



VBR-Seminar
Vortrag von Dr. Oliver Elzer

14. November 2019

Agenda

- **Neubauobjekte**
 - Wer nimmt die Mangelbeseitigungsarbeiten vom Bauträger ab?
 - Vergemeinschaftung der Ansprüche durch Beschluss
 - Kein Vergemeinschaftungsbeschluss
 - Wer ist verantwortlich für Gewährleistungsverfolgung?
- **Bestandsobjekte - beschlossene Baumaßnahmen**
 - Wer ist verantwortlich für die Abnahme der Arbeiten? Wie ist die Abnahme zu erklären?
 - Wer ist verantwortlich für die Gewährleistungsverfolgung?
 - Baubetreuung durch externen Architekten
 - Baubetreuung durch Verwalter (durch Beschluss beauftragt)
- **Aktuelle Rechtsprechung im WEG-Recht**

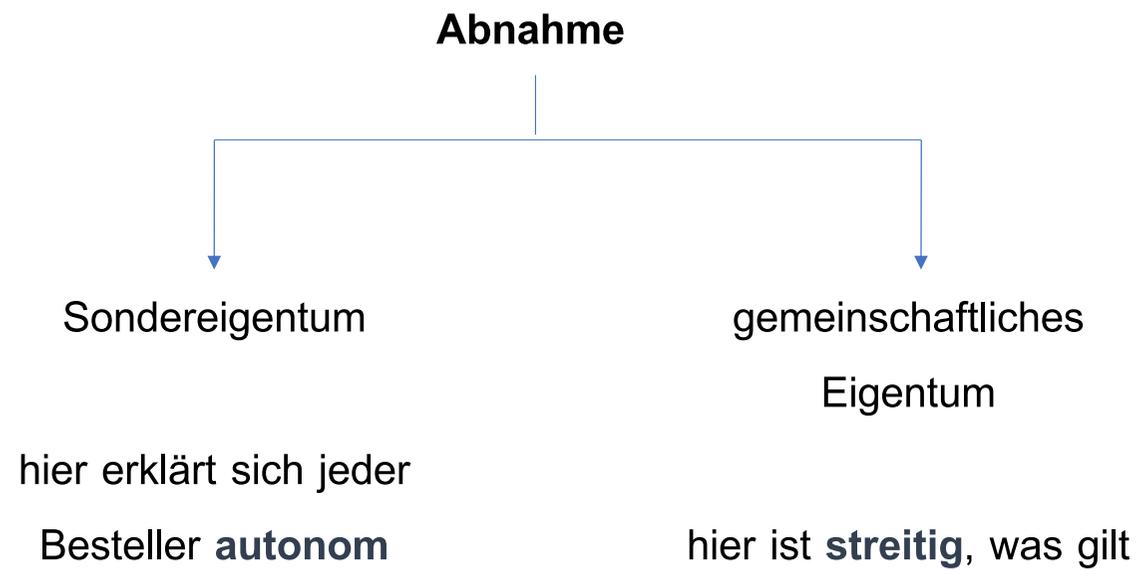
„Neubauobjekte“

Abnahme

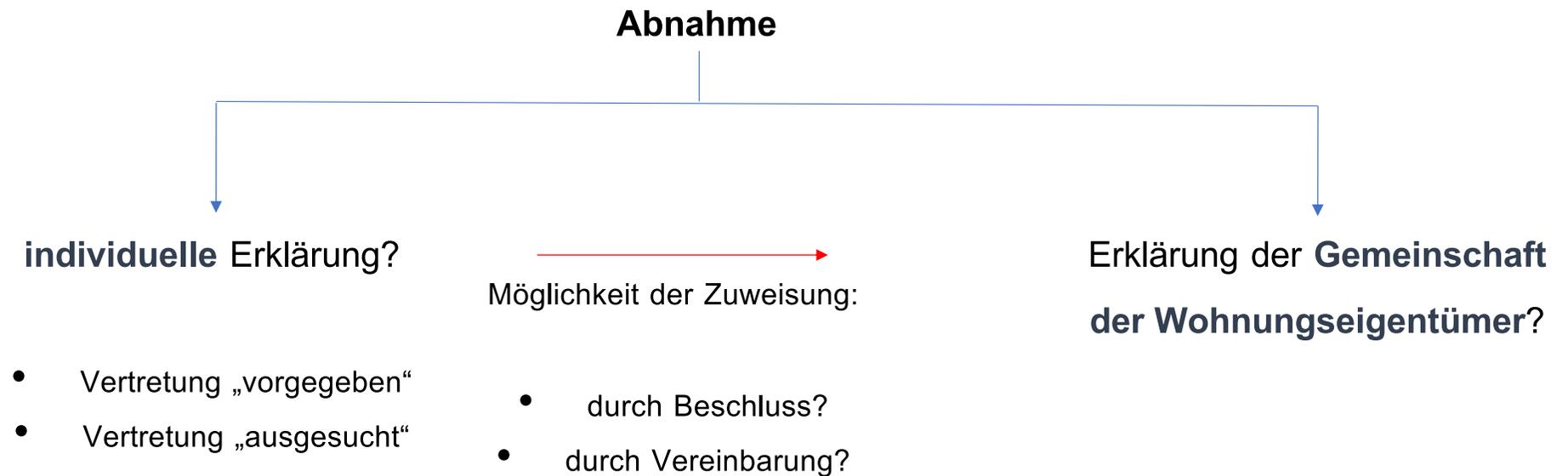
Bedeutung der Abnahme

Überblick	
1	Anspruch auf Vergütung wird fällig
2	Umkehr der Beweislast
3	Vertragskündigung nicht mehr möglich
4	Verjährungsfrist beginnt zu laufen
5	Gefahr zufälligen Untergangs/Verschlechterung der Bauleistung geht über
6	ursprünglicher Erfüllungsanspruch des Auftraggebers erlischt
7	Leistungsverpflichtung konzentriert sich auf das abgenommene Werk
8	Vertragsstrafe

Überblick I: Zwei Rechtsbereiche



Überblick II: gemeinschaftliches Eigentum



BGH, Urteil v. 30.6.2016, VII ZR 188/13

Abnahme durch Bauträger-Verwalter

Rechtsprechung

- Im **Bauträgervertrag** heißt es:
 - Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums soll „durch die Verwaltung gemäß WEG, gegebenenfalls unter Anwesenheit von Erwerbern“ erfolgen (Verwalter zum Vertragszeitpunkt war die Beklagte).
- Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrags verwendete Klausel, die die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Bauträger selbst als Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB **unwirksam**.

BGH, Beschluss v. 12.9.2013, VII ZR 308/12

Abnahme durch Verwalter

Rechtsprechung

- Im Bauträgervertrag heißt es: „
 - Der Käufer bevollmächtigt ..., und zwar jeden für sich allein, den nachgenannten vereidigten Sachverständigen, den ... Verwalter sowie den Verwaltungsbeirat mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Das Gemeinschaftseigentum ist somit abgenommen, wenn entweder alle Käufer oder anstelle von Käufern der Sachverständige oder der Verwalter oder der Verwaltungsbeirat das Gemeinschaftseigentum abnimmt.“
- Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines **Erwerbsvertrages** verwendete Klausel, die die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen vom Bauträger **bestimmbaren** Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB **unwirksam**.

BGH, Urteil v. 25.2.2016, VII ZR 49/15

Bindung an Abnahme – mittelbare Verkürzung

Rechtsprechung

- Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgervertrages verwendete Klausel,
 - die die nach Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft und Abnahme des Gemeinschaftseigentums vertragschließenden Erwerber („Nachzügler“) an eine durch frühere Erwerber bereits **erfolgte Abnahme** des gemeinschaftlichen Eigentums bindet,
- ist wegen mittelbarer Verkürzung der Verjährung gemäß § 309 Nr. 8 b) ff) BGB **unwirksam**.

BGH, Urteil v. 12.5.2016, VII ZR 171/15, Rn. 30

Rechtsprechung

- Im Streitfall ist das Wohnungseigentumsgesetz bezüglich der vorstehend unter II. 3. a) genannten Vorgänge in der Fassung vor der Novellierung durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentums Gesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (BGBl. I, S. 360) anzuwenden.
- Ergeht in der ersten Versammlung ein Beschluss gemäß einer Vereinbarung dahingehend,
 - **dass die Abnahme durch ein Ingenieurbüro auf Kosten des Bauträgers in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer durchgeführt werden soll,**
- und erklärt das dementsprechend beauftragte Ingenieurbüro die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums **auch** im Namen von **Nachzügler-Erwerbern**, die zu diesem Zeitpunkt weder Wohnungseigentümer noch werdende Wohnungseigentümer waren, so entfaltet diese Abnahme eine Abnahmewirkung **zu Lasten der Nachzügler-Erwerber** nicht aufgrund der Vereinbarung.

Abschlussbericht

Arbeitsgruppe beim BMJV vom 19. Juni 2019

Abschlussbericht

- Die Arbeitsgruppe hält eine gesetzliche **Regelung** der Abnahme des Gemeinschaftseigentums für **erforderlich**.
 - Sie hat sich jedoch **nicht** auf einen einheitlichen Vorschlag einigen können.
 - Modelle zur Vergemeinschaftung der Abnahme sowie zur Ersetzung der Abnahme durch die Fertigstellung wurden beraten; zudem wurde auch die Beibehaltung der individuellen Abnahme in Kombination mit einer Verjährungsverkürzung für Nachzügler vorgeschlagen.
 - Jedenfalls eine **Vereinheitlichung der Verjährung** von Ansprüchen wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum durch Bindung der Nachzügler-Besteller an für frühere Besteller laufende Verjährungsfristen wird für einen erforderlichen und gangbaren Weg gehalten.

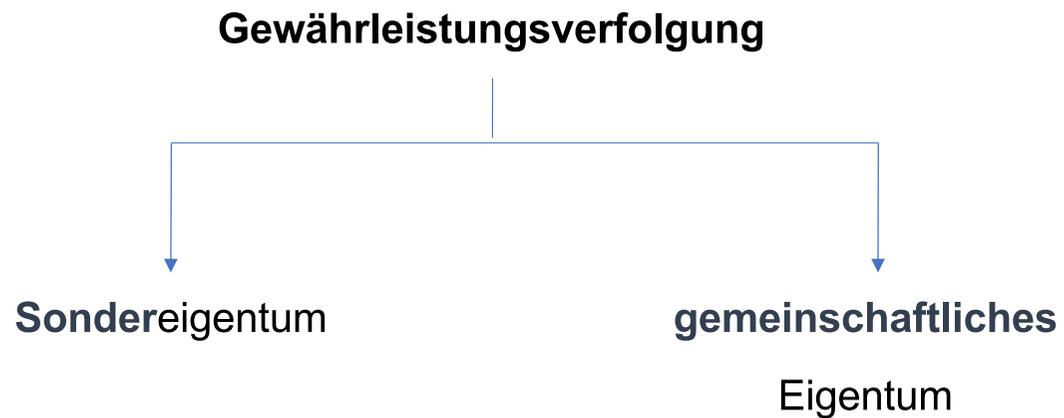
Was tun?

- Grundsätzlich zurzeit individuell abnehmen.
- Möglich ist wohl eine vorherige Beauftragung eines Sachverständigen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Kosten aller Wohnungseigentümer.

Abschlussbericht

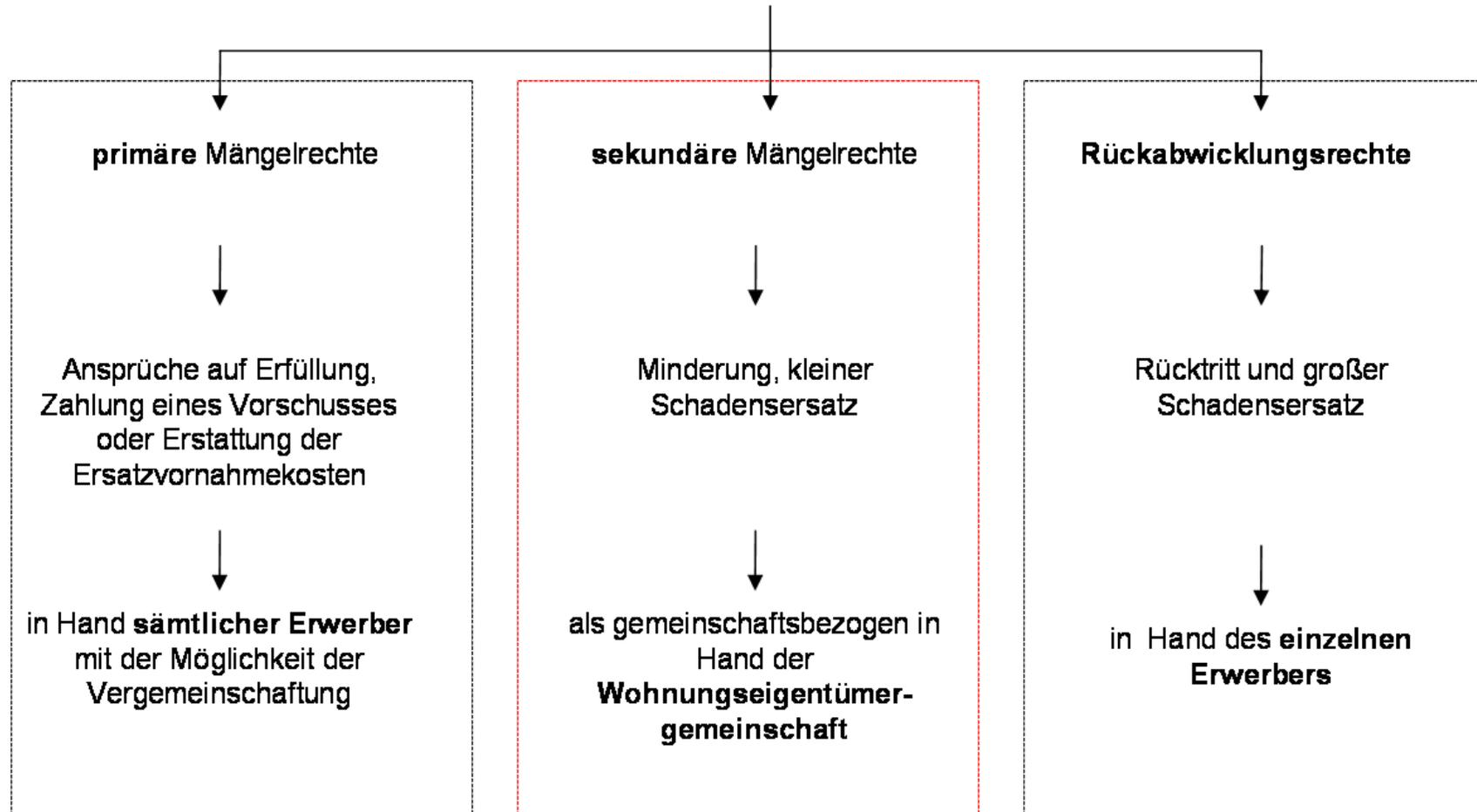
Gewährleistungsverfolgung

Überblick I: Zwei Rechtsbereiche



- hier muss jeder Besteller **autonom** vorgehen
- ggf. kann man an einem Vorgehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer partizipieren

Mängelrechte



Vergemeinschaftung: Allgemeines



- Die Wohnungseigentümer können die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums gerichteten Rechte der einzelnen Erwerber aus den Verträgen mit dem Veräußerer durch Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuweisen.

Muster: Vergemeinschaftung Mängelrechte

Muster

- Die Ausführung der Mängelansprüche der Wohnungseigentümer als Besteller gegen ____ (Bauträger) am gemeinschaftlichen Eigentum werden mit Ausnahme des großen Schadensersatzes und des Rücktritts der Wohnungseigentümergeinschaft ____ (Name) übertragen.
- Der Verwalter wird ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümer und im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ____ (Name) die erforderlichen und zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen sowie die notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
- Die Ermächtigung umfasst die gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung der Ansprüche. Der Verwalter ist befugt, mit Rechtsanwalt ____ (Name; Adresse) zur außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche der Wohnungseigentümer als Erwerber im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ____ (Name) einen Vertrag zu schließen.

Vergemeinschaftung: Ermessen



- Die ordnungsgemäße Verwaltung wird es in aller Regel erfordern, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu bewirken ist.
- Das gilt im Hinblick
 - auf den Erfüllungs- oder Nacherfüllungsanspruch
 - aber auch auf die Ansprüche auf Vorschuss oder Aufwendungsersatz, die davon abhängen, wie die Selbstvornahme bewirkt wird.

Vergemeinschaftung: Auswirkungen

Rechtsprechung

- Eine Vergemeinschaftung begründet die alleinige Zuständigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Im Gerichtsverfahren tritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als gesetzlicher Prozessstandschafter auf.
- Die Klage eines Wohnungseigentümers ist in Ermangelung einer Prozessführungsbefugnis unzulässig

„Bestandsobjekte - beschlossene Baumaßnahmen“

Überblick

Überblick

§ 640 BGB. Abnahme

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Input

- Beschluss über
 - Erhaltung
 - modernisierende Instandsetzung
 - Modernisierung
- Vertrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten in der Regel durch den Verwalter, mit einem (oder mehreren) Werkunternehmern
- Bauüberwachung
- Werkunternehmer führt die vertraglich geschuldeten Leistungen nach seiner Behauptung durch und bittet um „Abnahme“

Bedeutung der Abnahme

Überblick	
1	Anspruch auf Vergütung wird fällig
2	Umkehr der Beweislast
3	Vertragskündigung nicht mehr möglich
4	Verjährungsfrist beginnt zu laufen
5	Gefahr zufälligen Untergangs/Verschlechterung der Bauleistung geht über
6	ursprünglicher Erfüllungsanspruch des Auftraggebers erlischt
7	Leistungsverpflichtung konzentriert sich auf das abgenommene Werk
8	Vertragsstrafe

Abnahme

Abnahme der Werkleistung?

§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG

... alle Zahlungen und **Leistungen** zu bewirken und **entgegenzunehmen**, die mit der **laufenden** Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

Input

- Nach einigen Stimmen ist der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WEG berechtigt, die Werkleistungen im Sinne von § 640 BGB von Gesetzes wegen abzunehmen.
 - Ja: Becker in Bärmann.
 - Ja: Heinemann in Jennißen
 - Ja: Jacoby in Staudinger

 - Nein: Dötsch
 - Nein: Ott
 - Nein: Pauly
 - Nein: Hügel/Elzer

Abnahme der Werkleistung?

§ 27 Abs. 1 Nr. 5 WEG

... alle Zahlungen und **Leistungen** zu bewirken und **entgegenezunehmen**, die mit der **laufenden** Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

Input

- Richtig ist *de lege lata*, dass der Verwalter eine Werkleistung von Gesetzes wegen zwar
 - **tatsächlich**, nicht aber
 - **rechtlich** abnehmen kann.
 - Er bedarf hierzu einer gesonderten Ermächtigung.
- Gegebenenfalls steht einer Abnahme auch das RDG entgegen.
- Die Wohnungseigentümer und der Verwaltern sollte jedenfalls aus Gründen der Sicherheit immer auf eine **ausdrückliche Ermächtigung** bestehen,
 - wenn der Verwalter abnehmen will!
 - Prüfstein: Eigene Sachkunde!
- Eine WEG-Reform 2020 kann das verändern.

Gewährleistung

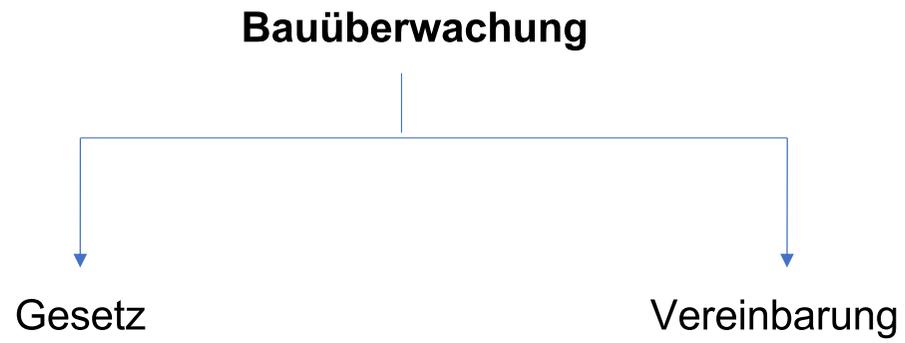
Mängel



- Soweit er diese erkennen kann, soll der Verwalter Mängel der Werkleistung rügen müssen.
- Ferner muss er die Wohnungseigentümer über die Mängel informieren und gegebenenfalls einen Beschluss über die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen herbeiführen.
- Es ist dann an den Wohnungseigentümern zu bestimmen, ob und wie gegen den Werkunternehmer vorgegangen wird.
 - außergerichtlich
 - Verwalter / Architekt
 - Rechtsanwalt?
 - Mittel?
 - Klage
 - Rechtsanwalt?
 - Mittel?

Input

Bauüberwachung



Bauüberwachung: von Gesetzes wegen



§ 27 Abs. 1 WEG

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

- 1....
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

- Aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG folgt die Pflicht des Verwalters, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu überwachen.
 - Der Verwalter nimmt gegenüber den ausführenden Unternehmen und den bauleitenden Architekten die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft „wie ein Bauherr“ wahr; daher hat er die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten so zu überwachen, wie sie ein sonstiger Bauherr ohne ein Verschulden gegen sich selbst überwachen würde.
 - Etwa Baubetreuung und Prüfung des Aufmaßes – Bauleitung – stellen besondere Leistungen der Verwaltung dar.

Bauüberwachung



- In jedem Falle ist es bei größeren Bauvorhaben anzuraten,
 - einen Bausachverständigen zur Bauüberwachung einzuschalten (dazu bedarf es eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, den der Verwalter in der Regel anregen sollte)oder
 - mit dem entsprechend qualifizierten Verwalter einen solchen Vertrag zu schließen.

Rat

Objektüberwachung: Vereinbarung



- Der Verwalter kann mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vereinbaren, dass seine Leistungen im Zusammenhang mit einer Maßnahme der Instandsetzung/Instandhaltung das von Gesetzes wegen geschuldete „Minimalmaß“ übersteigen.
- Für diese Leistung kann und sollte der Verwalter ein Sonderhonorar vereinbaren.

Verwalter?

Aktuelle Rechtsprechung

Verwalterwahl

BGH, Urteil v. 18.1.2019, V ZR 324/17

§ 26 WEG

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. ...

Die Fall

- In einer Versammlung im Jahr 2016 steht die Bestellung des Verwalters an. Neben dem bisherigen Amtsinhaber (Beschlussvorschlag 1) gibt es 3 weitere Bewerber (Beschlussvorschläge zu 2 bis 4).
- Bei der Abstimmung über den Beschlussvorschlag 1 – nach der Gemeinschaftsordnung gilt das Wertstimmrecht – entfallen auf die Ja-Stimmen 463,40/1.000 Miteigentumsanteile und auf die Nein-Stimmen 382,25/1.000 Miteigentumsanteile sowie 89,70/1.000 Miteigentumsanteile auf Enthaltungen (935,35/1.000 Miteigentumsanteile sind anwesend oder vertreten).
- Der Versammlungsleiter stellt fest, der bisherige Amtsinhaber sei wiedergewählt worden. Wohnungseigentümer K geht gegen den Bestellungsbeschluss vor.

BGH, Urteil v. 18.1.2019, V ZR 324/17

Die Lösung

- Die Festlegung der Verfahrensweise bei Abstimmungen obliegt grundsätzlich dem Versammlungsleiter. Dieser kann nach pflichtgemäßem Ermessen den Abstimmungsmodus, insbesondere die Reihenfolge der Abstimmungsfragen, festlegen.
- Innerhalb dieses Ermessens kann er auch darüber bestimmen, welches Wahlverfahren durchgeführt werden soll, wenn es mehrere Bewerber um ein Amt gibt. In Betracht kommt insoweit etwa, dass
 - jeder Wohnungseigentümer bei einer nacheinander erfolgenden Abstimmung über die einzelnen Bewerber insgesamt nur eine Ja-Stimme vergeben kann.
 - Möglich ist allerdings auch, dass die Wohnungseigentümer von ihrem Stimmrecht in jedem Wahlgang unabhängig von ihrem vorangegangenen Stimmverhalten Gebrauch machen können.
- Stellen sich mehrere Bewerber zur Wahl, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden. Etwas anderes gilt, wenn
 - ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und
 - die Wohnungseigentümer nur eine Ja-Stimme abgeben können.

Vertragsstrafen

BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 105/18

Der Fall

- Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Ausübung eines Gewerbebetriebs oder Berufs in der Wohnung nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt ist. 2012 wird folgender Beschluss gefasst:
 - 1. Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließen (...), sind verpflichtet, der Gemeinschaft einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 500 EUR zu zahlen. Die Zahlungspflicht erhöht sich auf mindestens 2.000 EUR und höchstens 4.000 EUR für jeden angefangenen Monat der Gebrauchsüberlassung, wenn ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorlag (...).
 - 2. Die Verwalterin soll bei ihrer Entscheidung über eine Zustimmung grundsätzlich davon ausgehen, dass aufgrund mehrjähriger Erfahrungen in unserer Wohnungseigentumsanlage (...) ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorliegt, wenn die Nutzer voraussichtlich nur kurzzeitig (bis zu drei Monate) in der Anlage anwesend sein werden (...).“
- Gestützt auf die Behauptung, B habe seine Wohnung in 6 Fällen ohne Zustimmung des Verwalters kurzzeitig an arabische Gäste („Medizintouristen“) vermietet, verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Zahlung von jeweils 2.000 EUR (insgesamt also 12.000 EUR) nebst Zinsen.

BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 105/18

§ 21 WEG

...

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

Die Lösung

- § 21 Abs. 7 WEG erfasst nicht die Einführung von Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen
- Ein darauf bezogener Mehrheitsbeschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Rauchwarnmelder

BGH, Urteil v. 7.12.2018, V ZR 273/17

§ 47 BauO NRW

...

(3) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Der Fall

- Wohnungseigentümer beschließen
 - den Einbau,
 - die Wartung und
 - die Kontrolle von Rauchwarnmeldern für sämtliche Wohnungen.
- Wohnungseigentümer K, der seine Wohnung bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, möchte davon ausgenommen werden.
- Er bezweifelt daher u. a. die Beschlusskompetenz.

BGH, Urteil v. 7.12.2018, V ZR 273/17

Die Lösung

- Bei einer entsprechenden **eigentumsbezogenen Pflicht**,
 - besteht eine Beschlusskompetenz für den Einbau von Rauchwarnmeldern – auch in Wohnungen, die bereits mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet sind.
- Die Beschlusskompetenz umfasst auch
 - Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchwarnmelder.
- Der Beschlusskompetenz steht eine landesrechtliche Bestimmung,
 - nach der der unmittelbare Besitzer verpflichtet ist, die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen,
 - nicht entgegen.

Bereicherung

BGH, Urteil v. 14.6.2019, V ZR 254/17

§ 683 Satz 1 BGB

Entspricht die Übernahme der Geschäftsführung dem Interesse und dem wirklichen Willen des Geschäftsherrn, so kann der Geschäftsführer wie ein Beauftragter Ersatz seiner Aufwendungen verlangen.

§ 687 Abs. 1 BGB

Die Vorschriften der §§ 677 bis 686 finden keine Anwendung, wenn jemand ein fremdes Geschäft in der Meinung besorgt, dass es sein eigenes sei.

§ 812 BGB Abs. 1 Satz 1

Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet.

Der Fall

- Wohnungseigentümer K lässt im Jahr 2005 in seiner Wohnung die einfach verglasten Holzfenster aus dem Jahr 1972 durch Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung ersetzen. Bereits zuvor hatten viele Wohnungseigentümer ihre Wohnungen mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet.
- Die Wohnungseigentümer gingen bis BGH, Urteil v. 2.3.2012, V ZR 174/11, irrtümlich davon aus, jeder Wohnungseigentümer müsse die notwendige Erneuerung der Fenster seiner Wohnung auf eigene Kosten vornehmen.
- K verlangt daher von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 5.500,00 EUR.

BGH, Urteil v. 14.6.2019, V ZR 254/17

Die Lösung

- Ein Erstattungsanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 687 Abs. 1 BGB) oder nach dem Bereicherungsrechts (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) **kommt nicht in Betracht**.
- Diese Vorschriften könnten als Anspruchsgrundlage für den Zahlungsanspruch nicht herangezogen werden, weil in § 21 Abs. 4 und 5 WEG **spezielle und damit vorrangige Regelungen** über die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums enthalten seien.
- Die Regelungen des WEG hätten – von den Fällen der Notgeschäftsführung (§ 21 Abs. 2 WEG) abgesehen – auch dann Vorrang, wenn die Maßnahme **zwingend** vorgenommen werden musste. Denn auch bei zwingend notwendigen Maßnahmen bleibt den Wohnungseigentümern regelmäßig ein Gestaltungsspielraum.
- Auch wenn der Wohnungseigentümer eine Maßnahme zur Instandsetzung oder Instandhaltung in der irrigen Annahme durchführt, er habe diese auf eigene Kosten vorzunehmen, besteht kein Ersatzanspruch.

Selbsthilfe

BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 149/18

- Wohnungseigentümer B errichtet in den Jahren 2001 bis 2004 auf seiner Sondernutzungsfläche im Garten ein Gartenhaus nebst Anbau. Ferner stellt er Dinge im gemeinschaftlichen Eigentum ab (eine Garderobe, eine Schuhablage, ein Regal, einen Schrank und eine Kommode).
- Für die entsprechenden Abwehrrechte des K ist rechtskräftig festgestellt, dass diese wegen Ablaufs der Verjährung nicht mehr durchsetzbar sind (was beim Gebrauch überrascht ...).
- Wohnungseigentümer K – der einzige andere Wohnungseigentümer – begehrt es von B nun zu dulden, dass er, der K, das Gartenhaus und die Dinge auf eigene Kosten entfernt.

Der Fall

BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 149/18

Die Lösung

- Das Recht des Grundstückseigentümers Störungen durch Dritte, deren Quelle sich auf dem Grundstück befindet, auf eigene Kosten selbst zu beseitigen, beruht auf der aus § 903 Satz 1 BGB folgenden Rechtsmacht; diese Norm ist keine Anspruchsgrundlage und begründet keinen - zur Ausübung des Rechts auch nicht erforderlichen - Duldungsanspruch gegen den Störer.
- Einzelne Wohnungseigentümer können aus ihrem Miteigentum grundsätzlich nicht das Recht ableiten, von anderen Wohnungseigentümern oder von Dritten rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums auf eigene Kosten selbst zu beseitigen.
- Die Wohnungseigentümer können beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu beseitigen und das gemeinschaftliche Eigentum in einen ordnungsmäßigen Zustand zu versetzen; befindet sich die Quelle der Störung im Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzungsfläche, kann der betroffene Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 4 Halbsatz 1 WEG verpflichtet sein, die Maßnahme zu dulden.

BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 149/18

Die Lösung

- Auch in einer Zweiergemeinschaft kann ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen, dass eine von dem anderen Wohnungseigentümer rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird; er darf die Beseitigung nicht selbst auf eigene Kosten vornehmen.
- Sind gegen den Störer gerichtete Ansprüche auf Beseitigung einer rechtswidrigen baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 1004 BGB nicht (mehr) durchsetzbar, haben einzelne Wohnungseigentümer nicht ohne weiteres einen Anspruch darauf, dass die Beseitigung durch die Wohnungseigentümergeinschaft auf eigene Kosten beschlossen wird; es kann je nach den Umständen des Einzelfalls (auch) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen hiervon abzusehen.

Vertreterklausel

BGH, Urteil v. 20.7.2018, V ZR 56/17

Der Fall

- In der Gemeinschaftsordnung heißt es wie folgt:
 - „Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft oder den Verwalter in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.“
- Fraglich ist, ob diese Regelung auf Wohnungseigentümerin K, eine GmbH der 22 Wohnungseigentumsrechte gehören, anwendbar ist.
- Aus Anlass eines Bestellungsbeschlusses ist ferner streitig, ob sich K durch ein Schwesterunternehmen vertreten lassen kann.
- Der Verwalter meint, diese ginge nicht und zählt daher die Stimmen der K nicht mit.

BGH, Urteil v. 20.7.2018, V ZR 56/17

Die Lösung

- Eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Versammlung nur durch den Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, ist regelmäßig dahin ergänzend auszulegen, dass
 - sie auch für juristische Personen gilt und
 - dass diese sich nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können.
- Eine solche Vertretungsklausel ist ferner regelmäßig ergänzend dahin auszulegen, dass
 - sich eine juristische Person in der Versammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn
 - diese für die Verwaltung des Wohnungseigentums zuständig ist.

Danke für Ihre
Aufmerksamkeit