

Streit im Gemeinschaftseigentum

I. Einleitung

Im menschlichen Miteinander sind Konflikte zwangsläufig. Diese sind um so ausgeprägter, je intensiver die tatsächlichen Überschneidungen im Leben sind. So sieht sich der einzelne Eigentümer im Spannungsfeld zu jedem einzelnen Wohnungseigentümer in der Wohnanlage, zur Gemeinschaft im Ganzen und auch zum Verwalter.

Es ist die Aufgabe des Verwalters, die Willensbildung der Gemeinschaft durch die Einhaltung bestimmter Verfahrensabläufe zu ermöglichen und in sachliche Bahnen zu lenken sowie anschließend die gefundenen Ergebnisse umzusetzen. Nicht selten findet er sich auf diesem Weg als Konfliktpartei wieder.

Man kann im wesentlichen folgende Streitigkeiten unterscheiden:

- Streitigkeiten über materielle Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers. Hier ergeben sich Fragestellungen nach dem Gebrauch der Wohnung. Darf etwa die Wohnung auch an Asylbewerber vermietet werden oder zum Friseursalon umfunktioniert werden.
- Streitigkeiten über formelle Rechte und Pflichten. Der Brennpunkt dieser Auseinandersetzung ist die Wohnungseigentümerversammlung. Hier bilden sich Streitigkeiten heraus, wenn es um die Frage geht, ob der Eigentümer seine Ehefrau mit auf die Versammlung nehmen darf oder der Verwalter bei seiner Abberufung mitstimmen darf.

Für die Auseinandersetzung unter den Gemeinschaftern oder mit dem Verwalter stellt das Gesetz verschiedene Verfahrensinstitute zur Verfügung. Diese sind im Anschluß an die vorbezeichneten Formen von Streitigkeiten zu erörtern.

II. Inhaltliche Streitigkeiten über Rechte und Pflichten

1. Die Verbindung der Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer sind miteinander auf verschiedene Weise rechtlich verbunden. Diese Verbindung und die sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten des einzelnen sind vorrangig durch das WEG (§ 10 I WEG) sowie ggf. abweichend hiervon durch die Gemeinschaftsordnung (§ 10 II WEG) und konkretisierend durch Beschlüsse (§ 10 III WEG) geregelt.

Die Gemeinschaftsordnung ist ähnlich wie in einem Verein die Satzung, die grundsätzliche Regelungen des Miteinander für die Zukunft festlegen soll.

Die Beschlüsse stellen demgegenüber eine Einzelfallentscheidung dar. Sie entsprechen somit den Beschlüssen in einer Mitgliederversammlung eines Vereins.

Diese Beschlüsse müssen einer „ordnungsgemäßen Verwaltung“ entsprechen, § 21 III WEG. Auf die ordnungsgemäße Verwaltung hat jeder einzelne Wohnungseigentümer einen individuellen Rechtsanspruch, § 21 IV WEG.

Was einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, kann in § 21 V WEG nachgelesen werden. Hierzu gehört **INSBESONDERE**:

- die Aufstellung einer Hausordnung
- die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums
- der Abschluß von Gebäudehaftpflicht- und Gebäudefeuerversicherung
- die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung
- die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes
- die Herstellung von Anbindungen an das Fernsprech- und Rundfunknetz sowie der Anschluß an die Energieversorgung.

Wie der Formulierung **INSBESONDERE** bereits zu entnehmen ist, ist der Katalog nur beispielhaft und nicht abschließend ist. Der unbestimmte Rechtsbegriff „ordnungsgemäße Verwaltung“ Dieser unbestimmte Rechtsbegriff ist zunächst im Wege der Auslegung mit Leben zu erfüllen.

So entspricht die ordnungsgemäße Verwaltung allen Maßnahmen, die im **Interesse** aller Wohnungseigentümer auf die

- Erhaltung,
- Verbesserung oder dem der
- Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind.¹

Die Maßnahme steht im **Interesse** aller Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nützlich ist.²

Es ist leicht nachvollziehbar, dass über die Frage, was nützlich ist, vortrefflich gestritten werden kann.

Soviel zu den Definitionen. Die Rechtsprechung hat in einer Vielzahl von Entscheidungen bestimmen müssen, ob eine streitige Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht oder nicht. Die gesetzliche Kasuistik des vorstehenden Kataloges in § 21 V WEG hat dadurch eine Ergänzung und Verfeinerung erfahren.

Dabei ist immer zu beachten, dass die Entscheidungen Einzelfallentscheidungen sind, die nur bedingt einer Verallgemeinerung zugänglich sind, weil bestimmte andere Begleitumstände mitunter ein anderes Ergebnis abverlangen.

Verallgemeinerungsfähig sind z.B. folgende Entscheidungen, bei denen eine ordnungsgemäße Verwaltung angenommen wurde:

- die verzinsliche Anlage gemeinschaftlicher Gelder

¹ OLG Hamm MDR 1991, 350 (351)

² OLG Stuttgart DWE 1987,99 (100)

- die Bestellung eines Verwalters einschließlich des Abschlusses eines Geschäftsbesorgungsvertrages³
- Bildung einer Sonderumlage, um den Ausfall von Wohngeld auszugleichen⁴
- die Einziehung von Forderungen der Gemeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer⁵

Dagegen sind folgende Entscheidungen immer mit dem Vorzeichen der besonderen Umstände des Einzelfalles zu sehen:

- die Anschaffung eines Schneeräumgerätes⁶
- die Schließung des hauseigenen Schwimmbades aus Wirtschaftlichkeitsgründen⁷.
- die Beseitigung eines einzelnen, lichtentziehenden Baumes⁸

Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, können nicht beschlossen werden. Werden sie dennoch beschlossen, ist der Beschluß anfechtbar.

Verallgemeinerungsfähig sind z.B. folgende Entscheidungen, bei denen eine ordnungsgemäße Verwaltung verneint wurde.

- die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die nicht am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen eine Sondervergütung an den Verwalter zu bezahlen.⁹
- die Erteilung eines Reparaturauftrages an einen Wohnungseigentümer, wenn weitere Kostangebote nicht vorliegen, wobei es auf die Frage einer Preisüberhöhung nicht ankommt.¹⁰ (Hier steht auch eine mögliche Haftung des Verwalters an)
- der Verzicht auf die Benennung des Beschlussgegenstandes bei der Einberufung der Eigentümerversammlung.¹¹

Nicht verallgemeinerungsfähig sind dagegen folgende Entscheidungen:

- die Beschlussfassung eines Wirtschaftsplanes, der zu *wesentlich* überhöhten Wohngeldforderungen oder zu *erheblichen* Nachzahlungen führt¹²
- ein Beschluß der *unklar* oder mehrdeutig formuliert ist¹³
- Einleitung eines *aussichtslosen* gerichtlichen Verfahrens¹⁴

Hier kommt es auf die Bewertung im Einzelfall an, wann eine Forderung wesentlich überhöht ist, ein Beschluss unklar ist oder ein Gerichtsverfahren aussichtslos ist.

³ BayObLG WE 1991, 111 (112)

⁴ BGH DWE 1989, 130 (131)

⁵ BayObLGZ 1973, 68 (73 f)

⁶ BayObLG WuM 1991, 209 (210)

⁷ BayObLG WE 1988, 21 (22)

⁸ LG Freiburg, NJW-RR 1987, 655

⁹ OLG Düss. WE 1999, 105 (107)

¹⁰ KG, WE 1993, 311 (312)

¹¹ OLG Hamm NJW-RR 1993 468 (469)

¹² BayObLG WE 1989, 64 (65)

¹³ BayObLG WE 1988, 143

¹⁴ BayObLG ZWE 2001, 548

2. Nutzungsrechte der Eigentümer als Friktionspunkt

Der wesentliche Konfliktstoff ergibt sich jedoch aus der Reichweite der Nutzungen und des Gebrauchs des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums. Es geht schlicht um die Frage, ob die Immobilie für einen bestimmten Zweck genutzt werden darf oder nicht.

Auch hier ergeben sich die vorstehenden Rechtsquellen als Grundlage für die Beantwortung dieser Fragen. Es sind hiermit relevant:

- das Wohnungseigentumsgesetz
- die Gemeinschaftsordnung
- die Beschlüsse der Wohnungseigentümer und
- die Hausordnung

a) Streit über gewerbliche und freiberufliche Nutzungsarten des Wohnungs-/Teileigentums

Der Wohnungseigentümer, der eine Wohnung gekauft hat kann diese zu eigenen Wohnzwecken nutzen oder vermieten. Das ist unproblematisch. Schwierig wird es jedoch, wenn der Eigentümer in einem schwierigen Mietmarkt auf die Idee kommt, seine Wohnung der Kommune zum Zwecke der Einweisung von Asylbewerbern oder Obdachlosen zu vermieten. Hier wird von der Nachbarschaft, die um die soziale Stellung und Zusammensetzung der Wohnanlage zu Recht fürchtet eine andere Sichtweise der Nutzung zu Wohnzwecken alsbald formuliert werden.

Derlei Beispiele sind bereits vielfach entschieden. Auch hier muß stets berücksichtigt werden, dass jede Wohnanlage ihr eigenes Gepräge von Anfang an hat oder entwickelt hat. Es kommt hier auch sehr stark darauf an, wie sich das Umfeld der Wohnanlage gestaltet. Befindet sich diese in einer gehobenen Wohngegend oder in Bereichen sozialer Brennpunkte oder im Innenstadtbereich einer Großstadt.

Ein Bild über die rechtliche Lage geben folgende Entscheidungen:

So hat das BayObLG entschieden, dass in einem Teileigentum, dass in der Gemeinschaftsordnung für die Nutzung von gewerblichen Zwecken zugelassen ist, eine Sprachschule für Asylbewerber und Aussiedler betrieben werden darf.¹⁵

Verbietet die Gemeinschaftsordnung nicht auch jegliche freiberufliche Tätigkeit, darf in einer Wohnung auch eine Arztpraxis betrieben werden.¹⁶

Die Vermietung einer Wohnung ist auch bei häufigen Wechsel an Feriengäste zulässig, wenn in der Gemeinschaftsordnung formuliert ist, dass die Wohnanlage „gehobenen Wohnansprüchen“ genügen soll.¹⁷ Gleiches gilt für den Betrieb einer Krankengymnastikpraxis.¹⁸

Nicht zulässig ist die Unterbringung eines bordellartigen Betriebes¹⁹ oder eines Hostessenservices.²⁰ Das LG Nürnberg hat diese Sichtweise insoweit eingeschränkt, als die

¹⁵ BayObLG ZMR 92,33

¹⁶ BayObLGZ 1973 1 (8)

¹⁷ BayObLGZ 1978, 305, 306ff

¹⁸ BayObLG, Entscheidung vom 5.1.1984, 2 Z 23/83

¹⁹ BayObLG, Entsch. vom 30.10.84 2 Z 110/84

Ausübung der Prostitution dann zulässig sei, wenn die Gemeinschaftsordnung eine gewerbliche Nutzung zulasse und das Gewerbe nicht in einer Weise nach außen hervortrete, dass Außenstehende hieran Anstoß nähmen.²¹

Soweit die Gemeinschaftsordnung die Nutzung als Laden zulässt sind folgende Nutzungsarten nicht zulässig:

- der Betrieb einer bis in die Nacht hinein geöffneten Gaststätte²²
- Annahme- und Ausgabestelle einer chemischen Reinigung²³
- Eine Cafe-Eisdiele²⁴

Soweit ein Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung vorliegt, können die anderen Wohnungseigentümer die Unterlassung und im Falle der Vermietung die Kündigung, notfalls auch die Räumung des Mieters verlangen.

b) Streit über private Umnutzung

Ist ein Teileigentum mit „Kellergarage“ bezeichnet, ist damit die Beschränkung als Garage festgelegt. Eine Umwandlung zu Wohnzwecken ist damit unzulässig.²⁵ Gleiches gilt insoweit für die Umnutzung von Räumlichkeiten, die als Speicher in der Gemeinschaftsordnung bezeichnet sind und zu Wohnzwecken genutzt werden sollen.²⁶

3. Gebrauchsrechte des Eigentümers als Friktionspunkt

Auch die Nutzung der Wohnung der Gemeinschaftsflächen kann zu Differenzen führen, wenn der Gebrauch zu weit ausgedehnt wird.

Auch hier gibt es eine Rangfolge der Regelungen. Zunächst ist zu prüfen, ob die Gemeinschaftsordnung Regelungen enthält. Ist dies nicht der Fall (§ 15 II WEG), können die Gemeinschaftseigentümer Gebrauchsregelungen durch Beschluss treffen. Diese Gebrauchsregelungen sind in der Regel in der Hausordnung formuliert. Sie soll Auskunft geben über Inhalt und Reichweite des Gebrauchs vor allem der Gemeinschaftsflächen, aber auch z.B. in Bezug auf Lärmemissionen bezüglich des Sondereigentums.

Dabei hat jeder Eigentümer Anspruch auf einen „ordnungsgemäßen Gebrauch“ (§ 15 II WEG) verlangen, der dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach „billigem Ermessen“ (§ 15 III WEG) entspricht.

Es ist unschwer zu erkennen, dass man über die Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe „ordnungsgemäßen Gebrauch“ „billigem Ermessen“ vortrefflich streiten kann. Das Bayrische Oberste Landgericht hat dementsprechend auch konkretisiert, dass bei der Auslegung an Hand des konkreten Falles alle Interessen gegeneinander abzuwägen sind und dabei insbesondere auch das Rücksichtnahmegebot zu berücksichtigen ist.²⁷

²⁰ BayObLG DWE 81,58

²¹ LG Nürnberg NJW-RR 1990, 355

²² BayObLGZ 1978, 214 (217)

²³ OLG Düss. Entsch. Vom 27.4.83, 3 W 85/83

²⁴ BayObLG, Entsch. Vom 21.7.80, 2 Z 4/79

²⁵ BayObLG Rpfleger 1984, 409

²⁶ BayObLG, Entsch. Vom 12.10.1984, 2 Z 1/84

²⁷ Bay.ObLG NJW-RR 2002,949

Plastizität bekommen diese Bewertungsfragen nur an Hand von Beispielsfällen:

4. Überblick über mögliche Gebrauchsregelungen

Folgende Fälle sollen einen Überblick geben:

a) das Sondereigentum betreffend:

- Tierhaltung

Die Tierhaltung kann durch beschlossene Hausordnung nicht generell verboten werden.²⁸ Dagegen zulässig ist das Verbot bestimmter Tierarten, etwa Hunde.²⁹

- Musikausübung

Die Musikausübung kann nicht generell untersagt werden.³⁰ Sie kann aber auf bestimmte Ausübungszeiten beschränkt werden,³¹ etwa auf täglich höchstens 2 Stunden.³² Eine andere Beurteilung ergibt sich ggf., wenn es sich um einen Berufsmusiker handelt.³³ Auch bestimmte, generelle Ruhezeiten können durch die Hausordnung festgesetzt werden, etwa 20 bis 8 Uhr und 12 bis 14 Uhr.³⁴

- Grillen

Das Grillen auf dem Balkon kann durch Beschluß/Hausordnung weder generell zugelassen werden noch generell verboten werden.³⁵ Es kann aber auf eine bestimmte Höchstzahl im Jahr (etwa dreimal) und auf eine bestimmte Zeitspanne (etwa 2 Stunden) begrenzt werden.³⁶

b) das Gemeinschaftseigentum betreffend

- Spielen

Die Gemeinschaft kann zulässig beschließen, dass auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche das Spielen mit Ausnahme von Ballspielen gestattet ist.³⁷

- Vermietung

²⁸ OLG Frankfurt Rpfleger 1978,41, OLG Stuttgart DWE 1983, 29

²⁹ KG NZM 1998, 670

³⁰ OLG Oldenburg ZMR 1978, 245, OLG Hamm MDR 1986, 501

³¹ OLG Hamm MDR 1981, 320

³² BayObLG ZMR 1985, 208

³³ BayObLG NZM 2002, 492

³⁴ BGH Entsch. Vom 10.9.1998, NJW 198, 3713

³⁵ AG Wuppertal Rpfleger 1977, 455, LG Düsseldorf NJW-RR 1991,1170

³⁶ LG Stuttgart 10 T 359/96

³⁷ OLG Saarbrücken, NJW-RR 1990, 24

Die Gemeinschaft kann beschließen, dass Kellerflächen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, teilweise zugunsten der Gemeinschaftseinnahmen vermietet werden.³⁸

- Haustüre

Zulässig ist der Beschluss, die Haustüre ständig geschlossen zu halten.³⁹

- Schwimmbad

Nutzungsbeschränkung auf Eigentümer, die in der Anlage wohnen und Mieter sowie Regelungen über Öffnungszeiten.

5. Abgrenzung zu bauliche Veränderungen

Die Abgrenzung von Gebrauchsregelung zu baulicher Veränderung ist wichtig, weil die Gebrauchsregelung einem Mehrheitsbeschluß zulässt (§ 15 II WEG), während die bauliche Veränderung der (Ein-) Allstimmigkeit bedarf (§ 22 WEG).

- So stellt die Umgestaltung einer gemeinschaftlichen Rasenfläche in eine kleingärtnerische Nutzung eine Gebrauchsregelung dar.⁴⁰
- Das Markieren von Parkplatzflächen oder die Änderung der Markierungen ist eine Gebrauchsregelung⁴¹
- Die Umwandlung des Müllcontainerplatzes in einen Parkplatz ist bauliche Veränderung.⁴²
- Die Anpflanzung von Bäumen, die nicht dem Lärmschutz dienen, ist eine bauliche Veränderung.⁴³
- Die Errichtung eines Maschendrahtzaunes zwischen den Gartensondernutzungsflächen ist bauliche Veränderung.⁴⁴
- Die Verlegung des Kinderspielplatzes mit Geräten ist eine bauliche Veränderung.⁴⁵

³⁸ BGHZ 144,386

³⁹ LG Wuppertal, Rpfleger 1972,451

⁴⁰ BayObLG Entsch. V. 9.2.81 2 Z 8/80

⁴¹ BayObLG NJW-RR 1987, 1490, OLG Köln WEM 1978,122

⁴² OLG Frankfurt Rpfleger, 1980, 112

⁴³ BayObLGZ 75,201

⁴⁴ BayObLG, Rpfleger 1982,219

⁴⁵ BayObLG Entsch. Vom 13.12.1978 2 Z 81/77

6. Instandhaltung- und Duldungspflichten, § 14 WEG

In § 14 WEG sind Pflichten des Wohnungseigentümers formuliert, die entweder direkt auf die Instandhaltung und Instandsetzung oder auf die Duldung von Maßnahmen hierfür gerichtet sind, so namentlich:

- Instandhaltung des Sondereigentums insbesondere soweit sich dortige Schäden auf angrenzendes Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum auswirkt.
- Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum insbesondere um die Belieferung mit Energie oder Rundfunkempfang anderer Sondereigentümer zu ermöglichen (Durchlegen von Leitungen).
- Duldung der Betretung von Sondereigentum, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum notwendig ist

III. Streitigkeiten über formelle Rechte

Eigentümerversammlungen sind immer der Brennpunkt für Streitigkeiten. Dabei interessieren hier vor allem die Streitigkeiten, die sekundär entstehen. Die Versammlung spiegelt mitunter lebhaft die divergierenden Interessen der Beteiligten wieder. Dabei wird mitunter nicht nur mit Argumenten, sondern auch mit taktischen Manövern versucht, vorteilhafte Ergebnisse zu erzielen. Hiervor seien einzelne Punkte exemplarisch herausgenommen:

1. Ergänzung der Tagesordnung

Der Antrag auf Ergänzung der Tagesordnung ist zulässig. Ein Wohnungseigentümer hat Anspruch hierauf, wenn der Antrag nicht offensichtlich ohne sachlichen Grund erfolgt. Dieser fehlt, wenn der Tagesordnungspunkt nur dazu dienen soll, die Versammlung zu stören oder wenn erst später hierüber zu entscheiden ist (ordentliche Neubestellung eines neuen Verwalters in erst über einem Jahr).

Nicht in der Ladung angekündigte Beschlussgegenstände können also nur beschlossen werden, wenn sie unter den Punkt verschiedenes abgehandelt werden können.

2. Anwesenheitsrechte

Teilnahmeberechtigt sind zunächst alle Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für den Eigentümer, den ein Stimmverbot (§ 25 Abs. 5 WEG) trifft. Dritte sind hingegen grundsätzlich an der Teilnahme nicht berechtigt. Dies gilt auch für den werdenden Eigentümer, solange er noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, es sei denn, er ist zur Ausübung des Teilnahmerechts durch den berechtigten Veräußerer ermächtigt worden.

Teilnahmeberechtigt an Stelle des Eigentümers sind auch Nießbraucher, Wohnrechtsinhaber, Insolvenzverwalter, Zwangsverwalter, Nachassverwalter und Testamentsvollstrecker.

Gesetzliche Vertreter wie z.B. Eltern bei Minderjährigen haben ebenfalls ein Teilnahmerecht.

Wohnungseigentümer können auch Dritte zur Teilnahme und Ausübung des Stimmrechts bevollmächtigen. In einem solchen Fall darf aber nur der Bevollmächtigte teilnehmen, nicht der Eigentümer. Widerruft er die Vollmacht, muss der Bevollmächtigte die Versammlung verlassen. Dann darf wieder der Eigentümer teilnehmen. Die Befugnis der Eigentümer, sich auf der Versammlung vertreten zu lassen, kann allerdings durch Vereinbarung gem. § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG auf einen bestimmten Personenkreis, z.B. Ehegatten, Verwalter, andere Wohnungseigentümer, beschränkt werden.

Weiterhin kann die Teilnahme Dritter, z.B. Mieter oder Pächter durch Mehrheitsbeschluss zugelassen werden. Die Hinzuziehung Dritter bietet sich insbesondere dann an, wenn sie zur sachgerechten Information beitragen und so den Willensbildungsprozess fördern, etwa Architekten, Rechtsanwälte, Sachverständige.

Letztendlich kann nach der Auffassung des BGH ein Dritter als Berater oder Beistand eines Wohnungseigentümers ein Teilnahmerecht haben.⁴⁶

Voraussetzung hierfür ist, dass ein berechtigtes Interesse an der Hinzuziehung des Beraters vorliegt, das gewichtiger ist, als das Interesse der anderen Wohnungseigentümer, die Versammlung auf den Kreis der Eigentümer zu beschränken.⁴⁷ Ein überwiegendes Interesse des Wohnungseigentümers an sachkundiger Beratung kann sich aus einem in seiner Person liegenden beachtlichen Grund (z.B. hohes Alter oder Krankheit) oder aus dem Schwierigkeitsgrad der Angelegenheit ergeben, über die nach der Tagesordnung zu beschließen ist. Im übrigen ist es jedem Wohnungseigentümer zumutbar, sich vor Beginn der Versammlung beraten zu lassen.

Werden Teilnahmeberechtigte rechtswidrig von der Versammlung ausgeschlossen, sind die nach dem Ausschluss gefassten Beschlüsse anfechtbar. Sie sind im Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG für ungültig zu erklären, es sei denn, dass die Beschlüsse auch bei ordnungsgemäßen Vorgehen ebenso gefasst worden wären.⁴⁸

3. Stimmverbote

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick darüber, unter welchen Voraussetzungen der Wohnungseigentümer mit einem Stimmverbot belegt ist.

Abstimmung über (Beschlussgegenstand):	Stimmverbot für WE ja	Stimmverbot für WE nein
WE soll als Verwalter bestellt werden		X ⁴⁹
WE soll als Beirat bestellt werden		X ⁵⁰
Bestätigung Abschluß VerwalterVERTRAG mit WE	X ⁵¹	
Bestätigung Erhöhung Verwaltervergütung des WE	X ⁵²	

⁴⁶ BGHZ 121,236 ff

⁴⁷ BGHZ 121, 236 ff

⁴⁸ BayObLG NJW-RR 1991, 531 ff

⁴⁹ BGH ZfIR 2002, 907 (911)

⁵⁰ BayObLG WE 1991, 226, 227

⁵¹ KG NJW-RR 1986,642

Kündigung VerwalterVERTRAG mit WE	X ⁵³	
Abberufung des WE als Verwalter		X ⁵⁴
Kündigung Vertrag und Abberufung in einem Beschluss		X ⁵⁵
Abberufung des WE als Verwalter aus wichtigem Grund ⁵⁶	X ⁵⁷	
Entlastung des WE als Verwalter	X ⁵⁸	
Entlastung des WE als Verwaltungsbeirat	X ⁵⁹	
WE ist Verwalter, Abstimmung über Jahresabrechnung	X ⁶⁰	X ⁶¹
Ermächtigung WE gerichtl. Verfahrens auf Entziehung Wohneigentum gegen anderen WE zu betreiben		X ⁶²
WE ist Anwalt. Er oder sein Sozius sollen mandatiert werden	X ⁶³	
Abschluß eines Vertrags mit WE	X ⁶⁴	
Einleitung Rechtsstreit gegen WE	X ⁶⁵	
Erledigung Rechtsstreit gegen WE	X ⁶⁶	

Stimmverbote schließen den Wohnungseigentümer nicht vom Rede-, Teilnahme- und Antragsrecht aus.

4. Vollmachten und Stimmverbote

Die Bevollmächtigung bedarf keiner bestimmten Form, wenn in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes vorgeschrieben ist. Aufgrund der Zurückweisungsmöglichkeit einseitiger Willenserklärungen wie Stimmabgaben (§ 174 BGB), ist eine schriftliche Vollmacht im Original (Kopie, z.B. eines Verwaltervertrags mit Vollmacht reicht also nicht) empfehlenswert. Indessen ist der gefasste Beschluss anfechtbar, wenn die eine Stimme streitenscheidend war.⁶⁷

Erscheinen mehrere Bevollmächtigte mit Vollmachten für denselben Eigentümer, richtet sich die Bevollmächtigung nach der jüngeren Vollmacht.

Schließlich ist im Rahmen der Abstimmung zu beachten, ob der Vollmachtgeber oder der Bevollmächtigte mit einem Stimmverbot belegt sind.

⁵² BayObLG WE 1987,45

⁵³ OLG Düsseldorf NZM 1999,285

⁵⁴ BGH ZfIR 2002,907 (911)

⁵⁵ BGH ZfIR 2002,907 (911)

⁵⁶ Ob ein wichtiger Grund vorliegt hat der Versammlungsleiter bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses vorläufig zu entscheiden. Abschließend entscheidet dies dann ggf. das Gericht.

⁵⁷ BGH ZfIR 2002,907 (911)

⁵⁸ OLG Zweibrücken, NJW-RR 2002,735

⁵⁹ OLG Zweibrücken, NJW-RR 2002,735

⁶⁰ LG Frankfurt /M. NJW – RR 1988,596

⁶¹ str. a.A. BayObLG WE 1996,235,235

⁶² KG WE 1994,335

⁶³ Gerichtlich noch nicht geklärt, Bärman/Pick, § 25, 111

⁶⁴ § 25 V WEG

⁶⁵ § 25 V WEG

⁶⁶ § 25 V WEG

⁶⁷ Bärman/Pick, § 25, 51

Vollmachtgeber	Bevollmächtigter	Kann der Bevollmächtigte mit abstimmen?
trifft als WE Stimmverbot	trifft als WE kein Stimmverbot	Ja ⁶⁸
trifft als WE kein Stimmverbot	trifft als WE Stimmverbot	Nein ⁶⁹

5. Majorisierung

Als weiterer Problemfall bei Abstimmungen kann die sog. Majorisierung angesehen werden. Als Majorisierung wird der Fall bezeichnet, dass ein Wohnungseigentümer (sog. Mehrheitseigentümer) sein Stimmübergewicht dazu missbraucht, einen ihm genehmen Beschluss herbeizuführen. Grundsätzlich steht es dem Mehrheitseigentümer frei zu entscheiden, ob und wie er von seinem Stimmrecht Gebrauch macht. Sofern der Beschluss den Mehrheitseigentümer selbst betrifft, ist dieser in den meisten Fällen von einem Stimmverbot betroffen und daher nicht stimmberechtigt. Stimmberechtigt ist der Mehrheitseigentümer aber bei der Verwalterwahl und zwar unabhängig davon, ob er selbst oder ein von ihm favorisierter Kandidat zur Wahl steht. Die Problematik der Majorisierung entsteht deshalb in der Praxis nahezu ausschließlich bei der Verwalterwahl. Solche Umstände können insbesondere in der fehlenden persönlichen und fachlichen Eignung des Kandidaten liegen. Gleiches gilt, wenn der Mehrheitseigentümer erst in der Versammlung einen Kandidaten vorschlägt, so dass die andern Eigentümer keine Möglichkeit haben, sich von diesem ein Bild zu machen.

Die überwiegende Rechtsprechung vertritt jedoch die Auffassung, dies allein noch keine rechtsmissbräuchliche Ausübung des Stimmrechts darstellt, sondern dass noch weitere Umstände hinzutreten müssen, um die Ausübung des Stimmrechts durch den Mehrheitseigentümer als missbräuchlich und gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößend anzusehen.⁷⁰ Teilweise wird auch in der Rechtsprechung die Ansicht vertreten, dass ein Missbrauch des Stimmrechts schon dann vorliegt, wenn der Mehrheitseigentümer mit seinen Stimmen einen Beschluss gegen die Stimmen aller anderen Wohnungseigentümer durchsetzt.⁷¹

Missbraucht der Mehrheitseigentümer sein Stimmrecht, so ist ein darauf ruhender Beschluss anfechtbar.

⁶⁸ OLG Frankfurt/M OLGZ 1983,175

⁶⁹ BayObLG Rpfleger 1979,66, KG NJW-RR 1989,144

⁷⁰ KG NJW-RR 1987, 268; BayObLGZ 1986, 10; OLG Karlsruhe WuM 1988, 325

⁷¹ OLG Hamm OLGZ 1978, 184 ff.; OLG Düsseldorf OLGZ 1984, 289

6. Beschlussfähigkeit und Eventualversammlung

Beliebt ist die vielfach auch als rechtswidrig bekannte Variante, nach der für den Fall der fehlenden Beschlussfähigkeit gleich die Eventualversammlung einberufen wird. Der damit verbundene Schutz der Eigentümer wird so unterlaufen. Erst wenn die fehlende Beschlussfähigkeit vom Versammlungsleiter festgestellt ist, darf die Eventualversammlung einberufen werden. Die hilfswise Eventualversammlung macht dagegen die auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar.

Die Beschlussfähigkeit wird von Stimmverboten beeinflusst. Bei Beschlussgegenständen, die Stimmverbote auferlegen ist daher die Beschlussfähigkeit gesondert zu prüfen und festzustellen.

7. Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung

Die sogenannte Zitterbeschlusentscheidung des BGH⁷² hat an dieser grundsätzlichen Dualität von nur befristet angreifbaren Beschlüssen und dauerhaft nichtigen Beschlüssen nichts geändert. Er hat nur die Grenzen der nichtigen Beschlüsse ausgeweitet.

Nichtig sind demnach alle Beschlüsse, zu denen der Eigentümergemeinschaft die absolute Beschlusskompetenz fehlt. Das ist der Fall bei Eingriffen in den unentziehbaren Kernbereich der Rechte des Wohnungseigentümers, so wenn z.B. dem Wohneigentümer Teilnahme- oder Stimmrechte entzogen werden sollen. Ferner sind Beschlüsse nichtig, die Sondernutzungsrecht für einen Eigentümer einräumen.. Hierfür ist eine Vereinbarung der Eigentümer notwendig.

Der BGH hat es unterlassen, allgemeingültig zu formulieren, bei welchen Gegenständen ebenfalls ein nichtiger Beschluß vorliegt. Um der Entscheidung Konturen zu verleihen, wurde mitbestimmt, welche Beschlussgegenstände jedenfalls keine nichtigen, sondern bestenfalls anfechtbare Beschlüsse zum Gegenstand haben können.

Dies sind:

- Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG
- Beschlüsse hinsichtlich der Instandhaltung und Instandsetzung nach § 22 WEG
- Gegenstände der ordnungsgemäßen Verwaltung. Dies sind nach § 21 V WEG insbesondere:
 - die Aufstellung einer Hausordnung
 - die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
 - der Abschluß von Feuer- und Haftpflichtversicherung
 - die Bildung von Rückstellungen für künftige Instandhaltungen
 - die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes (§ 28)
 - die Verpflichtung zur Duldung von Maßnahmen zur Herstellung von Telefon- Fernseh- und Energieversorgungsanschlüssen

⁷² Beschluß vom 20.9.2000, Az. V B 58/99 – RSW September 2001, WE 1/2001

- Ferner die Gegenstände, für die nach dem WEG ausdrücklich der Beschluß als Entscheidungsform vorgesehen sind. Dies sind insbesondere Beschlüsse über:
 - die Bestimmung über den Versammlungsvorsitzenden nach § 24 Abs. 5 WEG,
 - die Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 Abs. 1 WEG,
 - die Ermächtigung des Verwalters zur außergerichtlichen bzw. gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG,
 - das Verlangen nach Rechnungslegung, § 28 Abs. 4 WEG,
 - Wirtschaftsplan, Abrechnung und Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 5 WEG
 - sowie über die Bestellung eines Verwaltungsbeirates nach § 29 Abs. 1 WEG.
- Schließlich stellt das Gericht fest, dass auch für solche Gegenstände der Beschluß eröffnet ist, für die nach dem Gesetz eine Vereinbarung vorgesehen sind, wenn eine besondere Vereinbarung für diese Gegenstände einen Beschluß zulässt.

IV. Streitverfahren zur Klärung von Differenzen

1. Gebrauchsregelung durch richterliche Entscheidung, § 15 III WEG

Nach § 15 III WEG i.V.m. 43 ff WEG kann der einzelne Wohnungseigentümer gerichtlich die Zulässigkeit und die Unzulässigkeit eines bestimmten **Gebrauchs** des **Sondereigentums ODER** des **Gemeinschaftseigentums** durch gerichtliche Entscheidung feststellen lassen.

Mit „Gebrauch“ ist auch die der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung entsprechende Nutzung des Sondereigentums z.B. zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken gemeint.

Die Frage der Zulässigkeit eines bestimmten Gebrauchs richtet sich nach dem Gesetz, nach der Gemeinschaftsordnung und einer eventuell existierenden Hausordnung sowie nach den diese Rechtsquellen konkretisierenden Gerichtsentscheidungen. Jeder einzelne Eigentümer hat einen Rechtsanspruch auf einen dementsprechenden, ordnungsgemäßen Gebrauch und ist insoweit antragsberechtigt.

Ehe das Verfahren eingeleitet werden kann, muß der Eigentümer jedoch versuchen, einen entsprechenden Mehrheitsbeschluß auf einer Eigentümerversammlung zu erwirken. Erst wenn er hiermit scheitert, darf er das Gericht anrufen.

Obwohl § 15 III WEG ausdrücklich nur den Wohnungseigentümer als antragsberechtigten nennt, ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass auch der Verwalter einen entsprechenden Antrag stellen kann.

Nach § 27 I Nr. 1 WEG ist er für die Durchführung der Hausordnung verantwortlich. Wenn ihm hierfür nur die tatsächlichen Maßnahmen wie Aushänge, Hinweise und Aufforderungen verbleiben, wäre die Hausordnung nicht effektiv geschützt. Der Verwalter kann daher den einzelnen Wohnungseigentümer auch hinsichtlich der Feststellung der Zulässigkeit des monierten Gebrauchs in Anspruch nehmen.⁷³

2. Entziehung des Wohneigentums

Die Entziehung des Wohneigentums ist eine Möglichkeit der Eigentümergemeinschaft, sich von einem Miteigentümer zu trennen, mit dem eine Fortsetzung der **Gemeinschaft nicht mehr zumutbar** ist.

Hierfür nennen das Gesetz **verschiedene Gründe**:

- (1.) Verstoß gegen die sich aus § 14 WEG ergebenden Pflichten zur Instandhaltung oder Instandsetzung bzw. der Pflicht zur Duldung dieser Maßnahmen.
- (2.) Verstoß gegen die Kostentragungspflicht nach § 16 II WEG, wenn sich der Eigentümer mit in Höhe von mehr 3% des Einheitswertes seiner Wohnung länger als 3 Monate mit der Hausgeldzahlung in Verzug befindet.
- (3.) Verstoß gegen sonstige Verpflichtungen gegenüber anderen Wohnungseigentümer oder dem Verwalter, so namentlich:
 - Schmähungen
 - Tätlichkeiten
 - unsittliches Verhalten

Liegen diese materiellen Voraussetzungen vor, ist ein bestimmtes Procedere einzuhalten.

Die Pflichtverletzung ist abzumahnern. Soweit die Gemeinschaftsordnung für die **Abmahnung** keine Zuständigkeit zuweist, kann jeder Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft und auch der Verwalter eine Abmahnung aussprechen. Die Abmahnung bedarf keiner bestimmten Form, sollte aber zu Beweis Zwecken schriftlich abgefasst werden. Sie sollte dreigliedrig gestaltet sein. Zuerst ist der Sachverhalt zu skizzieren. Dabei ist dieser so zu formulieren, dass ein außenstehender Dritter den Sachverhalt nachvollziehen kann. Auch Angaben von Datum, Uhrzeit und Ort sollten wenn möglich nicht fehlen. Ferner ist in einem zweiten Schritt festzustellen, gegen welche der Pflichten der Eigentümer durch das beschriebene Verhalten verstoßen hat. Schließlich sollte in einem dritten Schritt mitgeteilt

⁷³ KG NJW 1956,1679/1680, BayObLG MDR 1972,516

werden, dass der betreffende Wohnungseigentümer Rechtsnachteile erleiden kann, wenn er sein Verhalten wiederholt bzw. fortsetzt. Dieser Hinweis kann darin bestehen, dass angekündigt wird, widrigenfalls ein Entziehungsverfahren einleiten zu wollen.

Gegen die Abmahnung gibt es kein Rechtsmittel. Insbesondere kann nicht auf Feststellung der Unwirksamkeit oder Rechtswidrigkeit geklagt werden.⁷⁴

Die Pflichtverletzung muß trotz Abmahnung wiederholt worden sein oder andauern. Für die Entziehung müssen also mindestens drei Verletzungshandlungen vorliegen. Eine vor der Abmahnung und zwei weitere nach und trotz der Abmahnung. Die Verstöße müssen nicht der gleichen Kategorie angehören.

Im nächsten Schritt ist die Entziehung des Wohneigentums nach § 18 zu beschließen, wobei die Quoten für das Erreichen der Beschlussfähigkeit hier nicht gelten, § 18 III i.V.m. 25 III, IV WEG.

Gegen den Beschluß steht die Anfechtung zum WEG-Gericht offen. Das Gericht prüft dort jedoch nicht die inhaltliche Berechtigung des Beschlusses, also ob die materiellen Voraussetzungen (Verfehlung) tatsächlich vorlagen, sondern es wird nur das ordnungsgemäße Procedere der Beschlussfassung überprüft.⁷⁵

Verkauft der Eigentümer nicht freiwillig, muß Klage auf Entziehung des Wohneigentums nach 19 WEG erhoben werden. Die Klage ist nicht an das FGG-Gericht, sondern an das Streitgericht beim örtlichen Amtsgericht zu richten (§ 51 WEG). Die Klage kann von einem Eigentümer oder von der Gemeinschaft erhoben werden. Hier wird schließlich geprüft, ob die Abmahnung materiell rechtmäßig ist, die Verfehlungen tatsächlichen Vorliegen und die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Im Urteil wird die Verpflichtung ausgesprochen, dass der Eigentümer sein Wohneigentum zu veräußern hat.

Gegen das Urteil steht dem betroffenen Wohnungseigentümer die Berufung als Rechtsmittel zur Verfügung.

Erfolgt der Verkauf neuerlich nicht freiwillig, kann ein Notar mit der Versteigerung von der Gemeinschaft beauftragt werden. Hierbei erfolgt der Rechtserwerb nicht durch Zuschlag, sondern es wird ein Kaufvertrag abgeschlossen. Hierin zeigt sich auch der Nachteil dieses Verfahrens, denn der Käufer (Ersteher) muß alle Belastungen des Grundbuchs übernehmen.

3. Das Anfechtungsverfahren

Das beschlussanfechtungsverfahren ist das bekannteste Verfahren. Es handelt sich um ein Verfahren, bei dem das FGG (Gesetz über die Freiwillige Gerichtsbarkeit) zur Anwendung kommt. Hierbei werden auch viele Regeln der Zivilprozessordnung angewendet. Einige, wesentliche Dinge sind jedoch anders.

So herrscht hier der Amtsermittlungsgrundsatz, § 12 FGG. Das erleichtert das Verfahren, für das eine anwaltliche Vertretung nicht vorgeschrieben ist, für die Beteiligten (mit Ausnahme

⁷⁴ LG Leipzig, 1 T 4262/04, BayObLG, NJW-RR 1996, 12

⁷⁵ KG OLGZ 1667/462,465, BayObLG, NJW-RR 1996,12

des Richters) erheblich. Sie müssen nicht befürchten, einen aus der Sicht des Gerichts wesentlichen Punkt zu übersehen, da es Aufgabe des Gerichts ist, die zur Entscheidung notwendigen Informationen von den Parteien zu beschaffen.

Andererseits besteht der Nachteil, dass nach § 13a FGG die Kosten des Verfahrens nicht wie in § 91 ZPO nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen, sondern nach „Billigkeit“ verteilt werden. D.h., dass in der Regel die Kosten, die jeder Partei zur Last fallen, auch von dieser zu tragen sind. Das gilt auch, wenn sie mit ihrem Antrag im Verfahren vollständig durchgedrungen sind. Nur in den Hausgeldbeitreibungsfällen, die rechtlich und tatsächlich einfach liegen wird der Antragsgegner regelmäßig mit den Kosten belastet.

Antragsbefugt ist der einzelne Wohnungseigentümer sowie der Verwalter. Der Antrag ist binnen eines Monats (§ 23 IV WEG) seit Beschlussfassung an das Amtsgericht (FGG-Gericht) gerichtet werden. Örtlich zuständig ist das Amtsgericht am Ort der Immobilie (§ 41 I WEG).

Das Gericht entscheidet durch Beschluß und nicht durch Urteil, weil für das FGG-Verfahren nicht zwingend eine mündliche Verhandlung vorgeschrieben ist. Dem entsprechend ist das Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Amtsgerichtes die sofortige Beschwerde, die binnen einer Frist von 2 Wochen einzulegen ist. §§ 45 WEG, 22 FGG.