

## **2015 – WEG – Jahresrückschau**

### 1. Der werdende Wohnungseigentümer (BGH v. 24.07.2015)

- a) bei Erstkauf vom Bauträger:  
WEG dann anwendbar, wenn „verfestigte Rechtsposition“ besteht  
= KaufV, AV, Besitzübergang

Folge: Stimmrecht bei Käufer  
Kosten und Lasten bei Käufer

- b) bei Zweiterwerb (=Kauf aus einer vollständig in Vollzug gesetzten WEG):  
Übergang erst mit Eigentumsumschreibung,  
Keine Vorverlagerung der mitgliedschaftlichen Stellung und damit bis zur Umschreibung kein Stimmrecht etc.

Praxistipp: bei b) Vollmacht an Käufer zur Ausübung des Stimmrechts  
falls nach TE nicht zulässig:  
Ausübung des Stimmrechts nach Weisung des Käufers

### 2. Abweichung zwischen Aufteilungsplan und tatsächlicher Bauausführung (BGH v. 20.11.2015)

SV: Baupläne sahen Kellerräume 7 und 3 vor.  
7 wurde größer und 3 dadurch kleiner, als in den Plänen dargestellt, ausgeführt.  
Bei der späteren Aufteilung in WEG wurden die ursprünglichen – falschen – Pläne zugrunde gelegt.

Problem: Ist Sondereigentum entstanden, und wenn ja, in welchem Umfang?

- BGH: Maßgeblich ist allein der Aufteilungsplan, der bei den Grundakten liegt. SoEig. entsteht dann so, wie im AP eingezeichnet.
- Folge: Der betroffene WE kann die Herstellung des plangerechten SoEig. von den übrigen Mitgliedern der WoEig.Gem. verlangen.
- Grenze: Unzumutbarkeit

Praxistipp: Vorsicht vor Verwendung älterer Pläne als Aufteilungspläne!

### 3. Laden als Gaststätte (BGH v. 10.07.2015)

SV: GemO legte für eine Einheit die Zweckbestimmung „Laden“ fest. Betrieben wurde dort aber schon seit längerer Zeit und unbeanstandet eine Gaststätte. Ein neu hinzugekommener WoEig. verlangt jetzt Unterlassung des Gaststättenbetriebs.

BGH: Zweckbestimmung legt Umfang der Nutzung fest.  
„Laden“ ≠ Gaststätte  
Festlegung in der GemO hat Vereinbarungscharakter.  
Bei „Duldung“ tritt auch keine konkludente Änderung der GemO ein.

Praxistipp: GemO sollte Umwandlungsmöglichkeit von WoEi in TeilEig. und umgekehrt vorsehen, ggfs. mit qualifizierter Mehrheit. Zweckbestimmungen sind sorgfältig zu formulieren bei Altfällen: Anpassung der GemO i.d.R. nur i.W.d. Vereinbarung möglich (⇒ Zustimmung aller WoEi/TeilEi erforderlich, notariell!)

### 4. Wohnungseigentümergeinschaft: Verbraucher? (BGH v. 25.03.2015)

WEG ist in aller Regel Verbraucher i.S.d. § 13 BGB,  
weil

- ihr i..d.R. wenigstens ein Verbraucher angehört

- sie grundsätzlich nicht in Ausübung einer wirtschaftlich selbständigen Tätigkeit handelt, sondern eigenes Vermögen verwaltet
- ⇒ Verträge, die WEG mit Dritten schließt, z.B. Energielieferungsvertrag, unterfallen dem Verbraucherschutzrecht. (AGB!, siehe hierzu auch 6.)

#### 5. Kreditaufnahme durch WEG? (BGH v. 25.09.2015)

Grundsätzlich ist Kreditaufnahme zulässig.

Gilt dies auch für langfristige, hohe Kredite, insbesondere für Wärmedämmung?

BGH: ja, dies kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn:

- vor Beschlußfassung das Risiko einer Nachschußpflicht der Wohnungseigentümer erörtert wurde  
und
- dies aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung hervorgeht

Folgen:

- WoEi-Versammlung kann über Kreditaufnahme beschließen
- im entschiedenen Fall ging es um einen KfW-Darlehensvertrag i.H.v. 1,32 Mio. €;
- aber: Haftungsrisiken der Wohnungseigentümer:
  - ⇒ Nachschußpflicht, wenn einzelne WoEig mit Hausgeld ausfallen; d.h. Insolvenzrisiko tragen die anderen WoEig.
  - ⇒ Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 Satz 1, 1. Hs. WEG gegenüber Kreditgeber:  
Jeder WoEig. haftet dem Kreditgeber gegenüber für die Zins- und Tilgungsleistungen, die während seiner Zugehörigkeit zur WEG fällig werden, nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils gemäß § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG, unabhängig

davon, ob er im Innenverhältnis seine fälligen Beitragszahlungen an die WEG bezahlt hat oder nicht.

- in Kaufverträgen über WoEig.: Erklärung des Verkäufers, ob eine Kreditaufnahme der WEG erfolgt ist, sollte vorgesehen werden.

## 6. Wärme – Contracting und WEG

SV: in WEG-Anlagen sind stromgeführte i.d.R. aber wärmegeführte Blockheizkraftwerke integriert, bei denen der „Contractor“ unter Übernahme der Anlagenverantwortung eine Energieversorgungsanlage errichtet und für die WEG die Energieversorgung (Lieferung von Wärme) für einen bestimmten Zeitraum sicherstellt (meistens > 15 Jahre). Die lange Laufzeit ist zur Amortisation der Anlage erforderlich.

Folgende Probleme:

- Laufzeit:  
i.d.R. Verbrauchervertrag (WEG = Verbraucher),  
also AGB – Inhaltskontrolle  
⇒ § 309 Nr. 9 a) BGB: > 2 Jahre unzulässig, wenn es sich um die „regelmäßige Lieferung von Waren“ handelt; str.!  
⇒ auf jeden Fall aber § 32 Abs. 1 S. 1 AVBFernwärmeV  
höchstzulässige Laufzeit = 10 Jahre  
☛ längere Laufzeit unzulässig, entsprechende Klausel unwirksam, Contracting Vertrag damit jederzeit kündbar.
- Bindung in GemO möglich?
  - grundsätzlich ja (vgl. BGH zum sog. „betreuten Wohnen“)
  - aber: Pflicht zum Abschluss eines Contracting-Vertrages mit Laufzeit von > 10 Jahren unwirksam (s.o.)

- Bestellung entsprechender Unterlassungsdienstbarkeit?  
„Verbot, Anlagen zu errichten oder zu betreiben, die der Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und von Wärmezubereitung von brauchwarmem Wasser dienen“ zugunsten Contractor.
  - ⇒ unbeschränkte Laufzeit der Dienstbarkeit möglich  
aber Lösungsanspruch nach Ende Contracting-Vertrag?  
(Parallele: Bierlieferungsvertrag)
    - ⇒ Lösungsanspruch nach Ablauf der zulässigen  
Höchstbindungsfrist (bei Bier: 15 Jahre)
    - ⇒ gilt ggfs. im Energielieferungsbereich eine längere  
Frist => alles strittig.

## 7. Verwalterbestellung im „Umlaufbeschlußverfahren“

SV: Verwalter wird nicht in EigVersammlung, sondern im Wege des Umlaufverfahrens bestellt.

Problem: Bei Veräußerung einer WoEi-Einheit muß der Verwalter u.U. zustimmen. Dabei ist seine Verwalterbestellung nachzuweisen.

Erfolgte die Bestellung im Umlaufverfahren, müssten hier die Unterschriften aller Wohnungseigentümer notariell beglaubigt werden. Bis dahin kann der Kaufvertrag nicht abgewickelt werden, insbesondere auch nicht der Kaufpreis fällig gestellt werden. Schadensersatz?

Praxistipp: Verwalterbestellung immer im Beschlußverfahren vornehmen. Dann genügen die Unterschriften des Versammlungsleiters + 1 Wo-eigentümers + ggfs. des Beiratsvorsitzenden (§ 24 Abs. 6 WEG)