

Zwangsvollstreckung wegen Wohngeldrückständen trotz Auflassungsvormerkung zu Gunsten eines Wohnungskäufers möglich.

Nach einer Entscheidung des Landgericht Berlin vom 28. September 2010 (55 S 87/10 WEG) kann die Wohnungseigentümergeinschaft vom Nocheigentümer für bevorrechtete Wohngeldforderungen die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentumsrecht auch dann verlangen, wenn das Wohnungseigentum bereits an einen Dritten veräußert und für diesen auch eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Zwar gehen diese Wohngeldverbindlichkeiten schuldrechtlich nicht auf den Erwerber des Wohnungseigentums über, so dass sich hier auch keine persönliche Haftung des Erwerbers ergibt. Allerdings ergibt sich eine dingliche Haftung der Immobilie, da die Wohngeldforderungen an der Immobilie haften und im Versteigerungsverfahren geltend gemacht werden können. Das bedeutet, dass auch durch einen Eigentümerwechsel es der Wohnungseigentümergeinschaft weiterhin möglich bleibt, rückständige Hausgeldansprüche auch gegen den Voreigentümer geltend zu machen.

Anspruch auf Anbringen einer Parabolantenne beim WEG.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 13. November 2009 (V ZR 10/09) müssen die übrigen Wohnungseigentümer trotz Vorhandenseins eines Kabelanschlusses in der Anlage einem einzelnen Wohnungseigentümer die Aufstellung einer Parabolantenne zum Empfang von regionalen ausländischen Programmen auch dann ermöglichen, wenn der betreffende Miteigentümer seine ausländische Staatsbürgerschaft aufgegeben und mittlerweile die deutsche Staatsbürgerschaft angenommen hat. Allerdings bleibt es den übrigen Miteigentümern vorbehalten, den konkreten Ort, an dem die Parabolantenne angebracht werden soll, zu bestimmen.

Unvollständige Jahresabrechnung im WEG.

Eine Jahresabrechnung im Sinne von § 28 Abs. 5 WEG entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sie eine Gesamtabrechnung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres sowie eine Einzelabrechnung über die Beitragsverpflichtung des einzelnen Eigentümers enthält. Die Gesamtabrechnung muss zudem eine Aufstellung der Rücklagen und Kontostände zu Beginn und zum Ende der Abrechnungsperiode enthalten, da nur so der einzelne Wohnungseigentümer sich einen Überblick über die Vermögenslage der Gemeinschaft und die Verwaltung des zweckgebundenen Gemeinschaftsvermögen durch die Verwalterin verschaffen kann. Dies entschied das Landgericht Dessau-Roßlau in einem Urteil vom 29. Oktober 2009 (5 S 89/09).

Zweifelsfragen bei der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen im Wohnungseigentum

Für den WEG-Verwalter können sich schwierige Abgrenzungsprobleme ergeben wenn es darum geht, eine bestimmte bauliche Maßnahme, zum Beispiel als bauliche Veränderung, als Modernisierung oder als modernisierende Instandsetzung, einzustufen. Die richtige Einstufung durch den Verwalter ist deshalb von Bedeutung, weil sich nach der Art der Maßnahme auch die für die Beschlussfassung erforderlichen Mehrheitsverhältnisse richten. Während modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 22 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können, können nach § 22 Abs. 2 WEG Modernisierungsmaßnahmen mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer

nach Köpfen sowie zusätzlich mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Die genaue Kenntnis der für eine entsprechende Beschlussfassung erforderlichen Mehrheitsverhältnisse ist für den Verwalter deshalb von Bedeutung, weil er bei der Feststellung eines fehlerhaften Beschlussergebnisses im Anfechtungsfall möglicherweise mit den Prozesskosten gem. § 49 Abs. 2 WEOG belastet würde.

Um diesem Risiko zu entgehen, sollte sich der Verwalter entweder von der Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigen lassen, fachlichen Rat einzuholen oder aber die Eigentümergeinschaft vor Durchführung des Beschlusses auf das Risiko der Anfechtung hinzuweisen.

Keine Haftungsbeschränkung der Wohnungseigentümer für Kommunalabgaben

In § 10 Abs. 8 WEG wird die Haftung des Wohnungseigentümers im Verhältnis zu Dritten für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft zwar auf den Anteil des Eigentümers am Gemeinschaftseigentum beschränkt. Das bedeutet, dass der einzelne Eigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft zum Beispiel aus der Beauftragung von Bauleistungen für das Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Auftraggeber nur in Höhe seines Anteils am Gemeinschaftseigentum und nicht mehr als Gesamtschuldner in voller Höhe haftet. Diese Haftungsbeschränkung gilt allerdings nicht für öffentlich-rechtliche Forderungen, die sich nicht gegen die Eigentümergeinschaft sondern gegen den einzelnen Grundstückseigentümer richten. Dies entschied das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (13 K 1606/06) in einem Fall, in dem einer von mehreren Wohnungseigentümern zur Zahlung der nach einer Erneuerung eines Straßenkanal erforderlichen Beiträge als Gesamtschuldner herangezogen wurde. Nach zutreffender Auffassung des Gerichts richten sich die öffentlich-rechtlichen Bescheide nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sondern gegen die einzelnen Grundstückseigentümer, so dass für Kommunalabgaben die Haftungsbeschränkung des WEG zugunsten des einzelnen Eigentümers nicht eingreife.