



**Aktuelle BGH-Rechtsprechung  
- und die Folgen für die Verwalterpraxis**

# Verwalter

Verwaltervertrag

Bestellung

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

## § 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. ...

Der Fall

- Die Wohnungseigentümer beschließen für die Verwaltungsbeiräte eine **Ermächtigung**, mit V einen Verwaltervertrag zu schließen.
- Wohnungseigentümer geht gegen diesen Beschluss vor sowie gegen den Beschluss, mit dem V zum Verwalter bestellt worden ist.
- Wohnungseigentümer K ist der Ansicht, dass der von V angebotene Verwaltervertrag einer **AGB-Prüfung** nicht standhält. Er rügt u.a. folgende Klauseln:
  - Befreiung von § 181 BGB
  - Ermächtigung, Sonderfachleute zu beauftragen (2.000 EUR)
  - Einstellung Hausreinigungskräfte
  - Mahngebühr (20 EUR)
  - Erhebung Sonderumlage (1% netto, maximal 1.785 EUR brutto)
  - Weitere Versammlung (1,5fachen Betrag der Monatsvergütung)

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

## § 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. ...

**Der Fall**

- Das LG hält alle Klauseln für AGB-widrig oder nicht ordnungsmäßig. Auch der Bestellungsbeschluss sei danach im Übrigen unwirksam.
- Die beklagten Wohnungseigentümer gegen zum BGH. Dort läuft die Beststellungszeit des V ab.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

## § 47 FamFG

Ist ein Beschluss ungerechtfertigt, durch den jemand die Fähigkeit oder die Befugnis erlangt, ein Rechtsgeschäft vorzunehmen oder eine Willenserklärung entgegenzunehmen, hat die Aufhebung des Beschlusses auf die Wirksamkeit der inzwischen von ihm oder ihm gegenüber vorgenommenen Rechtsgeschäfte keinen Einfluss, soweit der Beschluss nicht von Anfang an unwirksam ist.

**Die Lösung**

- Wird ein Beschluss, mit dem eine Person zum Verwalter bestellt wird, rechtskräftig für ungültig erklärt, bleiben Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die diese Person als Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten vorgenommen hat, entsprechend § 47 FamFG wirksam.
- Für den Beschluss, mit dem Wohnungseigentümer ermächtigt sind, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Verwaltervertrag zu schließen, gilt nichts anderes.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

## § 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 Lösung**

- Eine AGB-Kontrolle des Verwaltervertrags ist bei seiner Anwendung im Verhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter vorzunehmen.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

## Die Lösung

- Die Verwaltervergütung entspricht § 21 Abs. 4 WEG nach Höhe und Ausgestaltung, wenn sie dem **Gebot der Wirtschaftlichkeit** genügt.
- Dieses Gebot ist nicht schon verletzt, wenn die vorgesehene Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liegt.
- Eine deutliche Überschreitung der üblichen Verwaltervergütung wird § 21 Abs. 4 WEG i.d.R. allerdings nur dann entsprechen, wenn sie auf **Sachgründen** beruht, deren Gewicht den Umfang der Überschreitung rechtfertigt.
- Der Verwalter hat grundsätzlich die Wahl, ob er einen Vertrag mit einer **Pauschalvergütung** anbietet oder einen mit einer in **Teilentgelte** aufgespaltenen Vergütung. § 21 Abs. 4 WEG erfordert allerdings für eine solche Vergütungsregelung eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind. Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentumsanlage **laufend** anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

# BGH, Urteil v. 5.7.2019, V ZR 278/17

## Die Lösung

- Man kann über die Bestellung und die Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrags in getrennten Beschlüssen entscheiden, wenn in der gleichen Versammlung die Eckpunkte des Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden.
- Dieses Vorgehen hat die Folge, dass bei der Überprüfung des Bestellungsbeschlusses grundsätzlich nicht zu prüfen ist, ob der Verwaltervertrag den Erfordernissen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und umgekehrt. Das Vorgehen schließt es ferner aus, den Beststellungs- oder den Ermächtigungsbeschluss allein deshalb für ungültig zu erklären, weil der jeweils andere für ungültig erklärt wird.
- Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die wirksam zum Verwalter bestellte Person abberufen wird, wenn es nicht gelingt, mit ihr einen Vertrag zu schließen, und dass der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt wird, wenn es nicht gelingt, die Person zum Verwalter zu berufen.

Beschluss

# 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. ...

## Der 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

## § 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 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.

# 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 Lösung

- 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.

# 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. In der Versammlung im Juni 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 (...).“

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

## Der Fall

- 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.

Vereinbarung

# BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18

## § 23 WEG

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

## Der Fall

- Nach der Gemeinschaftsordnung ist die vorübergehende oder wechselnde Vermietung (z. B. an Feriengäste) gestattet.
- Eine Öffnungsklausel sieht allerdings vor, dass diese Vereinbarung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann.
- Mit einer solchen Mehrheit bestimmen die Wohnungseigentümer, dass die Überlassung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer nicht zulässig ist. Ausgeschlossen ist ebenfalls eine Nutzung zur Beherbergung von Personen oder als Unterkunft für Beschäftigte gemäß eines Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums des Inneren.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.

# BGH, Urteil v. 10.1.2019, III ZR 37/18

## § 23 WEG

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

## Die Lösung

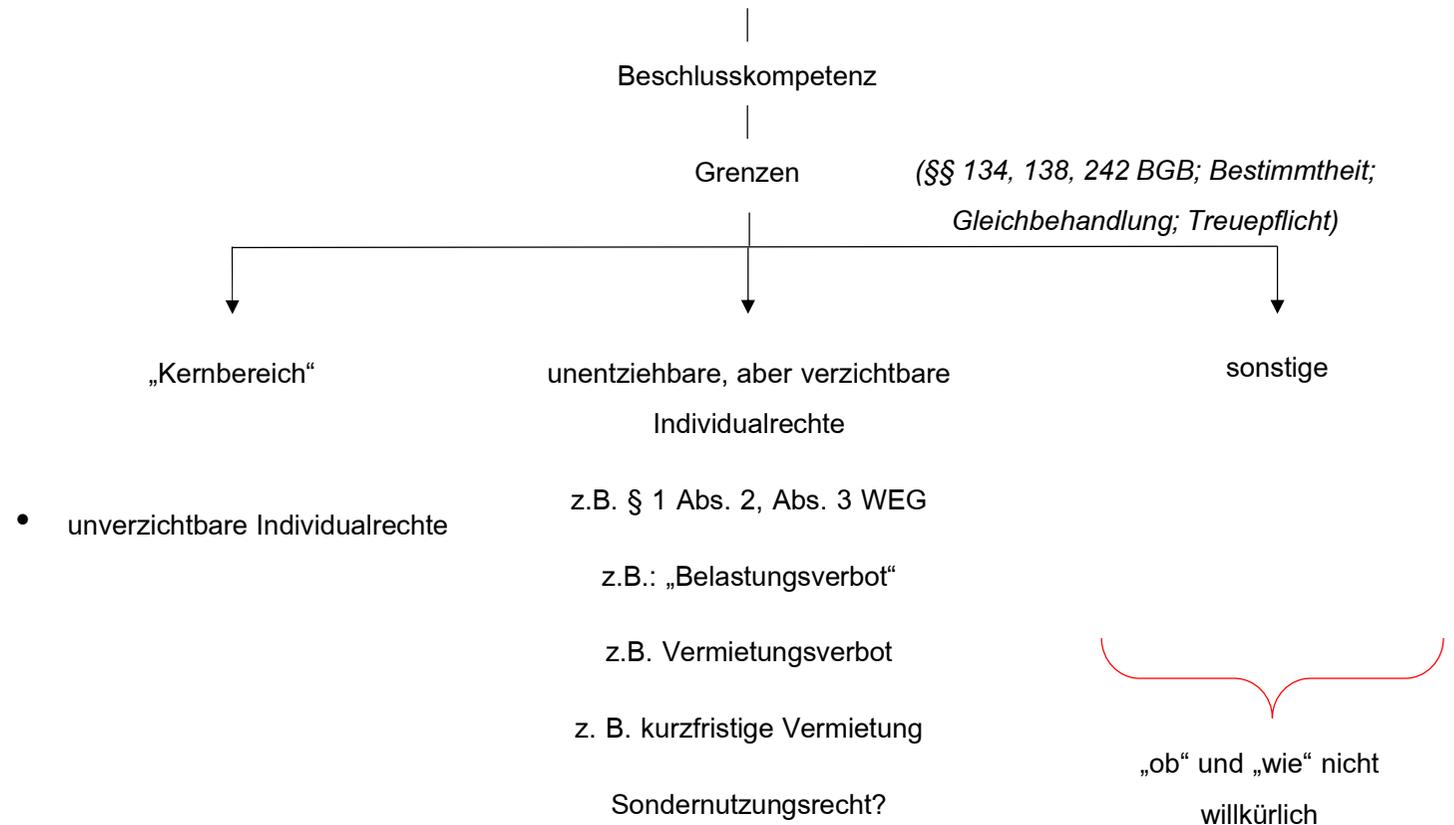
- Beschlüsse, die auf Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasst werden und unverzichtbare oder unentziehbare, aber verzichtbare („mehrheitsfeste“) Rechte eines Wohnungseigentümers betreffen, unterliegen einer weitreichenden Inhaltskontrolle.
- Zu den „mehrheitsfesten“ Rechten gehören die Vereinbarungen nach § 1 Abs. 2 und Abs. 3 WEG. Sie können durch einen auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefassten Beschluss nur mit Zustimmung des Wohnungseigentümers geändert oder eingeschränkt werden, um dessen Wohnungseigentum es geht.
- Ein auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasster Beschluss, durch den kurzzeitige Vermietungen verboten werden, ist nur rechtmäßig, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen.

# Öffnungsklausel

## § 23 WEG

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

## allgemeine Öffnungsklausel



# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

# Schadenersatz

# BGH, Urteil v. 16.11.2018, V ZR 171/17

## Der Fall

- Im Bereich des Wohnungseigentums von Wohnungseigentümer kommt es Feuchtigkeit. Zudem sind die teilweise unter der Wohnung verlaufenden Grundselleitungen instandsetzungsbedürftig.
- Am 8. Dezember 2008 beschließen die Wohnungseigentümer, im Bereich des Sondereigentums des K das gemeinschaftliche Eigentum instandzusetzen, und ferner, die Grundselleitung zu erneuern.
- Nach erneuter Beschlussfassung im November 2009 werden die Arbeiten in Auftrag gegeben. Im September 2011 findet eine Abnahmebegehung statt, bei der diverse Mängel festgestellt werden.
- Mit seiner gegen die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** gerichteten Klage verlangt K vor diesen Hintergrund Schadenersatz in Höhe von 59.113,88 EUR für die Kosten der Anmietung einer Ersatzwohnung sowie der Einlagerung von Möbeln, gestützt auf die Behauptung, sein Sondereigentum sei aufgrund der Instandsetzungsarbeiten in den Jahren 2009 bis 2012 nicht nutzbar und zu gebrauchen gewesen.

# BGH, Urteil v. 16.11.2018, V ZR 171/17

## Die Lösung

- Erleidet ein Wohnungseigentümer **Schäden an seinem Sondereigentum**, weil
  - ein Beschluss über eine Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums unterblieben ist, können
    - nur die **übrigen Wohnungseigentümer** zum Schadenersatz verpflichtet sein,
    - nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
  - Ist die Willensbildung dagegen erfolgt und ein Beschluss gefasst worden, der
    - jedoch nicht oder nur unvollständig durchgeführt wird,
    - so scheidet sowohl eine Haftung der übrigen Wohnungseigentümer als auch eine Haftung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus.
    - Insoweit kann sich nur eine **Ersatzpflicht des Verwalters** ergeben, der gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet ist, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.

§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

# BGH, Urteil v. 20.09.2019, V ZR 258/18

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

## Der Fall

- Bauträger B teilt ein Grundstück in Wohnungseigentum auf. Einen Teil des Grundstücks, das Flurstück 696, lässt er abschreiben, obwohl das geplante WEG-Gebäude damit bauordnungswidrig wird. Danach schließt B Bauträgenerverträge für das verbliebene Flurstück 695. Später gibt die Baubehörde den Wohnungseigentümern unter Androhung von Zwangsgeld auf, die Abschreibung des Flurstücks 696 wegen Verstoßes gegen das Bauordnungsrecht „rückgängig“ zu machen. Die Wohnungseigentümer beschließen deshalb, B auf Verschaffung des Eigentums am Flurstück 695 in Anspruch zu nehmen. Streitig ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit tätig werden kann.

# BGH, Urteil v. 20.9.2019, V ZR 258/18

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

## Die Lösung

- Die Wohnungseigentümer können Ansprüche gegen den Bauträger auf Verschaffung jeweils von Miteigentum an einem anderen Grundstück vergemeinschaften.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist bei der Durchsetzung dieses Anspruchs rechtsfähig.
- Maßnahmen, die eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen nur **vorbereiten** sollen, sind „Verwaltung“ i.S.v. § 21 WEG. Über sie kann mehrheitlich beschlossen werden.

Vergemeinschaftung

# BGH, Urteil v. 8.2.2019, V ZR 153/18

- Die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage unterliegen in 3 Anfechtungsklagen. Gegenstand der Anfechtungsklagen waren Beschlüsse nach § 28 Abs. 5 WEG, mit denen die Wohnungseigentümer Abrechnungsentwürfe des Ex-Verwalters B genehmigt hatten.
- Den Wohnungseigentümern entstehen durch die erfolglose Verteidigung gegen diese Klagen Kosten von 45.402,44 EUR. Nach Hinweis des neuen Verwalters, B könnte den Wohnungseigentümern insoweit aus dem Verwaltervertrag als Vertrag zu ihren Gunsten Schadenersatz schulden, beschließen die Wohnungseigentümer,
  - B in Regress zu nehmen.
  - Ferner ermächtigen sie den aktuellen Verwalter, B namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K zu verklagen.

**Der Fall**

# BGH, Urteil v. 8.2.2019, V ZR 153/18

## Die Lösung

- Behaupten Wohnungseigentümer gegen den Verwalter in der Folge einer Anfechtungsklage individuelle Schadenersatzansprüche, können sie diese nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG vergemeinschaften.
  - Davon ausgenommen sind Schadenersatzansprüche wegen Kosten, die einem Wohnungseigentümer durch die Beauftragung eines eigenen Rechtsanwalts entstanden sind.
- Die Wohnungseigentümer, die Beklagte einer Anfechtungsklage sind, können Beschlüsse zur Finanzierung der Anfechtungsklage herbeiführen.
- Vergemeinschaften Wohnungseigentümer gegen einen Wohnungseigentümer einen Anspruch, muss der beklagte Wohnungseigentümer sich nicht an den Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beteiligen, wenn diese den Prozess verliert.

Gebrauch

# Gebrauch Basics

## Gebrauchsrechte

§ 13 WEG

§ 14 Nr. 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein **Nachteil** erwächst;

§ 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG (MIETER?)

# Gebrauch Basics

**Nachteil: Konkretisierung**  
vor allem bei **Immissionen**

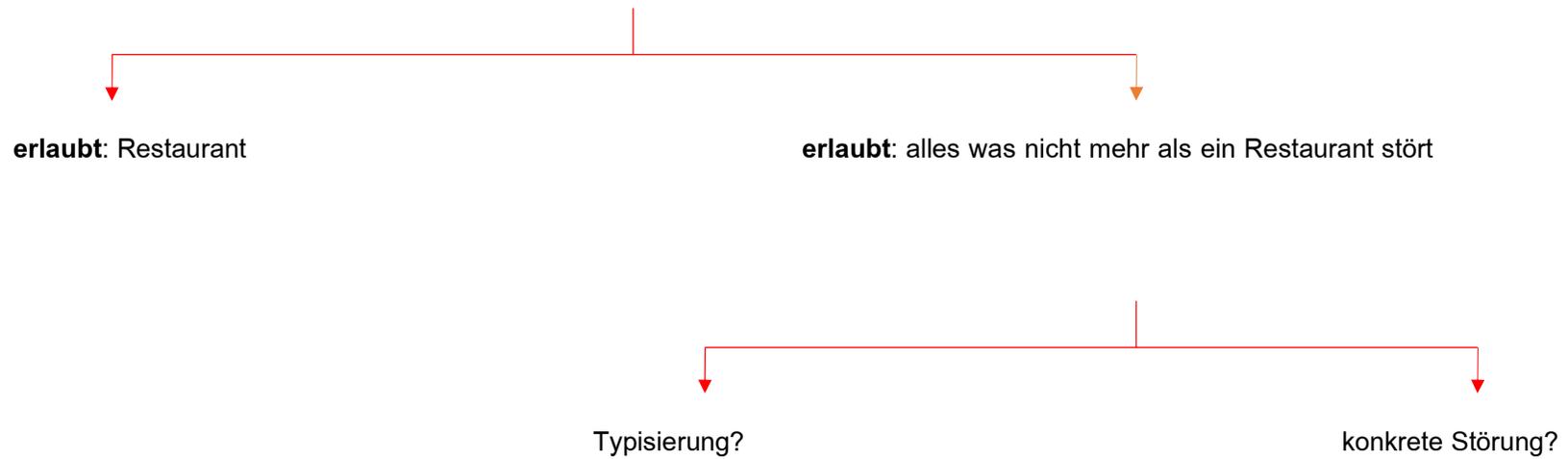
**Verfassungsrecht**  
(praktische Konkordanz)

**etwa:** Parabolantennen, Gebrauchsbestimmungen, Trittschall

- **öffentlich-rechtliche Bestimmungen** des Bundes und der Länder, etwa:
  - Nachbarrecht
  - Baurecht
  - BImSchG
- „Stand der Technik“ (DIN)

# Gebrauch Basics

vereinbarer oder beschlossener Gebrauch,  
z.B. Restaurant



# BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

## § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

## Der Fall

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung gegen Mieter B des Teileigentümers T vor.
- B gebraucht die Mietsache als Eisverkaufsstelle. In den Räumlichkeiten und auf der Fläche davor stehen Stühle und Tische. Auf den Tischen liegen Speisekarten aus.
- In der Gemeinschaftsordnung sind die Räume indes als „Laden“ bezeichnet.

# BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

## § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

## Die Lösung

- Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter eines Sondereigentums, der beim Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums gegen eine **vereinbarte** oder **beschlossene** Gebrauchsregelung verstößt,
  - einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.
  
- Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentums im Falle eines Gebrauchs, die der in der Gemeinschaftsordnung für diese Einheit getroffenen Zweckbestimmung widerspricht,
  - einen Unterlassungsanspruch aus §1004 Abs. 1 BGB.

# BGH, Urteil v. 25.10.2019, V ZR 271/18

## § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.  
(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

## Die Lösung

- Der Gebrauch eines Teileigentums als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung verstößt gegen eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Zweckbestimmung, nach der die Einheit nur als „Laden“ genutzt werden darf.
- Bei typisierender Betrachtung stört dieser Gebrauch jedenfalls dann mehr als der Gebrauch als Ladengeschäft,
  - wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden,
  - sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

## § 1004 Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

## Der Fall

- Wohnungseigentümer K geht gegen Mieter B, einem Verein, im Hauptantrag nach § 1004 Abs. 1 BGB vor. B gebraucht die im Sondereigentum stehenden Räume eines Teileigentums als „Eltern-Kind-Zentrum“.
- Hilfsweise soll B es unterlassen, auf einer näher bezeichneten Außenfläche Kinderwagen und Fahrräder abzustellen, sowie sicherstellen, dass die Immissionen in K's Wohnung 52 dB (A) nicht überschreiten. K weist darauf hin, dass die Räume in einer Anlage der Teilungserklärung als „Laden mit Lager“ bezeichnet sind.
- Das Landgericht gibt dem Hauptantrag statt. Die dagegen gerichtete Berufung bleibt erfolglos. Dagegen richtet sich die Revision.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

## § 22 Abs. 1a BImSchG

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

## Die Lösung

- Ist für die im Sondereigentum stehenden Räume eines Teileigentums vereinbart, dass als Gebrauch „Laden mit Lager“ erlaubt ist, widerspricht der Gebrauch als „Eltern-Kind-Zentrum“ dem.
- Der Gebrauch kann sich allerdings nach einer typisierenden Betrachtungsweise, auf die sich auch ein Mieter als Fremdnutzer berufen kann, als zulässig erweisen.
- Die Betrachtungsweise ist nach den Grundsätzen einer ergänzenden Vertragsauslegung gerechtfertigt. Dabei ist, ist nichts anderes vereinbart, § 22 Abs. 1a BImSchG zu berücksichtigen.
- Dies gilt auch dann, wenn dieser bei der Entstehung der Gebrauchsvereinbarung noch nicht in Kraft war.

# BGH, Urteil v. 13.12.2019, V ZR 203/18

## § 22 Abs. 1a BImSchG

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

**Die Lösung**

- Der Einordnung eines Eltern-Kind-Zentrums als „Kindertageseinrichtung“ bzw. als eine „ähnliche Einrichtung“ im Sinne des § 22 Abs. 1a BImSchG steht nicht entgegen, dass die Veranstaltungen teilweise - neben den Angeboten nur für Kinder - unter Beteiligung von Familienmitgliedern durchgeführt werden und auch den Austausch der Eltern untereinander fördern sollen.
- Für die Anwendung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG ist es unerheblich, dass ein Eltern-Kind-Zentrum zusätzlich zu den privilegierten Angeboten nicht privilegierte Angebote ausschließlich an die Eltern macht, solange diesen Angeboten eine nur untergeordnete Bedeutung zukommt.

# BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17

## Der Fall

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung gegen Teileigentümer B auf Unterlassung vor.
- B's Mieterin betreibt eine **Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit**.
- Obdachlose werden dort auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise untergebracht und betreut, wobei sich in der Regel 2 Personen einen Raum teilen.
- Die Räume sind
  - nicht abschließbar und können von Mitarbeitern der Einrichtung jederzeit betreten werden.
  - Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgerichtet.
  - Gelegentlich wird Obdachlosen vorübergehend für einen längeren Zeitraum Unterkunft gewährt.
- Die Wohnungseigentümer halten das für ein „Wohnen“, was im Teileigentum aber nicht erlaubt sei.

# BGH, Urteil v. 8.3.2019, V ZR 330/17

- Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist
  - in der Regel als **heimähnliche** Unterbringung anzusehen.

Die Lösung

# Umlageschlüssel

# BGH, Urteil v. 2.3.2019, V ZR 145/18

- Dem Wohnungseigentum von Wohnungseigentümer K ist das Sondernutzungsrecht an den beiden oben auf einem Vierfachparker gelegenen Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage zugeordnet. Die Sondernutzungsrechte an den darunter befindlichen 2 Stellplätzen sind einem anderen Wohnungseigentum zugeordnet. Die Gemeinschaftsordnung enthält u. a. folgende Regelungen:
  - § 7 Instandhaltungspflichten (2) [...] Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räumlichkeiten bzw. Flächen auf eigene Kosten zu unterhalten und instandzuhalten.
  - § 13 Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers. ... Die Kosten der Unterhaltung der einzelnen Doppel- bzw. Vierfachparker in der Tiefgarage werden von den jeweiligen Eigentümern eines Doppel- bzw. Vierfachparkers getragen.

Der Fall

# BGH, Urteil v. 2.3.2019, V ZR 145/18

- Im Jahr 2016 wird die Hebebühne des Vierfachparker repariert. Der Verwalter verteilt die in Rechnung gestellten Kosten in der Abrechnung 2016 jeweils zu  $\frac{1}{4}$  auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, somit zu  $\frac{1}{2}$  auf K. In der Versammlung vom 10. Mai 2017 genehmigten die Wohnungseigentümer die Abrechnung.
- Dagegen geht Wohnungseigentümer K vor.

**Der Fall**

# BGH, Urteil v. 2.3.2019, V ZR 145/18

## Die Lösung

- Sind Sondernutzungsberechtigte verpflichtet,
  - die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räumlichkeiten bzw. Flächen auf eigene Kosten zu unterhalten und instandzuhalten,
    - sollen sie allein für die Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich sein,
    - d. h. sie sollen sich selbst und allein darum kümmern, dass die zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen veranlasst werden,
    - und – selbstverständlich – auch die Kosten dafür tragen.
- Dieses Ziel lässt sich bei Mehrfachparkern ganz offensichtlich nicht erreichen. Erfasste die Regelung in § 7 Abs. 2 Satz 2 GO auch die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Stellplätze auf Mehrfachparkern, führte das zu einer geteilten Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung.

# BGH, Urteil v. 2.3.2019, V ZR 145/18

- Daher ist (nur) § 13 anwendbar. Diese Vorschrift sei auch spezieller.
- Mit „Eigentümern“ seien ersichtlich die Wohnungseigentümer gemeint, deren Sondereigentum Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in den Doppel- und Vierfachparkern zugeordnet sei. Die Regelung differenziere nicht nach Bauteilen.

**Die Lösung**

Entziehung

# BGH, Urteil v. 5.4.2019, V ZR 339/17

## § 18 Abs. 1 WEG

Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

**Der Fall**

- Die Wohnungseigentümer K1 und K2 fordern Verwalter V am Morgen des 1.9.2016 per E-Mail auf, ihnen nach 3 Werktagen eine Kopie der Sammlung der Beschlüsse vom Vortag zuzusenden. Für den Fall, dass V dem nicht nachkomme, weise man auf die Möglichkeit einer Abberufung aus wichtigem Grund wegen Pflichtverletzung hin. Vor diesem Hintergrund mahnen die Wohnungseigentümer K1 und K2 ab.
- K1 und K2 gegen diesen Beschluss vor.

# BGH, Urteil v. 5.4.2019, V ZR 339/17

## Die Lösung

- Ein Abmahnungsbeschluss ist anfechtbar; das Rechtsschutzinteresse für eine Beschlussanfechtungsklage fehlt nicht deshalb, weil die Abmahnung auch durch den Verwalter oder durch einen einzelnen Wohnungseigentümer hätte ausgesprochen werden können und eine solche Abmahnung nicht anfechtbar wäre.
- Im Rahmen einer gegen einen Abmahnungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage ist zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen der Beschlussfassung eingehalten sind, ob das abgemahnte Verhalten einen Entziehungsbeschluss rechtfertigen kann und ob die Abmahnung hinreichend bestimmt ist. Dagegen ist die Prüfung der materiellen Richtigkeit der Abmahnung dem auf den Entziehungsbeschluss folgenden gerichtlichen Entziehungsprozess vorbehalten.

# BGH, Urteil v. 5.4.2019, V ZR 339/17

## Die Lösung

- Die Entziehung des Wohnungseigentums darf im Grundsatz nicht darauf gestützt werden, dass der Wohnungseigentümer von seinem Recht Gebrauch macht, sich mit Anträgen an die Verwaltung zu wenden, auf der Wohnungseigentümerversammlung Anträge zu stellen und die gefassten Beschlüsse im Wege der Beschlussanfechtungs- bzw. der Beschlussersetzungsklage gerichtlich überprüfen zu lassen. Dagegen kommt die Wahrnehmung solcher Rechte durch den Wohnungseigentümer als Grundlage für die Entziehung von Wohnungseigentum gemäß § 18 WEG in Betracht, wenn sie rechtsmissbräuchlich erfolgt, mithin, wenn sie ausschließlich einem wohnungseigentumsfremden oder -feindlichen Ziel dient und nach Intensität und Umfang ihrer Instrumentalisierung für solche Ziele den übrigen Wohnungseigentümern nicht mehr zuzumuten ist.

Verwaltung

# 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.

# Eigentumsschutz

# 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

- 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

- 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.

**Die Lösung**

Versammlung

# BGH, Urteil v. 28.6.2019, V ZR 250/18

## 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. 28.6.2019, V ZR 250/18

## 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.

# Verwalterrecht

# BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

## § 27 WEG

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

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

## Der Fall

- Verwalter B beauftragt den Sachverständigen S. Dieser soll 5 Jahre nach Errichtung der Wohnungseigentumsanlage klären, ob das gemeinschaftliche Eigentum noch Mängel hat, die die T-GmbH, der Bauträger, zu vertreten hat. S stellt u.a. Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung Nr. 1 fest und rät dringend zu weiterführenden Untersuchungen. Die Wohnungseigentümer erörtern das Gutachten im November 2011.
- Im Dezember 2011 erhält K Besitz an der von ihm gekauften Wohnung Nr. 1. Er weist sofort danach B auf Feuchtigkeit in der Wohnung hin. In einer Versammlung im Januar 2012 sagt die T-GmbH, vertreten durch B, seinen Geschäftsführer, die Behebung der Mängel zu. Im November 2012 erklärt B für die T-GmbH sich als Verwalter, die Mängel behoben zu haben.

# BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

§ 27 WEG

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

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

**Der Fall**

- Im Jahr 2014 stellt ein anderer Sachverständiger erhebliche Mängel der Wohnung Nr. 1 fest. Das Gutachten erörtern die Wohnungseigentümer im Dezember 2014.
- K von B vor diesem Hintergrund in dessen Eigenschaft als jetzt ehemaliger Verwalter Schadensersatz i.H.v. 29.427,78 EUR.

# BGH, Urteil v. 19.7.2019, V ZR 75/18

## § 27 WEG

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

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

## Die Lösung

- Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Erhaltung die Handlungsoptionen aufzeigen.
- Der Verwalter hat auf Gewährleistungsansprüche und ihre drohende Verjährung hinzuweisen.
- Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am gemeinschaftlichen Eigentum entgegen einer Erklärung z.B. des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss hinwirken.
- Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter treffen die gleichen Pflichten hinsichtlich der Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung wie jeden anderen Verwalter; er muss somit auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

# Checkliste

- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen,
  - muss der Verwalter den Wohnungseigentümern über die Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums berichten.
- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen,
  - muss der Verwalter den Wohnungseigentümern Informationen zu sämtlichen einschlägigen Gesetzen geben. Zu diesen Gesetzen gehören etwa die EnEV (etwa § 9 EnEV) und die Baustellenverordnung (u. a. Sicherheits- und Gesundheitskoordinator).
- Bevor die Wohnungseigentümer beschließen,
  - muss der Verwalter den Wohnungseigentümern Informationen zum WEG geben, z. B. über die zu erreichenden Beschlussmehrheiten, die Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme, wie die Maßnahme finanziert werden könnte und zum Umlageschlüssel.

# Checkliste

- Der Verwalter schuldet den Wohnungseigentümern Informationen über Fördermaßnahmen. Zu beachten ist, dass der Verwalter die Information über die Fördermöglichkeiten organisiert, nicht aber selbst verpflichtet ist, insoweit zu informieren.
- Damit die Wohnungseigentümer sachgerecht entscheiden und einen Mangel beurteilen können, ist es in der Regel erforderlich, dass
  - der Verwalter für klar erkannte Mängel inhaltlich vergleichbare und aussagekräftige Angebote zur Behebung einholt.
- Damit die Wohnungseigentümer sachgerecht entscheiden und einen Mangel beurteilen können,
  - sind vor einer Beschlussfassung der erforderliche Umfang und die zur Mangelbeseitigung erforderlichen Aufwand zu ermitteln.
- Zur Vorbereitung der Beschlussfassung
  - muss der Verwalter die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen.

# Checkliste

- Haben sich die Wohnungseigentümer wie im Fall zu einer Erhaltungsmaßnahme entschlossen,
  - muss der Verwalter diese „wie ein Bauherr“ zu überwachen.
  - Zudem ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob die geschuldeten Leistungen erbracht und z. B. Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind; für ihn erkennbare Mängel muss er hierbei berücksichtigen.
  - Ist für ihn erkennbar, dass beschlossene und beauftragte Arbeiten ganz oder teilweise unerledigt geblieben sind, muss er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die vollständige Durchführung veranlassen.
- Weiter ist es jedenfalls sachgerecht, wenn auch nicht zwingend, wenn der Verwalter eine Bauherrenhaftpflichtversicherung anregt.

## „Bauträgerverwalter“

- Der verklagte Verwalter berief sich u. a. auch darauf, dass er der „Bauträgerverwalter“ und er einer Pflichtenkollision unterlegen sei.
- Diese Argumentation hielt der BGH zu Recht für **fernliegend**. B hätte die Pflichten gehabt, die auch jeder von den Wohnungseigentümern allein bestimmte Verwalter gehabt hätte. Die Pflichten aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG seien für den Verwalter, der in doppelter Funktion zugleich Geschäftsführer des Bauträgers sei, keine geringeren als für jeden anderen Verwalter.
- Soweit die Doppelfunktion eines Bauträgerverwalters zu einem Interessenkonflikt führe, sei er nicht berechtigt, diesen zu Lasten der Wohnungseigentümer aufzulösen und einseitig die Interessen des Bauträgers zu verfolgen. Auch der Bauträgerverwalter müsse somit auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

# Haftungsverkürzung

- B argumentierte schließlich auch, etwaige Schadensersatzansprüche seien verjährt. Denn nach dem Verwaltervertrag könnten Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer nur innerhalb von 2 Jahren ab Entstehung geltend gemacht werden.
- Das half B aber auch nicht. Denn der BGH hielt diese Klausel, wenn sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung sein sollte, nach § 309 Nr. 7 Buchstabe a) und b) BGB und § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB für unwirksam.
  - Eine generelle Verkürzung der Verjährungsfrist sei danach unwirksam, da sie die Haftung auch für die Verletzung Lebens, des Körpers oder der Gesundheit (Buchstabe a) bzw. für grob fahrlässig begangene Pflichtverletzungen (Buchstabe b) mittelbar erleichtere.
  - Die Verkürzung erfasse nämlich auch alle Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer unabhängig von dem geschädigten Rechtsgut und der Art des Verschuldens. Die Klausel lasse sich auch nicht auf einen noch zulässigen Inhalt zurückführen.

# Haftungsverkürzung

- Aus der salvatorischen Klausel des Verwaltervertrages könne nichts anderes hergeleitet werden. Derartige Klauseln seien ihrerseits wegen Verstoßes gegen § 306 Abs. 2 BGB gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.
- Das stimmt natürlich.
- Allerdings übersieht man, dass es grundsätzlich unmöglich wäre, Rechte der Wohnungseigentümer im Verwaltervertrag zu verkürzen. Eine solche Regelung ist unwirksam.

# Sachenrecht

# Belastungen im Wohnungseigentumsrecht

## Basics

§ 4 WGV

(1) Rechte, die ihrer Natur nach nicht an dem Wohnungseigentum als solchem bestehen können (wie z.B. Wegerechte), sind in Spalte 3 der zweiten Abteilung in der Weise einzutragen, dass die Belastung des ganzen Grundstücks erkennbar ist. Die Belastung ist in sämtlichen für Miteigentumsanteile an dem belasteten Grundstück angelegten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern einzutragen, wobei jeweils auf die übrigen Eintragungen zu verweisen ist.

....

### in Wohnungseigentum aufgeteiltes Grundstück

- **belastbar** (z.B. Dienstbarkeit oder Grundschuld)
  - zu Gunsten des **Nachbargrundstücks**
  - zu Gunsten eines **Wohnungseigentums?**

### Wohnungseigentum

- **belastbar** (z.B. Dienstbarkeit oder Grundschuld)
  - zu Gunsten des **Nachbargrundstücks**
  - zu Gunsten eines **Wohnungseigentums**
  - zu Gunsten des in Wohnungseigentum aufgeteilten **Grundstücks?**

# BGH, Beschluss v. 6.12.2018, V ZB 94/16

## Der Fall

- Auf sämtlichen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchblättern mit Ausnahme des Grundbuchblatts 1016 ist in Abteilung II jeweils folgende Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Teileigentums 1016 eingetragen:
  - dass **auf dem belasteten Grundstück** Rohre für Fernheizung, welche von dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Heiligenhafen Blatt 1016, betrieben wird, verlegt werden dürfen und zu diesem Zwecke, sowie zur Reparatur und Inspektion, das belastete Grundstück von den Beauftragten des Teileigentümers betreten werden darf,
  - dass die Errichtung eigener Heizanlagen auf dem Grundstück und Entnahme fremder Heizkraft unzulässig ist,
- Im Jahr 2017 meint Wohnungseigentümer K, die Grunddienstbarkeit sei ihrem Inhalt nach unzulässig und nicht wirksam entstanden und regt die Amtslöschung an.

# BGH, Beschluss v. 6.12.2018, V ZB 94/16

§ 4 WG

(1) Rechte, die ihrer Natur nach nicht an dem Wohnungseigentum als solchem bestehen können (wie z.B. Wegerechte), sind in Spalte 3 der zweiten Abteilung in der Weise einzutragen, dass die Belastung des ganzen Grundstücks erkennbar ist. Die Belastung ist in sämtlichen für Miteigentumsanteile an dem belasteten Grundstück angelegten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern einzutragen, wobei jeweils auf die übrigen Eintragungen zu verweisen ist.

....

Die Lösung

- Ein in Wohnungseigentum aufgeteiltes Grundstück kann
  - zugunsten eines Wohnungseigentums mit einer Dienstbarkeit belastet werden.
- Der Eintragung der Dienstbarkeit in das Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuch des herrschenden Wohnungs- oder Teileigentums
  - bedarf es hierfür **nicht**.

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit