



Neue Entscheidungen zur
Eigentümerversammlung. Was ist für den
Verwalter **wichtig**? Was ist zu tun?

Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17.10.2017

§ 34c Abs. 2a GewO

Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren **weiterzubilden**; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Für den Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder der Verwaltung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.

Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17.10.2017

§ 34c Abs. 3 Satz 1 GewO

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates, ... Vorschriften erlassen

- über den Umfang der Verpflichtungen des Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, ...
- zum Umfang an die nach Absatz 2 Nummer 3 erforderliche Haftpflichtversicherung und zu ihren inhaltlichen Anforderungen,
- über die Verpflichtung des Gewerbetreibenden und der beschäftigten Personen nach Absatz 2a zu einer regelmäßigen Weiterbildung, ...

Referentenentwurf Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung

§ 15b Weiterbildung

(1) Wer nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung zur Weiterbildung verpflichtet ist, **muss sich fachlich entsprechend seiner ausgeübten Tätigkeit weiterbilden**. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an den **Vorgaben der Anlage 1** auszurichten.

....

Anlage 1

B. Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung

- ...
- **4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten**
 - 4.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
 - 4.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
 - 4.3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
 - **4.4 Pflichten des WEG-Verwalters**
 - **4.4.1 Durchführung von Eigentümerversammlungen**
 - **4.4.2 Beschlussfassung**
 - **4.4.3 Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung**
 - 4.5 Sonstige Aufgaben des WEG-Verwalters
 - 4.5.1 Verwalterbestellung, Verwaltervertrag
 - 4.5.2 Verwaltungsbeirat
 - 4.5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
 - 4.6 Objektmanagement
 - ...

ANBERAUMUNG



LG Itzehoe, Urteil v. 25.11.2016, 1 S 22/16

Eine Versammlung wird im August auf einen Samstag, 17.00 Uhr, mit dreiwöchiger Ladungszeit bestimmt. Wohnungseigentümer K bittet den Verwalter, die Versammlung zu verlegen. Sein Sondereigentum sei vermietet, er könne daher dort im Sommer nicht übernachten.

Die Versammlung findet ungeachtet dessen wie vom Verwalter angesetzt statt. Die Wohnungseigentümer beschließen eine Sonderumlage von 130.000 EUR.

Gegen diesen Beschluss geht K unter anderem wegen des **Termins der Versammlung** vor.

LG Itzehoe, Urteil v. 25.11.2016, 1 S 22/16

Eine Versammlung an einem Samstag in der sommerlichen Ferienzeit kann zulässig sein.

Die Vermietung einer Wohnung ist kein Grund für einen Anspruch auf Verlegung.

LADUNG



LG Hamburg, Urteil v. 22.2.2017, 318 S 46/15

Wohnungseigentümer K greift mehrere Beschlüsse an. K rügt, die X-GmbH, die zur Versammlung geladen hat, sei **nicht die Verwalterin** der Wohnungseigentumsanlage.

Das Amtsgericht sieht hierin keinen relevanten Mangel. Ein eventueller Ladungsmangel sei jedenfalls geheilt. Auf der Versammlung seien nämlich sämtliche Wohnungseigentümer anwesend und vertreten gewesen und hätten auch abgestimmt.

LG Hamburg, Urteil v. 22.2.2017, 318 S 46/15

Lädt der vermeintliche Verwalter zur Versammlung, liegt hierin ein Ladungsmangel.

Dieser ist geheilt, wenn sämtliche Wohnungseigentümer der Ladung folgen und die Versammlung in Kenntnis des Ladungsmangels durchführen.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 20.5.2016, 2-13 S 1/13

In der Versammlung lässt der Verwalter darüber abstimmen, ob gegen ein erstinstanzliches Urteil Berufung eingelegt werden soll. Das Urteil liegt den Wohnungseigentümern nicht vor.

Das Amtsgericht erklärt den Beschluss für ungültig, weil die Wohnungseigentümer vor der Abstimmung **nicht ausreichend** über den Inhalt des Urteils **informiert** worden waren und sich deshalb nicht ausreichend vorbereiten konnten. Hiergegen richtet sich die Berufung.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 20.5.2016, 2-13 S 1/13

Soll sich die Entscheidung, ob ein Rechtsmittelverfahren durchgeführt wird, auf ein Urteil stützen, so ist dieses oder zumindest dessen wesentlicher Inhalt, im Vorfeld der Versammlung den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen.

LG Hamburg, Beschluss v. 16.11.2016, 318 S 54/16

Wohnungseigentümer K greift den Beschluss zur Wiederbestellung des Verwalters V an. Er rügt, die in der Gemeinschaftsordnung angeordnete **Ladungsfrist** von zwei Wochen sei **nicht eingehalten** worden.

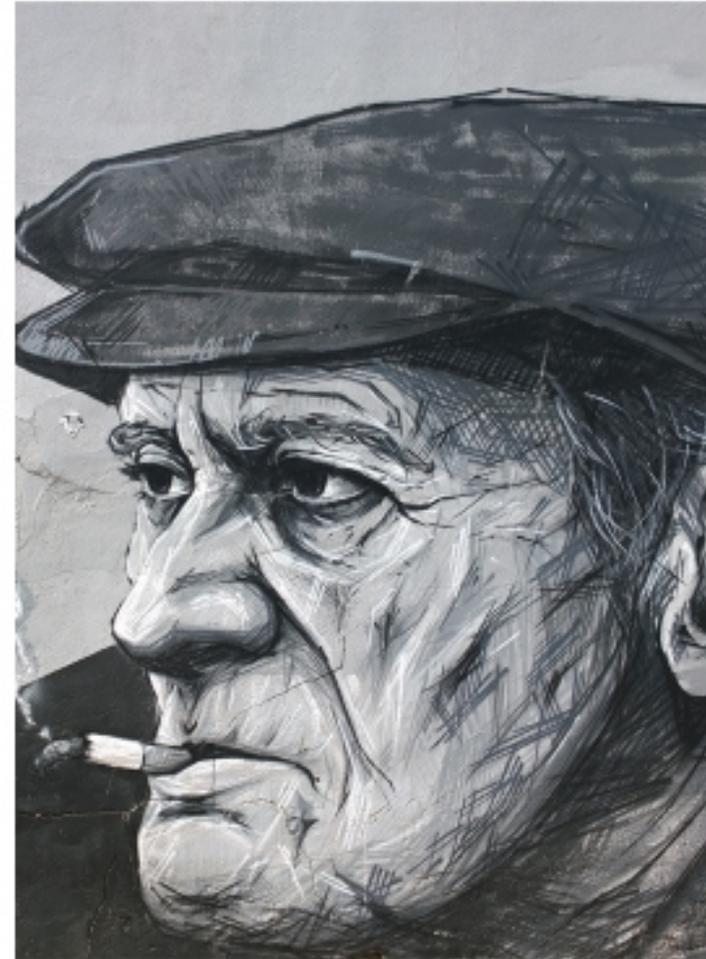
Das Amtsgericht weist die Anfechtungsklage ab. Dagegen richtet sich die Berufung des K.

LG Hamburg, Beschluss v. 16.11.2016, 318 S 54/16

Bestreitet ein Wohnungseigentümer den Zeitpunkt des Zugangs der Einladung zur Versammlung, trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast.

Er muss darlegen, wann er das Einladungsschreiben erhalten hat und gegebenenfalls durch wen er den Briefkasten auf etwaige eingegangene Briefsendungen kontrolliert hat und dass sich das Einladungsschreiben nicht darin befand.

BESCHLUSSFÄHIGKEIT



LG Hamburg, Urteil v. 21.9.2016, 318 S 51/16

Die Wohnungseigentümer beschließen, die Wohnungseigentümer K, B und C zu Verwaltungsbeiräten zu bestellen. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er rügt, die **Versammlung** sei **nicht beschlussfähig** gewesen.

Nach der Gemeinschaftsordnung sei in Abweichung zu § 25 Abs. 3 WEG in der Wohnungseigentumsanlage eine **Versammlung** nur dann beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Stimmrechte vertreten seien. Daran habe es gefehlt.

LG Hamburg, Urteil v. 21.9.2016, 318 S 51/16

In der Wohnungseigentumsanlage gebe es 36 Stimmrechte. Auf der Versammlung seien aber nur 14 Wohnungseigentümer persönlich anwesend gewesen. Die Vertretung von 7 weiteren Wohnungseigentümern durch den Verwalter sei wegen der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten **Vertreterklausel**, wonach sich ein Wohnungseigentümer nur durch Ehegatten, Familienangehörige oder andere Wohnungseigentümer vertreten lassen könne, unwirksam gewesen.



LG Hamburg, Urteil v. 21.9.2016, 318 S 51/16

Werden in einer Versammlung, die nicht beschlussfähig ist, Beschlüsse gefasst, sind diese nicht ordnungsmäßig.

VOLLMACHTEN



LG Dresden, Urteil v. 12.11.2014, 2 S 540/13

Wohnungseigentümer K geht gegen mehrere Beschlüsse vor. K hält die Beschlüsse aus formellen Gründen nicht für ordnungsmäßig. Verwalterin V habe 67 Wohnungseigentümer nicht vertreten können. Diese Wohnungseigentümer hätten V zwar per Telefax jeweils eine Vollmacht erteilt, sie zu vertreten. Diese **Form der Vollmachturkunde** sei aber nicht ausreichend gewesen. Ein Telefax genüge nicht der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Schriftform. Er — K — sei auch berechtigt gewesen, die Stimmrechtsausübung der V insoweit zurückzuweisen.

LG Dresden, Urteil v. 12.11.2014, 2 S 540/13

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, einen Vertreter, der seine Vertretungsmacht nicht durch eine Originalvollmacht nachweisen kann, zurückzuweisen.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 8.4.2015, 2–13 S 35/13

Die Wohnungserbbauberechtigten einer Anlage mit über 1.000 Wohnungserbbaurechten beschließen, einen Vergleich mit einem früheren Verwalter nicht zu widerrufen. Bei der Versammlung sind lediglich 35 Eigentümer persönlich anwesend, ca. 400 Eigentümer sollen durch Vollmachten vertreten gewesen sein. Wohnungseigentümer K will die **Vollmachten** der entsprechenden Vertreter **überprüfen** — was ihm vom Versammlungsleiter aber verweigert wird.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 8.4.2015, 2–13 S 35/13

Eine Beschlussfassung leidet an einem Beschlussfehler, wenn einem Wohnungseigentümer die begehrte Einsicht in Vollmachten verweigert wurde.

VERTRETUNG



LG München I, Urteil v. 11.12.2014, 36 S 152/14

Nach der Gemeinschaftsordnung kann sich ein Wohnungseigentümer nur durch seinen Ehegatten bzw. seinen Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, einen Verwandten in gerader Linie, Geschwister, einen anderen Eigentümer oder den Verwalter, und zwar mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Mehrheitseigentümer M, eine GmbH & Co. KG, lässt sich von V vertreten, der bei ihr **nicht** arbeitet.

LG München I, Urteil v. 11.12.2014, 36 S 152/14

Auch dann, wenn eine enge Vertreterklausel vereinbart ist, nach der sich ein Wohnungseigentümer nur durch seinen Ehegatten bzw. seinen Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, einen Verwandten in gerader Linie, Geschwister, einen anderen Eigentümer oder den Verwalter vertreten lassen kann, kann sich eine juristische Person bzw. können sich Personenhandelsgesellschaften, durch **Mitarbeiter** des Unternehmens vertreten lassen.

AG Rosenheim, Urteil v. 9.9.2014, 12 C 322/14 WEG

Wohnungseigentümer K greift im Wege der Anfechtungsklage 3 Beschlüsse an. K beanstandet, sein Anwalt sei nicht als sein **Vertreter in der Versammlung** zugelassen worden. Der Ausschluss beschränke ihn im Kern seiner Mitgliedschaftsrechte, zumal er aufgrund einer körperlichen Behinderung auf eine Vertretung angewiesen sei.

AG Rosenheim, Urteil v. 9.9.2014, 12 C 322/14 WEG

Grundsätzlich kann sich ein Wohnungseigentümer in der Versammlung durch einen Anwalt vertreten lassen.

INFORMATIONSPFLICHTEN



Stimmrecht

Die Gemeinschaftsordnung sieht in ihrem § 10 vor, dass „die Versammlung“ einem Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Beiträgen länger als 1 Monat in Verzug ist, das Stimmrecht entziehen kann. Zu Beginn der Versammlung liest der Verwalter § 10 der Gemeinschaftsordnung vor und weist darauf hin, K sei mit Hausgeld in Höhe von insgesamt 6.290 EUR in Rückstand. Anschließend werden verschiedene Beschlüsse gefasst. K nimmt an der Abstimmung jeweils nicht teil und weist dabei auf seine „fehlende Stimmberechtigung“ hin.

BGH, Beschluss v. 7.7.2016, V ZB 15/14

- K sei aufgrund des Verhaltens des Verwalters faktisch von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen worden.
- Da die Leitung der Versammlung gemäß § 24 Abs. 5 WEG dem Verwalter obliegt und dieser für ihre ordnungsmäßige Durchführung zu sorgen habe, hätte der Verwalter pflichtgemäß auf das **Erfordernis einer Beschlussfassung über den Stimmrechtsausschluss hinweisen müssen**. Dies sei spätestens zu dem Zeitpunkt veranlasst gewesen, als K erklärte, er könne nicht mitstimmen, weil sie ausgeschlossen sei.

BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 244/14

Der Niederschrift der Eigentümerversammlung lässt sich nicht entnehmen, dass über das Risiko einer Nachschusspflicht bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern **unterrichtet** worden ist.

ABSTIMMUNG



BGH, Urteil v. 14.7.2017, V ZR 290/16

In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es 4 Wohnungseigentumsrechte. Es gilt das Kopfstimmrecht. Wohnungseigentümer K gehören 2 Wohnungseigentumsrechte. Eines der Wohnungseigentumsrechte veräußert er an die K-UG, deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er ist. In der Versammlung beschließen die anderen beiden Wohnungseigentümer, dass die K-UG **vom Stimmrecht ausgeschlossen** ist. Sodann genehmigen sie gegen die Stimme des K die Abrechnung und bestellen einen Verwalter. Dagegen geht K vor.

BGH, Urteil v. 14.7.2017, V ZR 290/16

- Bei Geltung des Kopfstimmrechts entsteht ein **neues** Stimmrecht, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einem von mehreren Wohnungseigentumsrechten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt
- Die juristische Person ist von der Ausübung ihres Stimmrechts **nicht allgemein** ausgeschlossen.

BGH, Urteil v. 14.7.2017, V ZR 290/16

- Ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens kommt nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht; es reicht nicht aus, dass der mit den Stimmen eines Mehrheitseigentümers gefasste Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht oder dass ein Wohnungseigentümer aufgrund seines Stimmgewichts Beschlussfassungen **blockiert**, obwohl es ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung wäre, einen positiven Beschluss zu fassen.
- Vielmehr muss die Art und Weise der Stimmrechtsausübung die übrigen Wohnungseigentümer **so offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligen, dass der Ausgang eines gerichtlichen Verfahrens nicht abgewartet werden kann** (vgl. Hügel/Elzer, WEG, § 25 Rn. 79). Dies wird in **aller Regel nur bei positiven Stimmabgaben** in Betracht kommen, die dazu führen, dass Beschlüsse zustande kommen.

BGH, Urteil v. 13.1.2017, V ZR 138/16

In einer Wohnungseigentumsanlage richtet sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen.

Wohnungseigentümer B hat einen **Miteigentumsanteil von 504/1000**. Die anderen Wohnungseigentümer wenden sich gegen einen Beschluss, den B mit seiner Stimmenmehrheit gefasst hat.

Nach diesem ist der Verwalter beauftragt, mit einer C. Immobilien GmbH & Co. KG einen **Vertrag über die Belieferung der Wohnungseigentumsanlage mit Wärme zu schließen**. Die C. Immobilien GmbH & Co. KG betreibt auf einem benachbarten Grundstück eine Heizungsanlage und beliefert mehrere Wohnungseigentumsanlagen.

Wohnungseigentümer B ist **Kommanditist der KG und Geschäftsführer von deren Komplementär-GmbH**, an der er mit 51% der Geschäftsanteile beteiligt ist. Die übrigen 49% der Geschäftsanteile der Komplementär-GmbH stehen seiner Ehefrau zu.

BGH, Urteil v. 13.1.2017, V ZR 138/16

Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft **jedenfalls dann nicht stimmberechtigt**, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

Randnummer 31

- Zu bedenken ist ..., dass der **Verwalter** das Vorliegen von Stimmverboten bei der Verkündung der gefassten Beschlüsse beurteilen und darüber bei der **Feststellung des Abstimmungsergebnisses entscheiden muss**.
- Die Frage nach einem Stimmrechtsausschluss wird sich oft schon im **Vorfeld der Wohnungseigentümerversammlung** abzeichnen.
- Der Verwalter wird von dem betroffenen Wohnungseigentümer die zu Beurteilung des Vorliegens oder Nichtvorliegens eines Stimmverbots erforderlichen **Auskünfte** verlangen können.

UNTER-
BRECHUNG



BGH, Urteil v. 8.7.2016, V ZR 261/15

Die Wohnungseigentümer beschließen V wieder zu bestellen. Das Amtsgericht erklärt den Beschluss für ungültig. V habe aktiv dafür geworben, ihn als Makler zu beauftragen, obwohl V nach § 12 Abs. 1 WEG über die Zustimmung zu Wohnungsveräußerungen entscheiden müsse. In einer Versammlung wird besprochen, ob gegen dieses Urteil die **Berufung** geführt und ob V erneut bestellt werden soll.

Zu dieser Versammlung wird R, der Prozessbevollmächtigter der meisten der beklagten Wohnungseigentümer ist, hinzugezogen, damit dieser „ein Mandantengespräch mit den anwesenden Eigentümern führen“ kann.

BGH, Urteil v. 8.7.2016, V ZR 261/15

Wohnungseigentümer K widerspricht der Anwesenheit von R. R fordert hingegen, K und zwei weitere Eigentümer, die er im Vorprozess nicht vertreten hatte, müssten den Saal verlassen. Daraufhin **unterbricht** V die Versammlung und verlässt den Saal. K und die beiden anderen Eigentümer verlassen ebenfalls den Saal – unter Protest. Nach dieser Unterbrechung eröffnet V die Versammlung wieder. Er erklärt jetzt, er werde in der Wohnungseigentumsanlage nicht mehr makeln. Nach dieser Erklärung wird V wiederbestellt.

BGH, Urteil v. 8.7.2016, V ZR 261/15

Die Unterbrechung einer Versammlung für ein Mandantengespräch zwischen den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümern und ihrem Prozessbevollmächtigten entspricht nur bei Vorliegen besonderer Umstände ordnungsmäßiger Durchführung der Versammlung.

BESCHLUSS- FASSUNG



LG Düsseldorf, Beschluss v. 6.6.2014, 25 T 173/14

Ein professioneller Verwalter, stellt einen offenkundig nicht ordnungsmäßigen Beschluss zur Abstimmung stellt.

Streitig ist, ob er dadurch seine Verwalterpflichten in einem nicht hinnehmbaren, unentschuldbaren Maße verletzt.

LG Düsseldorf, Beschluss v. 6.6.2014, 25 T 173/14

Ein professioneller Verwalter, der einen offenkundig nicht ordnungsmäßigen Beschluss zur Abstimmung stellt, verletzt seine Verwalterpflichten in einem nicht hinnehmbaren, unentschuldbaren Maße.

Weist er die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung auf erhebliche Bedenken gegen die antragsgemäße Beschlussfassung hin, liegt allerdings kein grobes Verschulden vor.

REDEZEIT



LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 5.6.2014, 2-09 S 6/13

Die Wohnungseigentümer beschließen zum Tagesordnungspunkt (TOP) 1, dass die **Redezeit** für alle weiteren TOP's auf allen Versammlungen auf drei Minuten beschränkt ist. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer W vor.

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 5.6.2014, 2-09 S 6/13

Ein Beschluss der generell und ohne Ausnahme eine feste Redezeit vorsieht, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT

