



**DER ENTWURF EINER GEMEINSCHAFTS-  
ORDNUNG FÜR EINE MEHRHAUSANLAGE VOR  
DEM SPIEGEL AKTUELLER BGH-  
RECHTSPRECHUNG**

Jena, den 22. April 2016

# MÖGLICHE ERWARTUNGEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

- Besondere Regelungen für baulich getrennte Bereiche („Eigenverwaltung“ = unser Haus)
- Annäherung an real geteiltes Grundstück
- (Kosten-)gerechtigkeit

# AGENDA

- Grundlegendes zur Gemeinschaftsordnung
  - Begriff
  - Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander
  - Gestaltungsbereiche
- Grundlegendes zur Mehrhausanlage
- Welche Gestaltungsbereiche gibt es
- Gestaltungen im Einzelnen



**GEMEINSCHAFTSORDNUNG** |

# BEGRIFF

- **Teilungserklärung:** Die Bestimmung der sachenrechtlichen Grenzen und die Anzahl und die Größe der Miteigentumsanteile.
  - Ohne Teilungserklärung gibt es kein Wohnungseigentum.
- **Gemeinschaftsordnung:** Die Gesamtheit der das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regelnden Vereinbarungen.
  - Ohne Gemeinschaftsordnung gilt das Gesetz.

# REGELUNGEN FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

- **Regelungen zum Verwalter?**
  - Inhalte Verwaltervertrag?
  - Rechte und Pflichten des Verwalters?
    - In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum
    - In Bezug auf andere Punkte?
- **Regelungen der Wohnungseigentümer als Erwerber vom Bauträger?**
  - Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums?
  - Vergemeinschaftung der Mängelrechte als Erwerber?
- **Pflicht der Wohnungseigentümer zu einem individuellen Vertragsschluss mit einem Dritten?**

# PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER GEGENÜBER EINEM DRITTEN?

OLG MÜNCHEN, BESCHLUSS VOM 23.7.2015, 34 WX 139/15

Wohnungserbbauberechtigte werden **verpflichtet**, den jeweiligen **Verwalter zu beauftragen**,

- den Erbbauzins einzuziehen,
- an den Grundstückseigentümer abzuliefern,
- auf Verlangen des Grundstückseigentümers Einzelaufstellungen über gezahlte Erbbauzinsen zu erstellen und
- den Grundstückseigentümer unverzüglich zu informieren, sofern einzelne Erbbauberechtigte trotz Mahnung den Erbbauzins nicht zahlen.

# EINWIRKUNGSBEREICHE

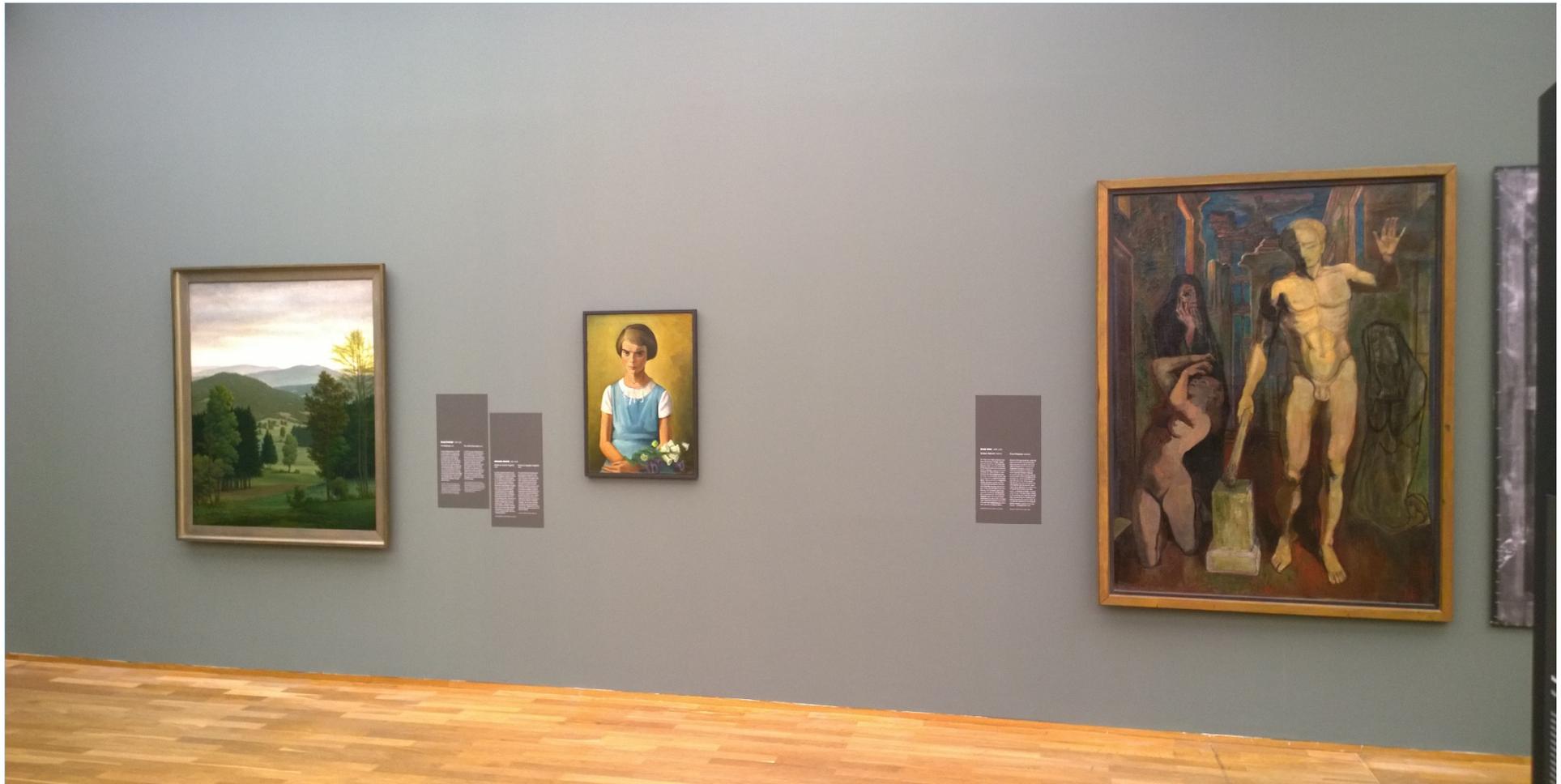
- Regelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer i.S.v. § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG;
- Regelungen zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums einschließlich der Sondernutzungsrechte;
- Regelungen zu den Kosten (Hausgeld, Umlageschlüssel, Wirtschaftsplan, Abrechnung);
- Regelungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- Regelungen zu baulichen Veränderungen;
- Regelungen zur Versammlung;
- Regelungen im Zusammenhang mit dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat;
- Regelungen zu Öffnungsklauseln.

# FORMULIERUNG

- Alle Vereinbarungen richten sich an den **juristischen Laien**, der in der Regel keine Vorkenntnisse im Wohnungseigentumsrecht hat.
- Auch aus diesem Grunde muss jede Vereinbarung
  - so bestimmt,
  - klar,
  - transparent und
  - so einfach wie nur irgend möglich formuliert werden.



**MEHRHAUSANLAGE** |



**BEGRIFF** |

# BEGRIFF

- **Von der baulichen Gestaltung ausgehend**
  - Mehrere Häuser stehen auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstück (Blöcke, Reihenhäuser, Doppelhäuser)
- **Von der Verwaltung ausgehend**
  - Mehrere Baukörper müssen derart voneinander abgegrenzt und ausgestattet sein, dass
    - Verwaltungsmaßnahmen oder Gebrauchsregelungen in dem einem Baukörper durchgeführt werden können, **ohne**
    - die Interessen der Eigentümer der anderen zu berühren.

# BEGRIFF

- **Von der Gestaltung ausgehend**
  - Es wird bei der Konzeption einer Wohnungseigentumsanlage ein tatsächlicher/rechtlicher Bedarf gesehen, für einen **bestimmten** Kreis von Wohnungseigentümern Regelungen zu treffen, die den Kreis in besonderer Weise qualifizieren.
  - Dieser Bedarf kann auch eine bei einer Etage oder mehreren Sondereigentumsrechten gesehen werden. Auf die bauliche Gestaltung oder (Nicht-)Betroffenheit kommt es nicht an.
  - Der Bedarf wird durch Regelungen nur für einen bestimmten Kreis von Wohnungseigentümern **umgesetzt**.

# BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14

Es gibt fünf einzelne Häuser (1, 3, 5 bzw. 4 und 6) und eine Parkgarage. In der Gemeinschaftsordnung heißt es wie folgt:

1. Soweit gesetzlich zulässig und wirtschaftlich tatsächlich ausscheidbar, sind

a) **Wohngebäude** und b) **Parkhaus**

je als **selbständige Einheit** anzusehen und zu behandeln. Dies gilt insbesondere für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dieser Anlagen. Es gilt ferner für die Wiederaufbauverpflichtung, Ermittlung und Verteilung der laufenden Kosten, Instandhaltungsrücklage, Eigentümerversammlung. (...)

... bei Beschlüssen, die nur **das Parkhaus** betreffen, haben nur die Sondereigentümer und Sondernutzungsberechtigten des Parkhauses Stimmrecht. Für Beschlüsse, die **das Wohngebäude** betreffen, haben nur die Sondereigentümer des Wohngebäudes ein Stimmrecht.

## BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14, RN. 13

Der Begriff „Wohngebäude“ bezeichnet in diesem Zusammenhang **beide** Wohngebäude**komplexe** bzw. die einzelnen Wohngebäude, aus denen erstere bestehen; er wird nämlich durchgängig im Singular und ausschließlich zur Abgrenzung von dem Parkgebäude verwendet, insbesondere hinsichtlich des Stimmrechtsausschlusses.

Dass weitere errichtet werden sollten, lässt sich **Untergemeinschaften hinsichtlich der Wohngebäude** der Gemeinschaftsordnung ... nicht entnehmen; unter anderem fehlt es schon an einer Regelung dazu, ob nur die beiden Gebäudekomplexe oder alle einzelnen Wohngebäude als „selbständige Einheit“ ... anzusehen sein sollten.



**EINWIRKUNGSBEREICHE** |

# EINWIRKUNGSBEREICHE: SACHENRECHT?

- Grundsätzlich ist eine besondere Gestaltung in Bezug auf das Sachenrecht **nicht** möglich. Dies gilt jedenfalls für wesentliche Bestandteile des Gebäudes.
- **AG Berlin-Wedding v. 23.9.2015, 6a C 112/15**: In einer Mehrhausanlage gibt es u.a. 2 Doppelhäuser. Für eines der Doppelhäuser ist Folgendes vereinbart:
  - *„Die Heizungsanlage, mit der die Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 versorgt werden, steht im gemeinschaftlichen Eigentum zu gleichen Anteilen der jeweiligen Eigentümer dieser Einheiten 1 und 2. ...*

## EINWIRKUNGSBEREICHE: SACHENRECHT?

- Etwas anderes gilt für **Räume**. Hier ist bei besonderen baulichen Gestaltungen etwa an den „Innenraum“ eines „Mehrhauses“ zu denken.
- Nach der Teilungserklärung soll ein Raum des Sondereigentums des Wohnungs- und Teileigentums Nr. 1 ein nach **oben offener** Innenhof sein. **OLG Hamm v. 5.1.2016, 15 W 398/15**: An einem nicht überdachten Innenhof, der von Räumen umschlossen ist, **kann** Sondereigentum begründet werden.

# ALTERNATIVE: (GRUPPEN-) SONDERNUTZUNGSRECHT

An der Fläche könnte ein **Sondernutzungsrecht** zu Gunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer vereinbart werden.

Liegt es so, sollte **auch** vereinbart werden:

- Wer die Betriebs-, Verwaltungs- und Erhaltungskosten in Bezug auf die Fläche tragen soll.
- Wer die Fläche verwalten soll.
- Welche Gebrauchs- und Nutzungsrechte der Berechtigten im Einzelnen haben soll.
- Ob der Berechtigte die Fläche „baulich“ verändern darf.

# EINWIRKUNGSBEREICHE: SACHENRECHT?

LG DUISBURG, URTEIL V. 7.6.2013, 2 O 334/12

E nimmt B auf Rückabwicklung eines Erwerbsvertrages in Anspruch. Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus bebaut. Nach der Teilungserklärung besteht für jede Doppelhaushälfte ein selbstständiges, in sich abgeschlossenes Sondereigentum, das die Keller umfasst. Beide Wohneinheiten verfügen über einen separaten Eingang. Eine Verbindung zwischen den Wohneinheiten existiert nicht. Der Zugang zum Keller erfolgt jeweils über den Dielenbereich im Erdgeschoss der beiden Wohneinheiten.

E sieht es als Mangel an, dass ihm ein angeblich im Sondereigentum stehender Kellerraum – in der Teilungserklärung als „Vorrat“ bezeichnet – „mitverkauft“ wurde. Dieser Kellerraum stünde indessen im gemeinschaftlichen Eigentum. Im Raum „Vorrat“ kämen die **Hauptanschlüsse** für Strom, Wasser und Telefon für beide Wohneinheiten an. Zur Feststellung des Gesamtwasserverbrauchs beider Wohneinheiten müsse die **Wasseruhr** im Keller der Kläger abgelesen werden. Auch der **Hauptstromanschluss** samt Schmelzsicherung („Panzersicherung“) für beide Wohneinheiten befände sich im Raum „Vorrat“. Im Raum Vorrat befände sich ferner für beide Wohneinheiten jeweils ein **Stromzähler**. Auch die **Sicherungen und FI-Schalter** für die Warmwasserzubereitung und die elektrisch betriebenen Heizung der Wohneinheit 2 seien im Raum „Vorrat“ installiert.

# ALTERNATIVE

- Außentreppe
  - hier Regelung der Kosten, der Verwaltung ...
- Sondernutzungsrecht an Raum mit Regelung, wie der Miteigentümer den Raum mitgebrauchen darf.

# EINWIRKUNGSBEREICHE: VERBANDSRECHT?

- In einer Mehrhausanlage gibt es immer nur **eine** Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Rechtsfähige „Untergemeinschaften“ sind nach ganz h.M. nicht vorstellbar.
- Der in der notariellen Praxis genutzte Begriff „Untergemeinschaften“ oder „Untereigentümergemeinschaften“ sollte eher **gemieden** werden:
  - Der Begriff suggeriert Rechte und/oder Pflichten, die es nicht gibt.
- Die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in einem „Mehrhaus“ liegt, können für bestimmte Zwecke eine GbR bilden oder eine Bruchteilseigentümergeinschaft.

# BGH V. 20.7.2012, V ZR 231/11, RN. 10

... § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG ermöglicht es , in einer Gemeinschaftsordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

- Untergemeinschaften mit **eigener** Verwaltungszuständigkeit und
- **selbstständiger Beschlussfassungskompetenz** ihrer **Mitglieder** zu errichten.

# EINWIRKUNGSBEREICHE: VERWALTERRECHT?

- In einer Mehrhausanlage gibt es immer nur eine Person, die das gemeinschaftliche Eigentum verwaltet.
- Es ist nicht vereinbar, dass es mehr als einen Verwalter für das gemeinschaftliche Eigentum geben soll.
- Möglich sind Verwalter, die sich um das **Sondereigentum** eines Hauses einer Mehrhausanlage kümmern. Diese Vereinbarung müssen aber die jeweiligen Wohnungseigentümer treffen.

# EINWIRKUNGSBEREICH: GEMEINSCHAFTSORDNUNG

[Präambel]

- §§ 13 ff. WEG: Gebrauch und Nutzungen, vor allem Sondernutzungsrechte
- § 16 WEG: Umlageschlüssel
  - Betriebs- und/oder Verwaltungskosten
  - Erhaltungskosten, Modernisierungskosten, Baukosten
- § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG: Rückstellung
- § 22 WEG: Bauliche Veränderungen & Co.
- §§ 23 ff. WEG: Versammlung
- § 28 WEG: Abrechnung und Wirtschaftsplan
- **Nicht:** Verfahrensrecht!



PRÄAMBEL

# PRÄAMBEL: SINNVOLL!?

(1) Die Wohnungseigentumsanlage [...] besteht aus drei Baukörpern: dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 1 bis 10), dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 11 bis 18) und dem Haus [...] (im Aufteilungsplan: Haus [...] mit den Einheiten 19 bis 25).

(2) Die Wohnungs- und Teileigentümer sind sich darüber einig, die Häuser soweit wie möglich wirtschaftlich und rechtlich getrennt und unabhängig voneinander und selbstständig zu behandeln. Die Wohnungseigentümer sollen so weit wie möglich so gestellt werden, als ob sie Alleineigentümer einer real vermessenen Grundstücksfläche wären.

(3) Im Zweifel sind die in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Bestimmungen so auszulegen, dass sie dem in Absatz 2 bestimmten Willen entsprechen und das Ziel der Eigenständigkeit und Trennung der Häuser durchsetzen.

# BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14

1. Soweit gesetzlich zulässig und wirtschaftlich tatsächlich ausscheidbar, sind

a)Wohngebäude und b) Parkhaus

je als selbständige Einheit anzusehen und zu behandeln. Dies gilt insbesondere für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dieser Anlagen. Es gilt ferner für die Wiederaufbauverpflichtung, Ermittlung und Verteilung der laufenden Kosten, Instandhaltungsrücklage, Eigentümerversammlung. (...)

# EINSCHÄTZUNG

Eine Präambel kann die Auslegung von Vereinbarungen erleichtern. Besser ist es, die Vereinbarungen so zu formulieren, dass es in der Regel keiner Auslegung bedarf.

Daher sollte man so weit möglich, **a)** nicht vom Gesetz abweichen und **b)** bei einer Änderung diese so machen, dass die Vorteile klar überwiegen.



**GEBRAUCH UND NUTZUNGEN** |

# GEBRAUCHSVEREINBARUNGEN

- Hier gelten grundsätzlich keine Besonderheiten. Es gilt aber zwei Überlegungen anzustellen:
  - Die eine ist – wie bereits erörtert – ob man den Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum in einem „Mehrhaus“ liegt, ein **gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht** an Räumen, Flächen oder Anlagen geben sollte, die diese Wohnungseigentümer allein gebrauchen.
  - Die andere ist, was für „Reihenhausanlagen“ gilt.
  - Was gilt vor allem für Wege oder Flächen, die alle Wohnungseigentümer gebrauchen wollen/müssen? Wie wirkt sich das auf Regelungen zum Verwalter/Versammlung aus?



**UMLAGESCHLÜSSEL** |

# ECKDATEN

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.
- Diese Regelung ist abdingbar.

# ÜBERBLICK

- Es kann **vereinbart** werden, dass bestimmte Betriebs- und Verwaltungskosten nicht auf alle Wohnungseigentümer, sondern nur auf einen bestimmten „Kreis“ von Wohnungseigentümern umgelegt werden.
- Liegt es so, muss 100% klar sein, **welche** Betriebs- und Verwaltungskosten der Umlagevereinbarung unterliegen sollen.

# ÜBERBLICK

- In Betracht kommen solche Betriebs- und Verwaltungskosten, die **nur** von den Wohnungseigentümern verursacht wurden, deren Sondereigentum in einem „Mehrhaus“ liegt.
- Beispiele:
  - Die Betriebskosten einer Aufzugsanlage.
  - Die Betriebskosten einer Heizungsanlage.
  - Der Hausstrom.
  - Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses.

# ÜBERBLICK

- In Betracht kommen u.a. folgende Umlageschlüssel:
  - Verbrauch
  - Verursachung
  - Anzahl der Personen
  - Anzahl einer Einrichtung
  - „Gewicht“
  - Häufigkeit eines Gebrauchs/einer Nutzung
  - Fahrzeit

# EINSCHÄTZUNG

- Es bietet sich an, bestimmte Kosten nur auf die Wohnungseigentümer eines „Mehrhauses“ umzulegen. Dabei sollte der Begriff „ausscheidbar“ vermieden werden.
- Besser ist eine **enumerative** Aufzählung, welche Kosten und Lasten die Vereinbarung ergreifen soll. Eine Öffnungsklausel bietet sich eher nicht an.
- Diese Vereinbarung ist in Bezug auf die anderen „Mehrhäuser“ beschlussfest.

## § 16 WEG

...

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die **Betriebskosten** des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die **Kosten der Verwaltung** nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

...

(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

## BGH V. 1.6.2012, V ZR 225/11

§ 16 Abs. 3 WEG begründet **nicht** die Befugnis, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist, durch Beschluss erstmals an den Kosten zu beteiligen.

# ÜBERBLICK

- Es kann vereinbart werden, dass bestimmte „Baukosten“ nicht auf alle Wohnungseigentümer, sondern nur auf einen bestimmten „Kreis“ von Wohnungseigentümern umgelegt werden.
- Beispiele:
  - Die Erhaltungskosten für die wesentlichen Bestandteile eines „Mehrhauses“,
  - die Modernisierungskosten eines „Mehrhauses“.
  - Wiederaufbauverpflichtung?

# EINSCHÄTZUNG

- Es bietet sich an, bestimmte Kosten nur auf die Wohnungseigentümer eines „Mehrhauses“ umzulegen. Dabei sollte der Begriff „ausscheidbar“ vermieden werden. Besser ist eine **enumerative** Aufzählung, welche Kosten und Lasten die Vereinbarung ergreifen soll. Eine Öffnungsklausel, diese Aufzählung bietet sich eher nicht an.
- Diese Vereinbarung ist wohl beschlussfest.

## § 16 WEG

...

(4) Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

# KORRELATION MIT STIMMRECHT?

BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14, RN. 20

Dass der Beschluss [**er beruht auf einer Öffnungsklausel**] das Stimmrecht nicht regelte, ist unschädlich. Ein **Stimmrechtsausschluss** für die dem jeweils anderen Gebäudekomplex zugehörigen Eigentümer musste nicht zwingend vorgesehen werden. Es ist nämlich anerkannt, dass einzelnen Gruppen von Sondereigentümern auch dann die alleinige Kostentragungspflicht hinsichtlich bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums auferlegt werden kann, wenn die Verwaltung **allen** Sondereigentümern obliegt.



RÜCKSTELLUNG

# RÜCKSTELLUNG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört die Ansammlung einer angemessenen **Instandhaltungsrückstellung**.

## BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14, RN. 22

- Es ist zulässig, für Mehrhausanlagen in der Gemeinschaftsordnung **buchungstechnisch** getrennte Rücklagen zu bilden, deren Verwendungszweck jeweils die Instandhaltung der einzelnen Gebäude oder Gebäudekomplexe ist.
- Ungeachtet einer solchen Zweckbindung gehören die getrennten Instandhaltungsrücklagen gemäß § 10 Abs. 7 Satz 3 WEG zum Verwaltungsvermögen.

## BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14, RN. 24

Es bedurfte es keiner ausdrücklichen Regelung der **Nachschusspflicht**.

Der Beschluss dahingehend auszulegen, dass – abgesehen von der Trennung der Rücklagen – § 5 Nr. 7 GO weitergalt. Folglich sollten die Sondereigentümer im Bedarfsfall jeweils (nur) „ihre“ Rücklage für „ihren“ Gebäudekomplex auffüllen.

So ist § 5 Nr. 7 GO auch hinsichtlich der für Park- und Wohngebäude zu bildenden Instandhaltungsrücklagen und der insoweit erforderlichen Nachschüsse zu verstehen.

## § 5 NR. 7 GO

Die Eigentümergemeinschaft ist zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. (...) Aus diesen Rücklagen werden die Kosten für größere Reparaturen und sonstige Instandhaltungsarbeiten bestritten.

Falls die vorhandenen Rücklagen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordene Arbeiten zu decken, sind die Sondereigentümer verpflichtet, **Nachschüsse** im Verhältnis ihrer Beiträge zur Instandhaltungsrücklage zu leisten.

## BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14, RN. 24

Folglich sollten die Sondereigentümer im Bedarfsfall jeweils (nur) „ihre“ Rücklage für „ihren“ Gebäudekomplex auffüllen.

So ist § 5 Nr. 7 GO auch hinsichtlich der für Park- und Wohngebäude zu bildenden Instandhaltungsrücklagen und der insoweit erforderlichen Nachschüsse zu verstehen.

# EINSCHÄTZUNG

- Es bietet sich eher **nicht** an, **buchungstechnisch** getrennte Rückstellungen anzuordnen.
- Will man „Kostengerechtigkeit“ erreichen, sind notwendig, aber auch ausreichend:
  - entsprechende Umlageschlüssel;
  - eine Einwirkung auf das Stimmrecht;
  - die Anordnung, dass nur Mittel eingesetzt werden dürfen, die gerade die Wohnungseigentümer angesammelt haben, deren Sondereigentum in einem „Mehrhaus“ liegt;
  - die Anordnung, dass nur die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in einem „Mehrhaus“ liegt, sich an einer „Instandhaltungssonderumlage“ zu beteiligen haben, die dem „Mehrhaus“ dient;
  - eine „flankierende“ Übertragung der Verwaltungskompetenz scheitert an § 27 Abs. 4 WEG, der nicht abdingbar ist.



**BAULICHE VERÄNDERUNGEN &  
CO.** |

# ÜBERBLICK

- Durch die Gemeinschaftsordnung kann auf den Umlageschlüssel (dazu zuvor) das Stimmrecht eingewirkt werden (dazu gleich).
- Nicht verändert werden kann, welcher Wohnungseigentümer **klagen** kann. Ferner meine ich selbst, dass man wegen § 14 Nr. 1 WEG, jedenfalls aber mit Blick auf § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG nicht bestimmen kann, welcher Wohnungseigentümer durch eine bauliche Maßnahme im weiteren Sinne einen **Nachteil** hat.
- Hilfskonstruktionen – Beurteilung des Verwalters – empfehlen sich meines Erachtens auch nicht.



**VERSAMMLUNG**

# VERSAMMLUNG

- Eckdaten
  - Eine Versammlung.
  - Jeder Wohnungseigentümer hat grundsätzlich eine Stimme.
  - Jeder Wohnungseigentümer kann bei jedem Gegenstand mitstimmen.
- Alle diese Eckdaten sind **abdingbar**.

## ETWA: BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14

2. (...) c) bei Beschlüssen, die nur das Parkhaus **betreffen**, haben **nur** die Sondereigentümer und Sondernutzungsberechtigten des Parkhauses Stimmrecht. Für Beschlüsse, die das Wohngebäude betreffen, haben nur die Sondereigentümer des Wohngebäudes ein Stimmrecht.

## BGH V. 17.4.2015, V ZR 12/14, RN. 20

Ob aus einer „Gruppenbetroffenheit“ folgen kann, dass auch **ohne** ausdrückliche Regelung nur die Sondereigentümer des jeweils betroffenen Gebäudekomplexes hinsichtlich solcher Maßnahmen stimmberechtigt sind, die „ihre“ Rücklage betreffen ... kann dahinstehen.

# EINSCHÄTZUNG

## ■ Mehrere Versammlungen

- Mehrere Versammlungen erschweren die Verwaltung, verteuern sie und führen zu Schwierigkeiten bei der Durchführung. Die dagegen stehenden Vorteile überwiegen diese Nachteile nicht.

## ■ Beschränkung des Stimmrechts

- Handeln muss immer der Verwalter für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Mitteln der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese Eckpunkte rechtfertigen es kaum, einen Wohnungseigentümer sein Stimmrecht zu nehmen.
- Klage ist sowieso gegen alle Wohnungseigentümer zu führen. Dieser „Malus“ ist wohl nicht abdingbar.
- Eine Beschränkung bietet sich eigentlich nur bei Maßnahmen an, die § 16 Abs. 4 WEG unterfallen. Diese Beschränkung muss aber „flankiert“ werden.



# ABRECHNUNG UND WIRTSCHAFTSPLAN

# ECKDATEN

- Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen **Wirtschaftsplan aufzustellen**. Der Wirtschaftsplan enthält:
- Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine **Abrechnung aufzustellen**.

# BGH V. 20.7.2012, V ZR 231/11, RN. 11/12

- Ist ... bestimmt,
  - dass die Kosten und Lasten für die Untergemeinschaften nicht nur **getrennt** zu ermitteln und abzurechnen sind,
  - sondern für jede Untergemeinschaft – soweit rechtlich zulässig – **selbstständig verwaltet** werden sollen,
- hat der Verwalter **hausbezogene Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen** aufzustellen und den Untergemeinschaften zur Beschlussfassung vorzulegen.

BGH V. 20.7.2012, V ZR 231/11, RN.  
11/12

- Richtig ist jedoch, dass den **Mitgliedern einer Untergemeinschaft** nicht die Kompetenz zusteht, auch über die Kostenpositionen zu entscheiden, die das Grundstück, mehrere Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffen.
- Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen enthalten indes notwendigerweise auch solche Kosten, weshalb – auch wenn es sich um eine Mehrhausanlage handelt – alle Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung über **diese** berufen sind.

# EINSCHÄTZUNG

- Mehrere Wirtschaftspläne und die Abrechnungen darüber:
  - Erschweren die Verwaltung, verteuern sie und führen zu Schwierigkeiten bei der Durchführung. Die dagegen stehenden Vorteile überwiegen diese Nachteile nicht.



LITERATUR

# EINIGE NEUERE AUFSÄTZE

- *Hügel*, Die Mehrhausanlage nach der Reform des WEG, NZM 2010, 8 ff.
- *Häublein*, Mehrhausanlagen und Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, ZWE 2010, 149 ff.
- *Rüscher*, Besonderheiten der Vermögensverwaltung in Mehrhausanlagen, ZWE 2015, 237 ff.
- *Moosheimer*, ZMR 2014, 602 ff. und 687 ff.