 (724).

6 BayObLG, Beschl. v. 13.9.1990 – 2Z BR 100/90, NJW-RR 1991, 531; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 16.12.2002 – 3 W 202/02, FGPrax 2003, 62 = ZMR 2004, 63; OLG Hamm, Beschl. v. 27.9.2006 – 15 W 98/06, ZMR 2007, 133 = FGPrax 2007, 71; Gottschalg, NZM 2001, 113.

7 BGH, Beschl. v. 6.5.1993 – V ZB 9/92, NJW 1993, 1924; BayObLG, Beschl. v. 12.12.1988 – 2Z BR 49/88, NJW-RR 1989, 461; Palandt/Bassenge, § 26 WEG Rz. 6.

(3) Scheinverwalter

Ein so genannter **Scheinverwalter** hat keine Befugnis, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Figur des Scheinverwalters liegt in folgenden Fällen vor:

- Eine Bestellung ist niemals erfolgt, weil ein Bestellungsbeschluss der Wohnungseigentümer nach § 26 Abs. 1 WEG¹ oder ein wirksam gewordenes gerichtliches Bestellsurteil nach § 21 Abs. 4 WEG fehlt.
- Die Bestellung des Verwalters ist nach der Einberufung (vgl. Rz. 7) im Anfechtungsverfahren nach § 23 Abs. 4 S. 1 WEG rechtskräftig für ungültig erklärt worden.
- Die Bestellungszeit ist abgelaufen².
- Der Verwalter ist durch Beschluss der Wohnungseigentümer nach § 26 Abs. 1 WEG – selbst wenn dieser später für ungültig erklärt wird³ – oder durch wirksam gewordenen gerichtlichen Beschluss nach § 21 Abs. 4 WEG aus seinem Amt abberufen worden.
- Der Verwalter hat sein Amt niedergelegt⁴.
- Die Bestellung des Verwalters ist nichtig. Hierher gehören die Fälle, in denen eine Personenmehrheit ohne eigene oder verliehene Rechtsfähigkeit – wie z.B. Eheleute – zum Verwalter bestellt worden ist⁵. Aber auch die Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann – trotz nunmehr anerkannter Rechtsfähigkeit⁶ – nicht wirksam zur Verwalterin bestellt werden⁷.

➤ **Hinweis:**

OHG und KG sind gemäß § 124 Abs. 1 HGB, die Partnerschaft der freien Berufe ist gemäß § 7 Abs. 2 PartGG mit eigener Rechtsfähigkeit ausgestattet. 9a

Etwas anderes gilt bei **Einverständnis der Wohnungseigentümer** mit der Einberufung durch den Scheinverwalter. Dies ist dann der Fall, wenn alle Wohnungseigentümer der Einberufung und der Tagesordnung zustimmen⁸. Das Ein- 10

1 BayObLG, Beschl. v. 30.1.1990 – 2Z BR 111/89, WuM 1990, 235.

2 BayObLG, Beschl. v. 2.4.1992 – 2Z BR 4/92, BayObLGZ 1992, 79; OLG Stuttgart, Beschl. v. 18.12.1985 – 8 W 338/85, NJW-RR 1986, 315.

3 KG, Beschl. v. 6.6.1990 – 24 W 1227/90, OLGZ 1990, 421; *Drasdo*, Rz. 40; a.A. *Staudinger/Bub*, § 24 WEG Rz. 36.

4 OLG Köln, Beschl. v. 20.3.1998 – 16 Wx 27/98, NZM 1998, 920.

5 BGH, Urt. v. 11.12.1989 – II ZR 117/89, WE 1990, 84; BayObLG, Beschl. v. 28.6.1990 – 2Z 59/90, WE 1991, 289; *Merle* in *Bärmann*, § 26 WEG Rz. 5; *Palandt/Bassenge*, § 26 WEG Rz. 1.

6 BGH, Urt. v. 29.1.2001 – II ZR 331/00, NJW 2001, 1056.

7 BGH, Beschl. v. 26.1.2006 – V ZB 132/05, WuM 2006, 166 = NZM 2006, 263 = FG Prax 2006, 104; AG Hamburg, Beschl. v. 11.4.2001 – 102c II 559/00, ZMR 2001, 487; noch vor anerkannter Rechtsfähigkeit der (Außen-)GBR: BGH, Beschl. v. 18.5.1989 – V ZB 4/89, BGHZ 107, 268 = NJW-1989, 2059; BayObLG, Beschl. v. 12.1.1989 – 2Z BR 129/88, NJW-RR 1989, 526.

8 OLG Stuttgart, Beschl. v. 18.12.1985 – 8 W 338/85, NJW-RR 1986, 315.

verständnis des selbst einberufungsberechtigten Beiratsvorsitzenden reicht dafür aber nicht aus¹.

➤ **Hinweis:**

Ein derartiges Einverständnis sollte in der Versammlungsniederschrift schriftlich dokumentiert werden.

bb) Einberufungsverpflichtung

- 11 Der Einberufungsverpflichtung darf sich der Verwalter nicht dadurch entziehen, dass er eine von ihm einberufene Eigentümerversammlung nach ihrer Eröffnung ohne sachlichen Grund sofort wieder auflöst oder sie durch mehrmaliges oder langfristiges Verschieben faktisch verhindert (Rz. 25).

(1) Ordentliche Versammlung der Wohnungseigentümer

- 12 Nach § 24 Abs. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, **mindestens einmal im Jahr** eine Eigentümerversammlung einzuberufen². Hierdurch soll die regelmäßige Einschaltung der Wohnungseigentümer als oberstes Verwaltungsorgan gewährleistet sein. Zudem ist – wie sich aus § 28 Abs. 1 und 3 WEG ergibt – die einmal jährliche Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung erforderlich. Diese Pflicht gehört zu den **Kardinalpflichten** eines WEG-Verwalters und stellt im Falle ihrer Verletzung einen wichtigen Grund zur Verwalterabberufung dar. Wenn schon nach § 26 Abs. 1 S. 4 WEG ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters regelmäßig vorliegt, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt, ist erst recht ein wichtiger Grund gegeben, wenn ein WEG-Verwalter deutlich über 12 Monate keine Eigentümerversammlung einberuft und erst durch ein gerichtliches Verfahren hierzu gezwungen werden muss³.

Die Verpflichtung ist durch Vereinbarung bzw. Gemeinschaftsordnung abdingbar. Ihr wird durch die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung genügt, wenn dort alle notwendigen Informationen erteilt und alle erforderlichen Beschlüsse gefasst worden sind.

(2) Außerordentliche Versammlung der Wohnungseigentümer

- 13 Aus der Verpflichtung zur Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung kann sich die Verpflichtung ergeben, in einem Jahr mehrere Wohnungseigentümerversammlungen einzuberufen. Sofern der Verwaltervertrag keine abweichende Regelung enthält, umfasst die Verwaltervergütung auch die weiteren nach §§ 21 Abs. 4, 24 Abs. 2 WEG einzuberufenden Versammlungen⁴.

1 BayObLG, Beschl. v. 2.4.1992 – 2Z BR 4/92, BayObLGZ 1992, 79.

2 *Merle* in Bärmann, § 24 WEG Rz. 6; Niefenführ/*Kümmel*/Vandenhouten, § 24 WEG Rz. 7.

3 AG Hamburg-Blankenese, Teilurt. v. 17.9.2008 – 539 C 27/08, ZMR 2008, 1001.

4 LG Hamburg, Beschl. v. 1.9.1987 – 20 T 26/87, MDR 1988, 410; *Merle* in Bärmann, § 26 WEG Rz. 142.