



16. Münsteraner Verwalterkonferenz des BVI am 17.01./18.01.2019

Welche Pflichten haben Eigentümer nach
dem WEG?

Referent: Marcus Greupner, Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht

Rechte - Pflichten

§ 13 WEG – Rechte des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritte entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren ...

Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt.

§ 14 WEG – Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ... ein Nachteil erwächst.

Rechte - Pflichten

- Welche Pflichten gibt es?
 - Gesetz
 - gesetzliches Schuldverhältnis/Treuepflicht
 - Vereinbarung (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung etc.)
- Folgen einer Pflichtverletzung – Wer ist Rechtsinhaber?
 - Schadensersatz
 - Anspruch auf Unterlassung, Beseitigung oder Vornahme einer Handlung
 - Rechtsinhaber: Der einzelne WEer, die Gemeinschaft der WEer (im Folgenden: die WEG)
- Die Rolle des Verwalters
 - Was darf oder muss der Verwalter beachten?
 - Verwalter, denk' an Deine Sondervergütung!

Verteilung von Rechten und Pflichten – Vorgehen gegen Störer

- Individualrechte, -pflichten
 - Unterlassung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung
 - Beseitigung einer baulichen Veränderung
 - Unterlassung von Störungen
- gekorene Wahrnehmungsbefugnis der WEG
 - Die Wohnungseigentümer können die Individualrechte und -pflichten durch einfachen Mehrheitsbeschluss auf die WEG übertragen
- geborene Wahrnehmungsbefugnis der WEG
 - Die WEG muss Pflichten erfüllen (TrinkwVO; EnEV; Brandschutz, Verkehrssicherungspflicht) bzw. ist alleiniger Träger der Rechte (Hausgeldforderungen, Anspruch auf Schadensersatz/Wiederherstellung des GE)

Pflicht – Zahlung von Hausgeld

- Pflicht: Zahlung von Hausgeld (§ 28 Abs. 2 WEG)
- Folgen einer Pflichtverletzung – Wer ist Rechtsinhaber?
 - Klage auf Zahlung
 - Schadensersatz: Verzugsschaden, Mahnkosten, Sondervergütung des Verwalters etc.
 - Rechtsinhaber: Die WEG
- Rolle des Verwalters
 - Nach zwei Mahnungen Beauftragung eines Rechtsanwalts
 - Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung: Teilungserklärung, Verwaltervertrag, separater Beschluss
 - Denk' an Deine Sondervergütung!

Exkurs: Hausgeldinkasso - Sondervergütung

- Grundlage für Sondervergütung: Verwaltervertrag, separater Beschluss
- Sondervergütung für: zwei Mahnungen, Vorbereitung für Hausgeldklage, Rechtsanwaltsbeauftragung
- Kostenabwälzung auf Hausgeldschuldner gemäß § 21 Abs. 7 WEG

AG Bonn, Urteil vom 24.01.2018 – 27 C 136/17

Die Wohnungseigentümer können eine pauschale, von der Forderungshöhe unabhängige Sondervergütung für den WEG-Verwalter für die Zuarbeit im Rahmen der gerichtlichen Beitreibung von Hausgeldern durch einen Anwalt wirksam beschließen.

Die Kostenabwälzung der Pauschalvergütung auf den säumigen Hausgeldzahler entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Exkurs: Hausgeldinkasso - Sondervergütung

AG Nürnberg, Urteil vom 26.07.2018 – 244 C 1341/18

Eine direkte Belastung derjenigen WEer, die einen besonderen Verwaltungsaufwand verursachen, der eine Zusatzvergütung des Verwalters auslöst, kann durch Dauerbeschluss (Kostenerstattung für diesen besonderen Verwaltungsaufwand) erreicht werden. Derartige Ansprüche müssen nicht gesondert verfolgt werden.

Eine Einzelbelastung über die Jahresabrechnung ist möglich, sofern der betreffende Eigentümer nicht aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist.

Pflicht – Instandhaltung des Sondereigentums

- Pflicht: Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums (§ 14 Nr. 1 WEG)
- Folgen einer Pflichtverletzung – Wer ist Rechtsinhaber?
 - Klage auf Durchführung der Instandsetzung
 - Rechtsinhaber: Individualrecht – Die WEG nur nach Vergemeinschaftungsbeschluss
 - Schadensersatz bei Beschädigung von fremdem Sondereigentum
 - Rechtsinhaber: Individualrecht
 - Schadensersatz bei Beschädigung von Gemeinschaftseigentum
 - Rechtsinhaber: Die WEG
- Rolle des Verwalters

Klassischer Fall: (Leitungs-)Wasserschaden (instruktiv Greiner NZM 2013, 481)

 - Feststellung von Ursache und Umfang der Schäden – Beauftragung von Notmaßnahmen, Informierung der Gebäudeversicherung etc.
 - Instandsetzung des GE – Ermächtigung zur Schadensbeseitigung – ggf. Durchführung einer Eigentümerversammlung
 - Vorsicht bei Schäden am SE! Beachte: Verwalter verwaltet das Gemeinschaftseigentum
 - Unterstützung des geschädigten WEers bei der Schadensregulierung
 - Verwalter, denk' an Deine Sondervergütung!“

Pflicht – Instandhaltung des Sondereigentums

Problem: Feststellung des Instandhaltungsbedarfs – Verhinderung/Vorbeugung eines Schadeneintritts

- Ideal wäre eine regelmäßige Begehung der Sondereigentumseinheit durch den Verwalter zu Kontrollzwecken
 - Begründung eines regelmäßigen Betretungsrechts durch Beschluss?
 - Nein, ein Beschluss wäre nichtig!
 - Begründung eines regelmäßigen Betretungsrechts durch Vereinbarung in der Teilungserklärung?
 - Nein! Eine Regelung, die dem Verwalter erlaubt, eine Wohnung ohne sachlichen Grund zu Kontrollzwecken zu betreten, ist auch dann unwirksam, wenn das Betretungsrecht lediglich auf zwei Termine pro Jahr beschränkt ist (Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 14 Rn. 63).
 - Ein Betretungsrecht besteht nur dann, wenn dies aufgrund hinreichend konkreter Anhaltspunkte erforderlich ist.
- Pflicht des WEers, die im Sondereigentum stehenden Anlage und Einrichtungen wie beispielsweise Wasserinstallationen regelmäßig von einem Fachmann prüfen zu lassen?
 - Nein! (BayObLG, 10.03.1994 – 2Z BR 13/94; KG, 19.10.1998 – 24 W 4300/98)
 - Verwalter sollte in der ETV Hinweise erteilen und dies dokumentieren (z.B. Überprüfung der Silikonfugen und der Duschwannenabläufe)

Pflicht – Gebrauch von SE und GE

- Pflicht: WEer darf von SE und GE nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen WEer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 14 Nr. 1 WEG).
 - Gebrauch von SE – gilt entsprechend für Sondernutzungsrecht
 - Vereinbarte Zweckbestimmung (z.B. Wohnung, Laden, Kellerraum, Gastronomie)
 - Problemfälle: Grillen auf Balkon, Gegenstände auf Balkon, musizieren, Kartons auf Pkw-Stellplatz, Kinderlärm, Tauben füttern vom Balkon etc.
 - Gebrauch von GE
 - Problemfälle: Hunde und Katzen im Außenbereich, Nutzung von Schornstein- und Kaminzügen, Gegenstände im Trockenraum, Abstellen von Fahrrädern etc.

Pflicht – Gebrauch von SE und GE

- Folgen einer Pflichtverletzung – Wer ist Rechtsinhaber?
 - Klage auf Unterlassung bzw. Beseitigung der Störung
 - Rechtsinhaber: Individualrecht – Die WEG nach Vergemeinschaftungsbeschluss
- Rolle des Verwalters
 - Denkbar: Neutrales Schreiben an den WEer mit der Aufforderung zur Unterlassung/Beseitigung
 - Hinweis an den sich gestört fühlenden WEer auf sein Individualrecht
 - Durchführung einer ETV zur Fassung eines Vergemeinschaftungsbeschlusses, Beauftragung eines Rechtsanwalts
 - Verwalter, denk' an Deine Sondervergütung!
 - Kostenabwälzung auf Verursacher gemäß § 21 Abs. 7 WEG

Pflicht – Gebrauch von SE und GE

Effektive Instrumente zur Vermeidung von Störungen; Rechtsverfolgung

- **Gebrauchsregelungen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts erarbeiten und beschließen lassen: Hausordnung, Stellplatzordnung etc.**
- **Ermächtigungsbeschluss für den Verwalter zur Beauftragung eines Rechtsanwalts zum außergerichtlichen und gerichtlichen Vorgehen gegen Störer**
- **Verwalter, denk' an Deine Sondervergütung!**
- **Kostenabwälzung auf Verursacher gemäß § 21 Abs. 7 WEG**

Pflicht – Einwirkungspflicht auf Fremdnutzer

- Inhalt der Pflicht:

Der WEer muss für die Einhaltung der Pflichten durch seine Mieter, Mitbewohner, Fremdnutzer etc. (im Folgenden: Mieter) Sorge tragen (§ 14 Nr. 2 WEG).

- WEer ist zur Einwirkung auf den Mieter verpflichtet, um die Störung zu unterbinden
- Beachte: Die Eigentümerversammlung kann dem WEer nicht vorgeben – schon gar nicht durch Beschluss – auf welche Art und Weise er die Störungen zu unterbinden hat (z.B. durch Abmahnung, Kündigung). WEer haftet für das Verhalten seines Mieters.

- Folgen bei Pflichtverletzung – Wer ist Rechtsinhaber?

- Bei Störungen durch Mieter Klage gegen WEer + Mieter auf Unterlassung/Beseitigung
 - Rechtsinhaber: Individualrecht – Die WEG nach Vergemeinschaftungsbeschluss Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Auskunft über den Mieternamen und erteilen (Niederführ, WEG, 12. Auflage, § 14 Rn. 32).
- Bei Schäden, die durch den Mieter verursacht wurden
 - Rechtsinhaber bei Schäden am Sondereigentum: Individualrecht
 - Rechtsinhaber bei Schäden am Gemeinschaftseigentum: Die WEG

Pflicht – Einwirkungspflicht auf Fremdnutzer

- Rolle des Verwalters
 - Bei Störungen durch Mieter
 - Neutrales Aufforderungsschreiben an WEer + Mieter zur Unterlassung/Beseitigung
 - Vorbereitung einer ETV mit folgenden Inhalten: Vergemeinschaftung der Unterlassungsansprüche, Beauftragung eines Rechtsanwalts
 - Bei Schäden am Sondereigentum
 - Grundsätzlich keine Verwaltungszuständigkeit der WEG!
 - Bei Schäden am Gemeinschaftseigentum
 - Allgemeines Verwalterhandeln wie bei Instandsetzungsmaßnahmen – den Schaden dokumentieren
 - Durchführung einer ETV, Beschluss über die Geltendmachung der Schadensersatzansprüche durch die WEG, Beauftragung eines Rechtsanwalts
 - Verwalter, denk' an Deine Sondervergütung!
 - Kostenabwälzung auf Verursacher gemäß § 21 Abs. 7 WEG

Pflicht – Duldung auf Betreten des SE

- Inhalt der Pflicht nach § 14 Nr. 3, 4 WEG
 - WEer muss das Betreten und die Benutzung seines SE dulden
 - WEer muss Eingriffe in die Substanz seines SE dulden
- Folgen bei Pflichtverletzung – Wer ist Rechtsinhaber?
 - Klage auf Duldung gegenüber WEer
 - Rechtsinhaber: Die WEG
 - Klage auf Duldung gegenüber Mieter
 - Rechtsinhaber: Individualanspruch – Die WEG nach Vergemeinschaftungsbeschluss

Pflicht – Duldung auf Betreten des SE

- Rolle des Verwalters
 - Klares Ankündigungsschreiben gegenüber WEer – saubere Dokumentation des misslungenen Zutritts
 - Durchführung einer ETV, Beschluss über die Geltendmachung des Duldungsanspruchs durch die WEG gegenüber WEer + Mieter! Beauftragung eines Rechtsanwalts
 - Verwalter, denk' an Deine Sondervergütung!
 - Kostenabwälzung auf verursachenden WEer gemäß § 21 Abs. 7 WEG

Weitere Pflichten

- Duldungspflicht zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, Rundfunkempfangsanlage, Energieversorgungsanschluss (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG)
 - Kein Anspruch des einzelnen WEers zur Herstellung einer Ladestation für sein Elektrofahrzeug (LG München I, Urteil vom 21.01.2016 – 36 S 2041/15)
- Pflicht zur Teilnahme an einer Eigentümerversammlung?
 - Nein! (BGH, Urteil vom 23.02.2018 – V ZR 101/16)
 - Daher ist ein Beschluss, der den nichterschiedenen Wohnungseigentümern anteilig die Kosten einer Wiederholungsversammlung auferlegt, nichtig!

Weitere Pflichten

- Pflicht zur Mitwirkung an einem Beschluss zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums?
 - Grundsätzlich nein!
 - Eine Mitwirkungspflicht besteht ausnahmsweise nur dann, wenn nur die sofortige Vornahme einer bestimmten Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und dies von einem WEer verlangt wird, der anderenfalls Schäden an seinem Sondereigentum erleidet (vgl. zum Sanierungszwang BGH, Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 9/14; Urteil vom 23.02.2018 – V ZR 101/16).
- Folgen bei Pflichtverletzung – Wer ist Rechtsinhaber?
 - Bei fehlender Beschlussmehrheit – Verkündung eines Negativbeschlusses
Klage auf Beschlussersetzung durch das Gericht
 - Rechtsinhaber: Individualrecht
 - Ausnahmsweise bei unmittelbarem Sanierungszwang besteht Schadensersatzanspruch des geschädigten WEers gegenüber den WEern, die schuldhaft an einer positiven Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben.

Weitere Pflichten

- Rolle des Verwalters:
 - Besteht dringender Instandsetzungsbedarf, müssen die WEer spätestens mit der Einberufung so ausführlich wie möglich über den Instandsetzungsbedarf informiert werden.
 - Hinweis, dass sich Eigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die Maßnahmen gestimmt bzw. sich enthalten haben, möglicherweise schadenersatzpflichtig machen.
 - Erfassung des Abstimmungsverhaltens, namentliche Abstimmung

Weitere Pflichten

- Pflicht der Beiratsmitglieder, den Verwalter zu überwachen und anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen?
 - Nein. Den Verwaltungsbeirat trifft weder eine allgemeine Überwachungspflicht noch hat der Weisungsbefugnis gegenüber dem Verwalter (BGH, Urteil vom 23.02.2018 – V ZR 101/16)
- Pflicht zur Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen vor Anfechtung der Jahresabrechnung?
 - Es ist nicht Aufgabe des gerichtlichen Anfechtungsverfahrens, einzelne Rechnungspositionen zu klären. Es obliegt dem Wohnungseigentümer vor Beginn des Beschlussanfechtungsverfahrens Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen (vgl. AG Bremen, Urteil vom 07.12.2018 – 29 C 48/18; LG Bremen, Beschluss vom 08.06.2006 – 4 T 871/05)

Weitere Pflichten

- Pflicht zur Mitteilung einer Anschriftenänderung oder eines Eigentümerwechsels?
 - Hat ein WEer eine Anschriftenänderung oder Eigentümerwechsel nicht mitgeteilt, sodass es zu einer „Nichtladung“ zu einer ETV kommt, können die auf der ETV gefassten Beschlüsse allein aus diesem Grund nicht angefochten werden (Schmid ZWE 2011, 443).
 - Können die WEer einen Beschluss fassen, wonach jeder WEer verpflichtet ist, seine Adressänderung oder einen Eigentümerwechsel dem Verwalter anzuzeigen?
 - Nein, ein entsprechender Beschluss wäre nichtig!

Tschüß!

Verwalter, denk' an Deine Sondervergütung!