



Die wichtigste WEG-Rechtsprechung der letzten 12 Monate
Dr. Oliver Elzer

Beschluss

Wie entsteht ein Beschluss ... in der Versammlung?

- Eigentümerversammlung
 - einberufen von einer potenziell berechtigten Person
- Beschlussantrag
 - formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll
- Abstimmung der Stimmberechtigten, meist der Wohnungseigentümer
- Mehrheit für Beschlussantrag
 - positive Mehrheit für Beschluss oder negative Mehrheit für Ablehnung
- Tätigkeit des Versammlungsleiters
 - Feststellung des Abstimmungsergebnisses
 - Verkündung des Beschlusses

Input

Der „Bericht“



- Es wird vorgeschlagen, die Vorschriften zur Einberufungsbefugnis nicht zu ändern.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Einberufungsfrist auf vier Wochen verlängert werden soll.
- Es wird vorgeschlagen, das Beschlussfähigkeitsquorum aufzuheben.
- Es wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit der Vertretung nicht gesetzlich zu regeln.
- Es wird vorgeschlagen, keine Formvorschriften für die Vollmacht einzuführen.
- Es wird vorgeschlagen, keine Vorschriften zur Vielfachvertretung zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, eine Zustimmung zu Beschlüssen außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer nicht zu ermöglichen.
- Es wird vorgeschlagen, dass für das Verlangen nach einer außerordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer die Textform genügen soll.

Der „Bericht“



- Es wird vorgeschlagen, keine Beschlusskompetenz zur Einführung einer Online-Versammlung zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, eine Beschlusskompetenz zu schaffen, um die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen.
- Dazu müsste § 23 WEG etwa wie folgt – in Anlehnung an § 118 Absatz 1 Satz 2 AktG – ergänzt werden:
 - „Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass die Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und ihre Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“

Wie entsteht ... ein schriftlicher Beschluss?

- Beschlussantrag (formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll)
- Abstimmung
 - ein „Papier“ im Umlauf
 - schriftliche Stimmabgaben ggü. Initiator
- Mehrheit für Beschlussantrag = stets sämtliche Wohnungseigentümer!
- Feststellung des Abstimmungsergebnisses durch Initiator
- Verkündung des Beschlusses durch Initiator

Input

Der „Bericht“



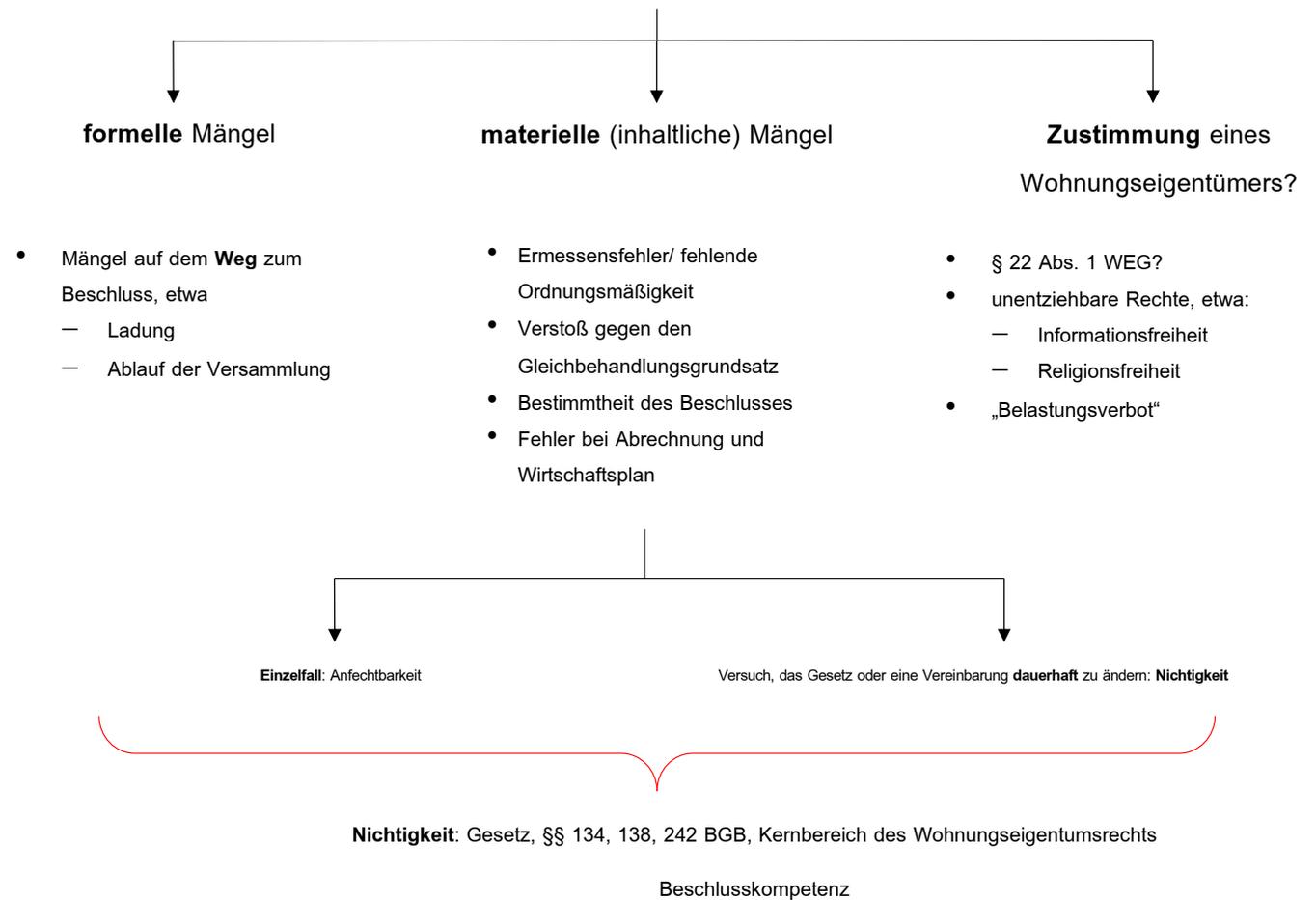
- Es wird vorgeschlagen, das Einstimmigkeitsprinzip bei Umlaufbeschlüsse beizubehalten.
- Es wird vorgeschlagen, dass Umlaufbeschlüsse in Textform gefasst werden können sollen.
Dafür müsste § 23 Absatz 3 WEG etwa wie folgt geändert werden:
 - „Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich in Textform erklären.“

Beschluss Basics

§ 21 WEG

(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

Beschlussfehlerlehre



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.

BGH, Urteil v. 14.12.2018, V ZR 2/18

- Im Jahr 2014 fassen die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:
 - Der Verwalter stellt den Antrag, den Gesamtwirtschaftsplan 2015 zu genehmigen, der so lange Gültigkeit hat, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird.
- Dagegen geht Wohnungseigentümer K vor. Er begehrt die Feststellung, dass dieser Beschluss nichtig ist, hilfsweise, dass er insoweit nichtig ist, als er so lange Gültigkeit haben soll, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen ist.

Die Fall

BGH, Urteil v. 14.12.2018, V ZR 2/18

Die Lösung

- Die Wohnungseigentümer haben die **Kompetenz** zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll; eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, bedarf hingegen der Vereinbarung.
- Ein Fortgeltungsbeschluss bedarf keiner Befristung. Der Verwalter wird weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer sodann zu beschließen haben.
- Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 28 Abs. 1 WEG jeder für sich von dem Verwalter die Aufstellung des neuen Wirtschaftsplans verlangen und diesen Anspruch im Verfahren des § 43 Nr. 3 WEG gerichtlich durchsetzen.

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

Der Fall

- Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass Wohnungseigentümer, die ihr Sondereigentum vermieten wollen, dazu nur berechtigt sind, wenn der Verwalter zustimmt. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn gegen die Vermietung kein „wichtiger Grund“ vorliegt. Im Jahr 2012 ergänzen die Wohnungseigentümer diese Vereinbarung durch einen Beschluss. Nach diesem soll ein Wohnungseigentümer, der ohne Zustimmung vermietet, verpflichtet sein, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Strafe grundsätzlich 500 EUR zu zahlen. Dieser Betrag soll wenigstens 2.000 EUR betragen, wenn gegen die Vermietung ein „wichtiger Grund“ vorliegt.
- Ein Wohnungseigentümer missachtet diese Bestimmung und vermietet sein Sondereigentum in wenigstens 6 Fällen ohne Zustimmung des Verwalters kurzzeitig an arabische Gäste („Medizintouristen“). Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt vor diesem Hintergrund von ihm die Zahlung von 12.000 EUR.

Was bislang geschah: BGH, Urteil v. 1.10.2010, V ZR 220/09

§ 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.

- Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG sind solche, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen.
- Die Festsetzung einer maßvoll bemessenen Umzugskostenpauschale durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG entspricht nur dann den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Regelung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.

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

Gemeinschaftsordnung

Basics

Vereinbarungen für das Verhältnis als Wohnungseigentümer untereinander

§§ 10 bis 29 WEG

Verträge der Wohnungseigentümer

mit Dritten?

- als Erwerber, z.B. Abnahme oder Mängel?
- zur Wohnungseigentümergeinschaft?
- mit Dritten?

§ 10 Abs. 3 WEG

Anwendung von § 10 Abs. 3 WEG streitig

kein § 10 Abs. 3 WEG

Gemeinschaftsordnung

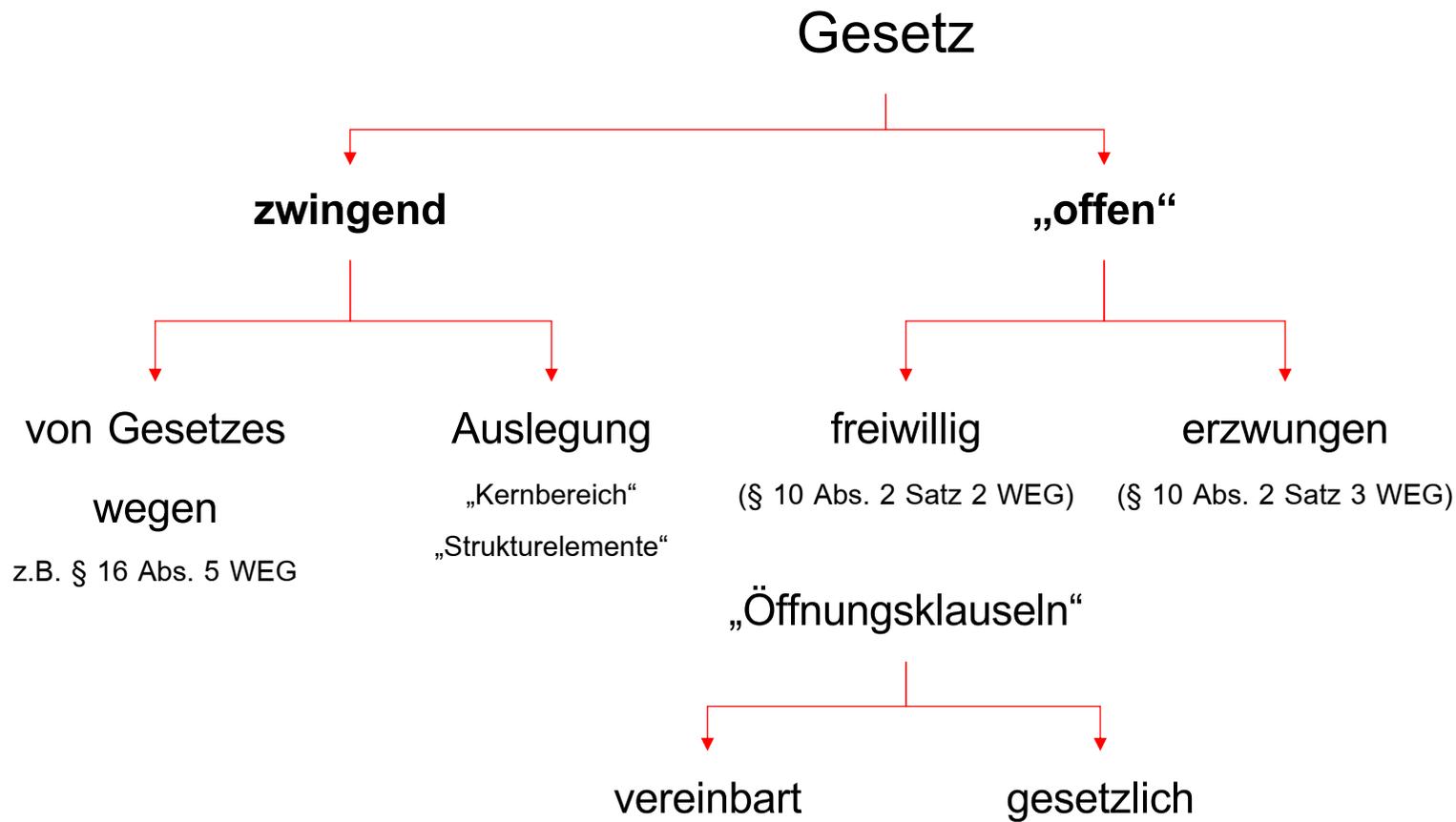
Basics

§ 10 WEG

...

(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Kein Sachenrecht!



Erzwungene Vereinbarung

BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 298/16

§ 10 WEG

...

(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. **Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.**

Der Fall

- In einer Gemeinschaftsordnung ist bestimmt, dass dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 30, einer Garage, die „unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Abstellräume I, II und III sowie der Wasch- und Trockenräume A und B zusteht“. In diesen Räumen befinden sich 18 (vermietete) Wohnungen.
- Im Jahr 2015 wird rechtskräftig festgestellt, dass die Räume ausschließlich in der durch die Gemeinschaftsordnung beschriebenen Form genutzt werden dürfen. Ebenfalls im Jahr 2015 wird K, Eigentümer des Teileigentums Nr. 30, rechtskräftig verurteilt, es zu unterlassen, die Räume zu Wohnzwecken zu nutzen.
- K klagt vor diesem Hintergrund auf Änderung der Gemeinschaftsordnung.

BGH, Urteil v. 22.3.2019, V ZR 298/16

§ 10 WEG

...

(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. **Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.**

Die Lösung

- K könnte aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG einen Änderungsanspruch haben. Er setze es nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert hätten.
- Es könnten auch schwerwiegende Gründe vorliegen. Denn so läge es, wenn eine Vereinbarung die Nutzung einer „Sondereigentumseinheit“ ausschließe, die nach ihrer baulichen Ausstattung möglich sei, und wenn ferner objektive Umstände dafür sprächen, dass dem betroffenen „Wohnungseigentümer“ diese Nutzung habe eröffnet werden sollen.
- Allerdings lägen schwerwiegende Gründe nur vor, wenn die aufgrund der verlangten Änderung der Zweckbestimmung mögliche Nutzung öffentlich-rechtlich zulässig sei.

BGH, Urteil v. 18.1.2019, V ZR 72/18

§ 10 WEG

...

(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. **Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.**

Der Fall

- Bauträger B plant eine Mehrhausanlage mit mehreren Untergemeinschaften, errichtet letztendlich aber nur 2 der 4 geplanten Häuser. Nach der Stimmrechtsvereinbarung, die an die Wohnflächen anknüpft, stehen B für die nicht errichteten 2 Häuser rund 48% der Stimmen zu. Diese Macht hält ein Wohnungseigentümer für unbillig und klagt nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG auf eine Änderung.
- Das Amtsgericht gibt der Klage statt und setzt nach § 21 Abs. 8 WEG das Stimmrecht des B auf rund 36% herab.
- Das Landgericht beanstandet das auf die Berufung des B nicht.
- Hiergegen richtet sich die Revision des B. Ohne Erfolg!

BGH, Urteil v. 18.1.2019, V ZR 72/18

§ 10 WEG

...

(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. **Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.**

Die Lösung

- Es ist i.S.v. § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG unbillig, wenn eine Vereinbarung zu Folge hat, dass der Wohnungseigentümer von substanzlosen Miteigentumsanteilen bei einem Stimmrecht, das an die Wohnflächen anknüpft, ein Stimmrecht nach der Größe der – fiktiven – Wohnfläche hat.
- Es kann offen bleiben, ob die Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG schon deshalb die richtige Klageart ist, weil die Gemeinschaftsordnung, deren Anpassung die Kläger erstreben, eine Öffnungsklausel enthält, also durch Beschluss geändert werden könnte. Eine Vereinbarung kann jedenfalls dann durch eine gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG ersetzt werden, wenn ein Wohnungseigentümer auf ihren Abschluss nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG einen Anspruch hat, den die übrigen Wohnungseigentümer nicht erfüllen, und wenn - wie hier - bei der inhaltlichen Ausgestaltung Spielraum besteht.

Freiwillige Vereinbarung

Gemeinschaftsordnung

Basics

- Die in der Praxis wohl **erheblichsten** Abweichungen und Ergänzungen des Interessenausgleichs, wie ihn das Gesetz gefunden und geregelt hat, sind vor allem:
 - Regelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer i.S.v. § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG;
 - Regelungen zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums einschließlich der Sondernutzungsrechte;
 - Regelungen zu den Kosten (Hausgeld, Umlageschlüssel, Wirtschaftsplan, Abrechnung);
 - Regelungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 - Regelungen zu baulichen Veränderungen;
 - Regelungen zur Eigentümerversammlung;
 - Regelungen im Zusammenhang mit dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat;
 - Regelungen zu Bauträgerfragen;
 - Regelungen zu Öffnungsklauseln.

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. 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.

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

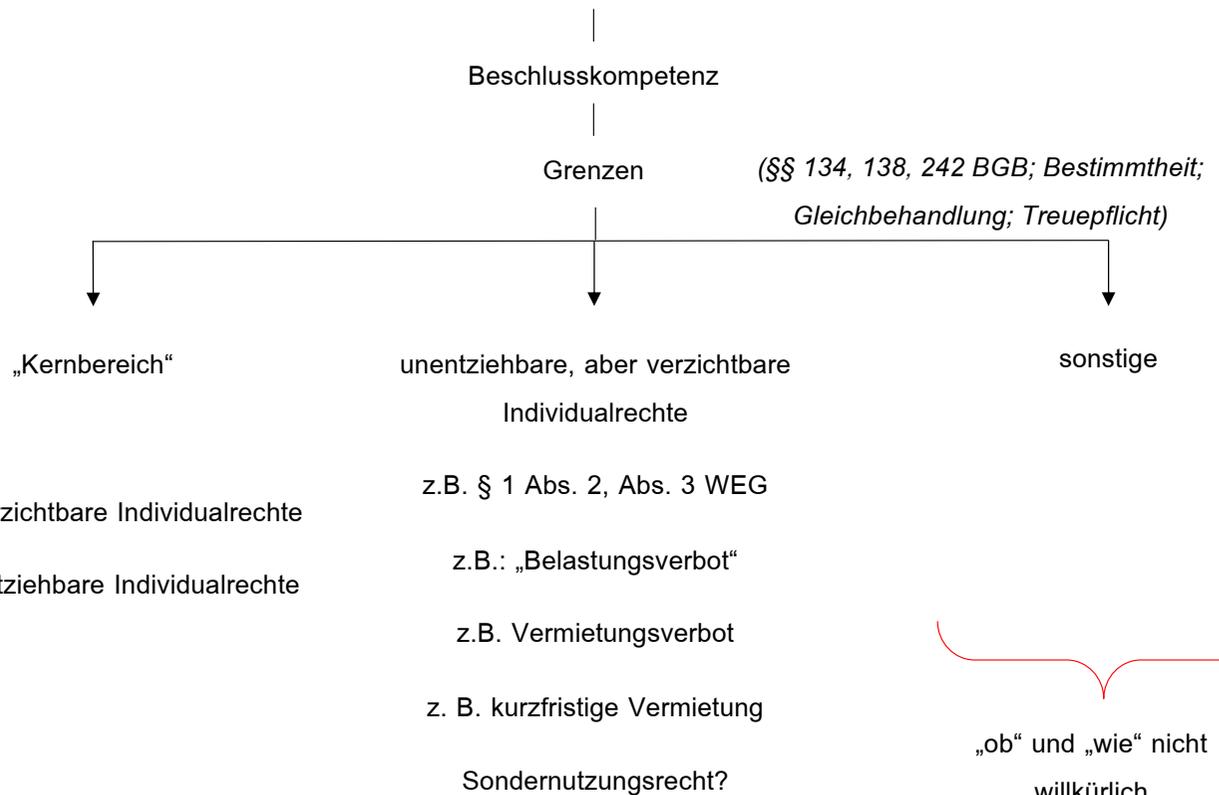
Basics

§ 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.

- unverzichtbare Individualrechte
- unentziehbare Individualrechte

allgemeine Öffnungsklausel



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

Der Fall

- § 16 der Gemeinschaftsordnung enthält u. a. folgende Bestimmungen:
 - Zur weiteren Regelung des Gebrauchs des Wohnungseigentums sowie zur weiteren Regelung von Gebrauch, Lastentragung und Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Wohnungseigentümer **verpflichtet**, mit der B als Betreuer **einen Vertrag über Betreuerleistungen** für die Bewohner der altengerechten Wohnanlage abzuschließen, soweit sie die in ihrem Eigentum stehende Wohnung selbst nutzen ... Die Verpflichtung zum Abschluss eines Betreuungsvertrages entfällt, solange die Wohnung nicht benutzt wird oder vermietet ist.
- Am 10. Dezember 2012 schließt Wohnungseigentümer K mit B einen formularmäßigen Betreuungsvertrag ab.
 - Dieser sieht für „Betreuung und Organisation“ einen monatlichen Grundbetrag von 250 EUR sowie für eine „Betreuung PLUS“ monatlich weitere 100 EUR vor.
 - K kann den Vertrag während der ersten 2 Jahre nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes schriftlich und unter Angabe des Grundes kündigen und nur dann, wenn er die Selbstnutzung der Wohnung dauerhaft aufgibt oder wenn ein sonstiger wichtiger Grund im Sinne des § 314 BGB vorliegt.
 - Nach Ablauf der 2-Jahres-Frist kann K den Betreuungsvertrag mit gesetzlicher Frist kündigen.

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

Der Fall

- Im Jahr 2015 wird K (vorübergehend) schwer pflegebedürftig und begibt sich in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung, wo er sich in dem Zeitraum vom 2. Oktober 2015 bis zum 1. Februar 2016 aufhält.
- Mit Schreiben vom 26. Oktober 2015
 - **kündigt K** den Betreuungsvertrag mit sofortiger Wirkung. B bucht dennoch von K's Konto unter dem 30. Oktober 2015 einen Betrag von 350 EUR sowie unter dem 1. Dezember 2015, dem 1. Januar 2016 und dem 1. Februar 2016 jeweils 250 EUR ab.
- Mit seiner im Jahr 2016 erhobenen Klage verlangt K
 - die Rückzahlung der in dem Zeitraum von Oktober 2015 bis Februar 2016 abgebuchten Beträge.
 - Er macht geltend, auf Grund der Kündigung habe er keine Zahlungen geschuldet. B habe auch keine Leistungen erbracht.

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

§ 10 WEG

...

(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. **Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. ...**

Die Lösung

- Im Rahmen eines Konzepts zum betreuten Wohnen ist ein in einer Gemeinschaftsordnung enthaltener **Kontrahierungszwang unwirksam**,
 - durch den die Wohnungseigentümer zum Abschluss eines Betreuungsvertrages mit einer Bindung von mehr als 2 Jahren verpflichtet werden sollen, wenn
 - sie die Wohnung **selbst** nutzen und
 - der Kontrahierungszwang den einzelnen Wohnungseigentümern bzw. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **keine angemessenen Spielräume** für eine interessengerechte Ausgestaltung des Betreuungsvertrages einräumt.

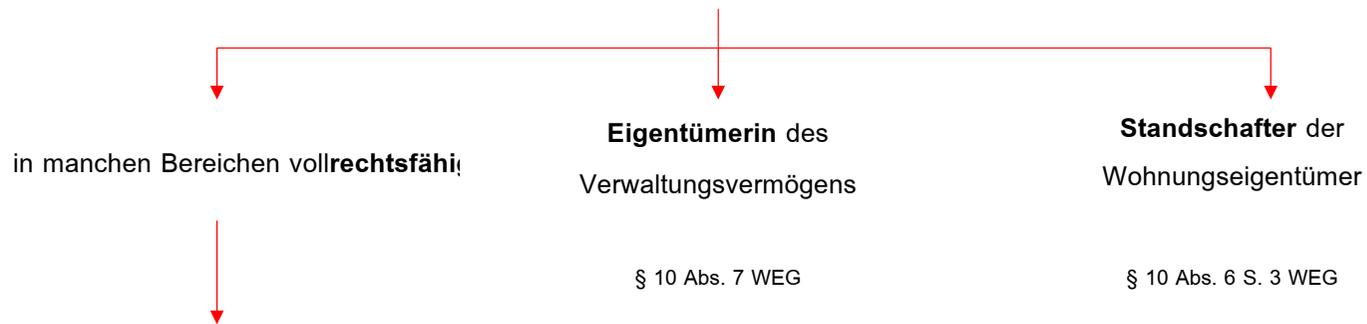
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Basics

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer („Namenschaos“)

§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG



Grundsatz: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließt **sämtliche** Verträge mit Bezug auf das **gemeinschaftliche** Eigentum!

- **„Firma“:** Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen.
- **Prozess:** Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Basics

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

eigene Rechte und Pflichten

§ 10 WEG

(6) 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. ...

Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

§ 10 Abs. 6 S. 1 und S. 2 WEG

gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 1 WEG

• Rechte

- Ausübung und Durchsetzung des Entziehungsrechts (§§ 18 I 2, 19 I 2).
- Durchsetzung von Rechten nach § 14 Nr. 4 WEG
- Durchsetzung eines Notwegs
- Einforderung eines Schadenersatzanspruch wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Wahrnehmung von Mängelansprüchen wegen Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums – Minderung und kleiner Schadenersatz –

• Pflichten

- Aufwendungsersatzansprüche
- Schadenersatzansprüche aus § 14 Nr. 4 Hs. 2.
- Erfüllung von Abgaben
- Wahrnehmung von Verkehrspflichten
- Ansprüche eines Nachbarn
- Abwehr der vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehenden Gefahren
- Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum

Vergemeinschaftung der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 2 WEG

Der „Bericht“



- Es wird vorgeschlagen, die Vorschrift zur Ausübungsbefugnis des Verbands (§ 10 Absatz 6 Satz 3 WEG) redaktionell zu überarbeiten.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Trägerin der gesamten Verwaltung werden soll, die durch ihre Organe handelt (Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan; Verwalter als Vertretungsorgan).

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.

Schadenersatz

Basics

§ 280 Schadenersatz wegen Pflichtverletzung

(1) Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

...

Information durch Verwalter

Beschluss fehlt

Wohnungseigentümer haften,
die

- mit **Nein** gestimmt haben
- sich **enthalten** haben
- **nicht** zur Versammlung **gekommen** sind und sich **nicht vertreten** lassen haben

Schadenersatz

Beschluss wird nicht/fehlerhaft durchgeführt

Verwalter haftet

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

§ 14 WEG

Jeder
Wohnungseigentümer
ist verpflichtet:
...
4. das Betreten und die
Benutzung der im
Sondereigentum
stehenden Gebäudeteile
zu gestatten, soweit
dies zur Instandhaltung
und Instandsetzung des
gemeinschaftlichen
Eigentums erforderlich
ist; **der hierdurch
entstehende Schaden
ist zu ersetzen.**

Was war noch wichtig?

- Schuldner eines **Aufopferungsanspruchs** aus § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist
 - die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
 - § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG erfasst keine Schäden,
 - die in Folge des die Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung auslösenden Mangels eingetreten sind.

Haftung für Gemeinschaft?

Haftung Basics

§ 10 Abs. 8 WEG

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft.

Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.



BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 279/17

Der Fall

- K und die B-GbR bilden eine Wohnungseigentümer- und Teileigentümergeinschaft. K ist Inhaber eines Miteigentumsanteils von 8/100 verbunden mit dem Sondereigentum an der Dachgeschosswohnung. Eigentümerin der weiteren Teil- und Wohneigentumsrechte ist die B-GbR. Die laufenden Kosten werden im Wesentlichen vom Geschäftskonto der B beglichen. Es werden weder Versammlungen abgehalten noch Wirtschaftspläne und Abrechnungen erstellt. Von K angeregte Beschlussfassungen im Umlaufverfahren kommen nicht zustande.
- Im Herbst 2009 wird eine fällige und angemahnte Versicherungsprämie für eine von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterhaltene Haus- und Gebäudeversicherung nicht gezahlt. Der Gebäudeversicherer kündigt den Versicherungsvertrag mit Schreiben vom 8. Januar 2010 fristlos. K zahlt daraufhin die ausstehende Prämie von 3.703,92 EUR. Am 27. Mai 2010 begleicht K ferner die aktuelle Prämie in Höhe von 177,36 EUR.
- Vor diesem Hintergrund klagt K gegen die B-GbR auf Ersatz in Höhe von 92% seiner Aufwendungen.

BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 279/17

Die Lösung

- Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß § 10 Abs. Absatz 8 Satz 1 WEG für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem **Gemeinschaftsverhältnis** herrühren (so genannte Sozialverbindlichkeiten).
 - Hierzu gehören
 - **Aufwendungsersatzansprüche**, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehen,
 - und zwar auch dann, wenn die Tilgung eine **Notgeschäftsführungsmaßnahme** i. S. d. § 21 Abs. 2 WEG ist;
 - dies gilt **unabhängig** davon, ob eine Befriedigung aus dem Verwaltungsvermögen zu erwarten ist oder nicht.

§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Basics

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

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.

eigene Rechte und Pflichten

§ 10 Abs. 6 S. 1 und S. 2 WEG

**gemeinschaftsbezogene
Rechte und Pflichten
der Wohnungseigentümer**

§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 1 WEG

- **Rechte**

- Ausübung und Durchsetzung des Entziehungsrechts (§§ 18 I 2, 19 I 2).
- Durchsetzung von Rechten nach § 14 Nr. 4 WEG
- Durchsetzung eines Notwegs
- Einforderung eines Schadenersatzanspruch wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Wahrnehmung von Mängelansprüchen wegen Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums – Minderung und kleiner Schadenersatz –

- **Pflichten**

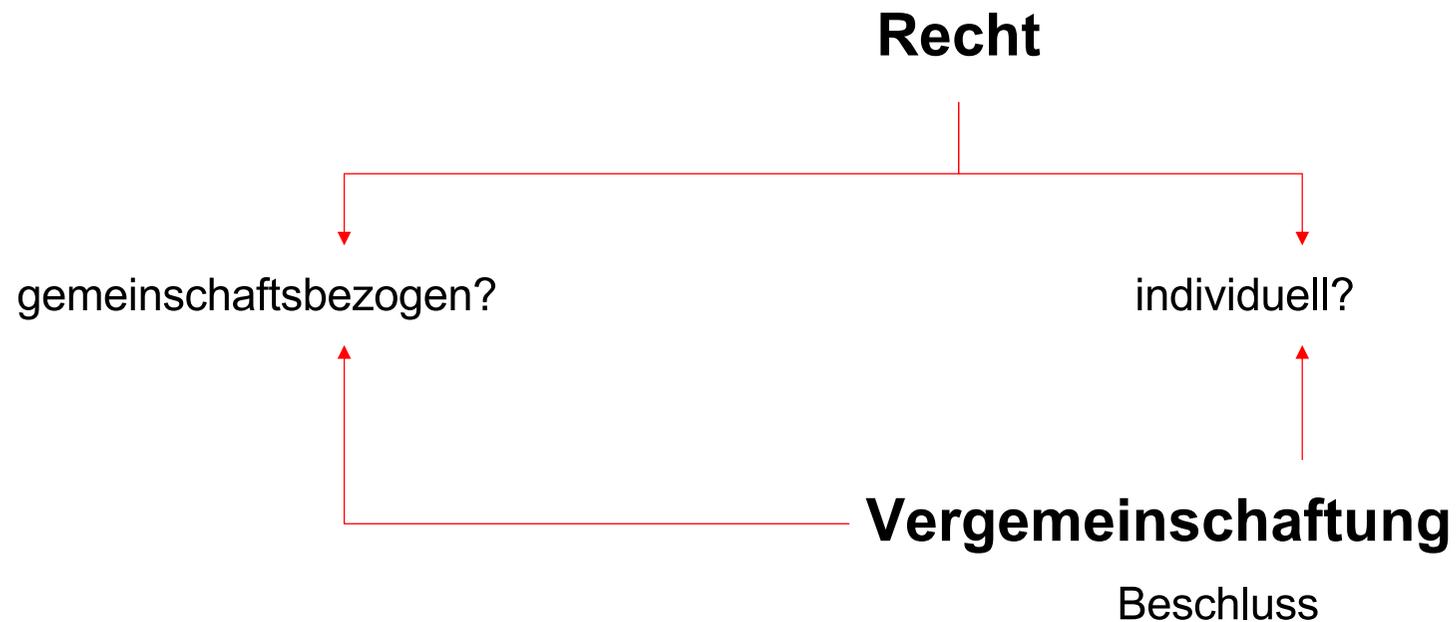
- Aufwendungsersatzansprüche
- Schadenersatzansprüche aus § 14 Nr. 4 Hs. 2.
- Erfüllung von Abgaben
- Wahrnehmung von Verkehrspflichten
- Ansprüche eines Nachbarn
- Abwehr der vom gemeinschaftlichen Eigentum ausgehenden Gefahren
- Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum

**Vergemeinschaftung der Rechte und
Pflichten
der Wohnungseigentümer**

§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 2 WEG

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Basics



gemeinschafts-
bezogenes Recht?

Die Vorgeschichte

Der Fall

- Wohnungseigentümer K verlangt die Feststellung, dass
 - Wohnungseigentümer B verpflichtet ist, „mögliche Schäden an der Außenwand „seines“ Hauses, die durch das Anbringen der Terrassenüberdachung entstanden sind und durch die erfolgte Entfernung der Terrassenüberdachung noch entstehen, zu beseitigen“.

BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13

Die Lösung

- Ohne Erfolg. Warum?
 - Die Fassade stehe im gemeinschaftlichen Eigentum. W sei daher nicht alleiniger Inhaber von Ansprüchen, die die Beseitigung von etwaigen Beschädigungen der Außenwand zum Inhalt haben. Solche Ansprüche stünden den Wohnungseigentümern vielmehr gemeinschaftlich zu. Sie richteten sich auf Schadenersatz in Form der Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB). Schadenersatzansprüche seien gemeinschaftsbezogen. Dies gelte auch für einen auf § 823 Abs. 1 in Verbindung mit § 249 Abs. 1 BGB gestützten Wiederherstellungsanspruch.
 - Richtig sei zwar, dass dieser in Konkurrenz zu dem Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB treten könne. Aber schon weil die Wahl zwischen Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB) und Geldersatz (§ 249 Abs. 2 BGB) gemeinschaftlich getroffen werden müsse, seien Schadenersatzansprüche **insgesamt als gemeinschaftsbezogene Rechte** im anzusehen.

BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 328/17

Der Fall

- Wohnungseigentümer K geht gegen Wohnungseigentümer B wegen 5 von diesem eingebauter Dachfenster vor – u. a. auf Wiederherstellung vor.
- Die Wohnungseigentümer **vergemeinschaften** den Beseitigungsanspruch [= Wiederherstellungsanspruch].
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht dennoch nicht gegen B vor.
- K meint, die Vergemeinschaftung sei nur zu dem Zweck erfolgt, seinen Individualprozess zu vereiteln.
- Er meint, die Vergemeinschaftungsbeschlüsse seien daher rechtsmissbräuchlich.
- Ist K prozessführungsbefugt?

Bisherige Lösung

Die bisherige Lösung

- Nein!
 - Zwar ist K Inhaber des Rechts aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB
 - Dieses Recht ist aber gemeinschaftsbezogen. Nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann daher klagen, wenn sie K nicht ermächtigt.
 - Ließe man eine Klage zu, könnte das allen Berechtigten im Rahmen des ihnen zustehenden Schadenersatzanspruchs zukommende Wahlrecht zwischen Naturalrestitution und Geldersatz vereitelt werden. Auch bestünde die Gefahr, dass der Schuldner mit 2 verschiedenen Gläubigern konfrontiert wäre. Da es sich letztlich um einen einheitlichen prozessualen Streitgegenstand handle, könne auch die Prozessführungsbefugnis nur einheitlich für sämtliche hiervon erfassten materiell-rechtlichen Ansprüche beurteilt werden.
 - Hat die Vergemeinschaftung der Abwehranspruchs eine Bedeutung?
 - Nein! Ist ein Recht bereits von Gesetzes wegen gemeinschaftsbezogen ändert eine Vergemeinschaftung nichts. Anders wäre es, wäre das Recht nicht gemeinschaftsbezogen.

BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 328/17

Die neue Lösung

- Schadenersatzansprüche kann ausnahmsweise ein einzelner Wohnungseigentümer einklagen,
 - wenn und soweit sie in **Anspruchskonkurrenz** zu Beseitigungsansprüchen aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Abs. 1 BGB stehen.
- Das gilt auch,
 - soweit der Beseitigungsanspruch die Wiederherstellung des vorherigen Zustands umfasst.

BGH, Urteil v. 26.10.2018, V ZR 328/17

Was ist noch wichtig?

- In Ausnahmefällen kann ein Beschluss, mit dem Individualansprüche der Wohnungseigentümer vergemeinschaftet werden, als **rechtsmissbräuchlich** und deshalb als nichtig anzusehen sein.
- Das kommt in Betracht, wenn
 - ein Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch bereits gerichtlich geltend gemacht hat,
 - eine Rechtsverfolgung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht beabsichtigt ist und
 - die Beschlussfassung allein dazu dienen soll, den laufenden Individualprozess zu beenden.

BGH, Urteil v. 13.10.2017, V ZR 45/17

Der Fall

- Das in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück grenzt in dem Bereich, in dem der klagenden Wohnungseigentümerin K ein Sondernutzungsrecht an einem Garten zusteht, an das Grundstück des B.
- Dessen Haus ist über einen im Grenzbereich der beiden Grundstücke gelegenen Weg erreichbar. Der Weg verläuft teilweise über das Grundstück der Wohnungseigentümer.
- Das Zugangsrecht wird durch eine Grunddienstbarkeit für B gesichert.
 - Diese berechtigt zum ungehinderten Zugang zu dem berechtigten Grundstück auf der beschriebenen Teilfläche.
 - Die Teilfläche darf nicht verstellt werden.
- B hat auf dem vor seinem Haus befindlichen Teil des Zugangswegs eine Holzwand, eine Gartenbank, Pflanzkübel, Blumenkästen, Figuren und ein Gestell aufgestellt.
- K verlangt die Entfernung dieser Gegenstände, soweit sie sich auf dem den Wohnungseigentümern gehörenden Bereich des Zugangsweges befinden.

BGH, Urteil v. 13.10.2017, V ZR 45/17

- Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche aus dem Miteigentum am Grundstück gegen einen Grundstücksnachbarn sind
 - **nicht** im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gemeinschaftsbezogen.

Die Lösung

gemeinschafts-
bezogene Pflicht?

RWM

Überblick

§ 48 IV LBO Berlin/Brandenburg

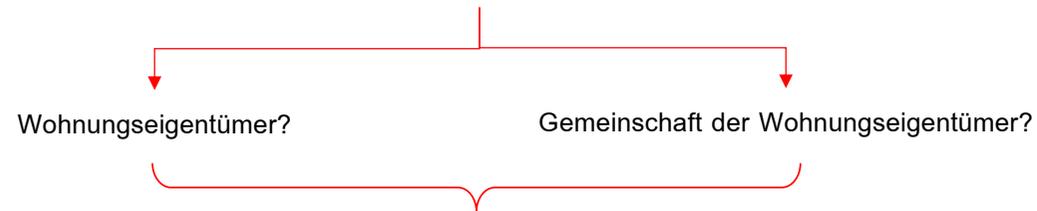
In Wohnungen müssen 1. Aufenthaltsräume, ausgenommen Küchen, und 2. Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Bestehende Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2020 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

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.

Landesbauordnung

Einbaupflicht und/oder Wartungspflicht



BGH, Urteil v. 8.2.2013, V ZR 238/11

- **Rn. 9:** Verpflichtet das Landesrecht die „Wohnungseigentümergeinschaft als Verband“ zum Einbau von Rauchmeldern, folgt die Beschlusskompetenz aus § 10 VI 2 WEG
- **Rn. 10:** Richtet sich die Pflicht an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer, ist der Verband gem. § 10 VI 3 Hs. 1 WEG, ... ohne weiteres befugt, diese Pflicht zu erfüllen.
- **Rn. 11:** Ist Adressat der Einbauverpflichtung der einzelne Wohnungseigentümer, besteht eine geborene Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft allerdings nur, wenn die Verpflichtung sämtliche Mitglieder betrifft Da die Bauordnungen nur die Ausstattung von Wohnungen, nicht aber auch von anderweit genutzten Räumen mit Rauchwarnmeldern vorschreiben, fehlt es an dieser Voraussetzung, sobald eine Anlage auch Teileigentumseinheiten umfasst. Die Wohnungseigentümer sind in diesem Fall aber berechtigt, von ihrem Zugriffsermessens Gebrauch zu machen, das ihnen nach § 10 VI 3 Hs. 2 WEG zusteht.
- **Rn. 19:** Die Beschlusskompetenz umfasst auch Entscheidungen über eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der 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.

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

- Wohnungseigentümer beschließen im Hinblick auf § 49 Abs. 7 BauO 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 u.a., dass der Einbaubeschluss ordnungsmäßig ist.

Der Fall

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

- Ein auf der Grundlage einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen
 - entspricht regelmäßig auch dann **ordnungsmäßiger Verwaltung**, wenn
 - er auch Wohnungen einbezieht, in denen Wohnungseigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben.

BGH, Urteil v. 11.12.2015, V ZR 180/14

Der Fall

- Grundstückseigentümer K verlangt von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - die Beseitigung eines Holzflechtzauns.
- Diesen Antrag erklärt K nach der Entfernung des Zauns in der Hauptsache für erledigt.
- B schließt sich dieser Erklärung nicht an.
- Sie meint, sie sei nicht "passivlegitimiert" (= die falsche Beklagte).

BGH, Urteil v. 11.12.2015, V ZR 180/14

Die Lösung

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann auf Beseitigung in Anspruch genommen werden. Warum?
 - Die Pflicht zu seiner Beseitigung ist eine gemeinschaftsbezogene Pflicht.
 - Eine gemeinschaftsbezogene Pflicht bestehe zwar nur, wenn diese sämtliche Wohnungseigentümer treffe. Das sei aber auch der Fall.
 - Für das Revisionsverfahren sei zwar zu unterstellen, dass der Zaun durch einen Wohnungseigentümer errichtet worden sei und dass dem kein Beschluss zugrunde gelegen habe.
 - Störer sei aber nicht nur derjenige, der den störenden Zustand herbeigeführt habe, sondern auch derjenige, durch dessen maßgebenden Willen der die Eigentumsbeeinträchtigung herbeiführende Zustand aufrechterhalten werde.
 - Das seien im Fall alle Wohnungseigentümer.

Folgerungen

Nachbar stört



Wohnungseigentümer kann gegen **Nachbarn** klagen
(auch nach öffentlichen Recht?)

Wohnungseigentümer stört



Nachbarn muss gegen **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** klagen

Vergemeinschaftung

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

Der Fall

- 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.

Was bisher geschah:

BGH, Urteil v. 17.10.2014, V ZR 26/14

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann jedenfalls dann die Aufbringung von Vorschüssen beschließen, um den Verwalter in die Lage zu versetzen, einen Rechtsanwalt mit der Rechtsverteidigung der übrigen Wohnungseigentümer gegen Beschlussanfechtungsklagen zu beauftragen, wenn solche Klagen allgemein zu erwarten sind.
- In diesem Fall können Mittel im Gesamtwirtschaftsplan und in den Einzelwirtschaftsplänen aller Wohnungseigentümer angesetzt werden. Sind Beschlussanfechtungsklagen nicht abzusehen, können die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss ermächtigen, dafür Gemeinschaftsmittel einzusetzen.
- Die Wohnungseigentümer können die Bereitstellung von Mitteln für die Bezahlung eines Rechtsanwalts der bei einer Beschlussanfechtungsklage zu verklagenden übrigen Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG zu einer Gemeinschaftsangelegenheit machen.

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.

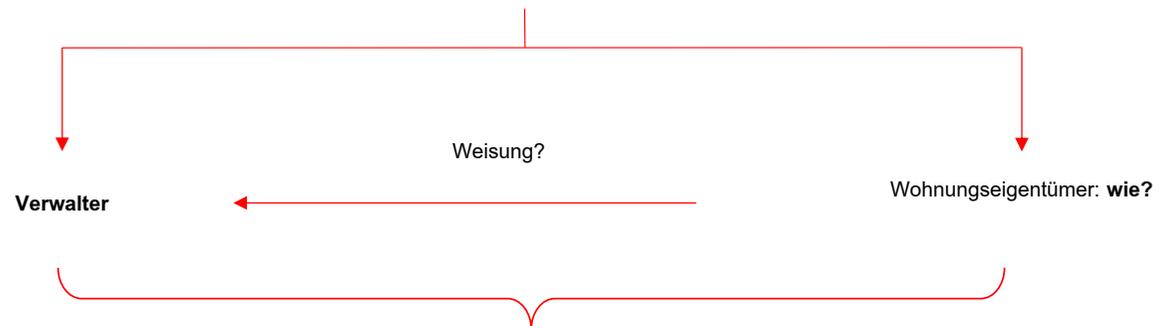
Veräußerung

Veräußerung Basics

Wohnungseigentumsrecht

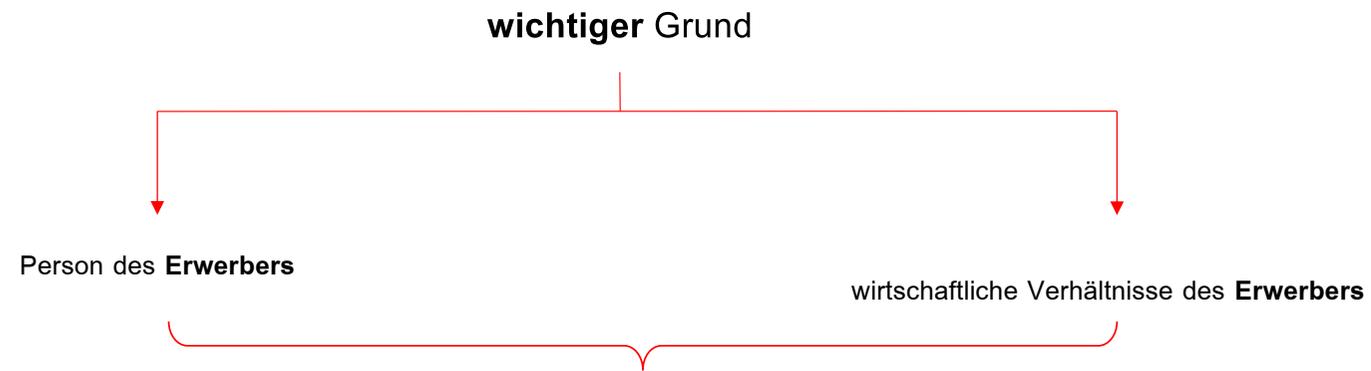
Grundsatz: frei veräußerbar

Ausnahme: Veräußerungsbeschränkung durch das **vereinbarte** Erfordernis einer Zustimmung (§ 12 WEG)



- darf nur aus einem **wichtigen** Grunde versagt werden
- Veräußerung + Vertrag unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist
- gilt auch für Zwangsvollstreckung und InsO
- Veräußerungsbeschränkung kann wegbeschlossen werden
- **widerruflich?**

Veräußerung Basics



- Erwerbsvertrag?
- Selbstauskunft?
- Erkundigungen bei Dritten?

Der „Bericht“



- Es wird vorgeschlagen, die Möglichkeit der Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG beizubehalten.

BGH, Beschluss v. 6.12.2018, V ZB 134/17

Der Fall

- In einer Wohnungseigentumsanlage ist eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart (zustimmen muss der Verwalter).
- Im März 2016 verkauft Wohnungseigentümer B sein Wohnungseigentum an die X-GmbH. Zu deren Gunsten wird im Juni 2016 eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.
- Im Mai 2016 stimmt Verwalter V der Veräußerung vor dem Urkundsnotar zu. Mit Faxschreiben vom Juli 2016 an den Notar widerruft V diese Zustimmung allerdings wieder. Eine Abschrift faxt er am gleichen Tag auch dem Grundbuchamt.
- Im September 2016 beantragt der Notar für B und die X-GmbH die Umschreibung. Das Grundbuchamt meint, es fehle an einer Verwalterzustimmung.

BGH, Beschluss v. 6.12.2018, V ZB 134/17

Die Lösung

- Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf,
 - wird die erteilte Zustimmung **unwiderruflich**, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.
- Sinn und Zweck von § 12 WEG erfordern es, auch unter Berücksichtigung der Interessen des veräußernden Wohnungseigentümers, des Erwerbers und des zustimmungspflichtigen Wohnungseigentümers bzw. des Verwalters oder Dritten nicht,
 - letzterem den Widerruf seiner zu der Veräußerung des Wohnungseigentums erteilten Zustimmung in Bezug auf das dingliche Rechtsgeschäft zu ermöglichen.

Entziehung

Entziehung

Basics

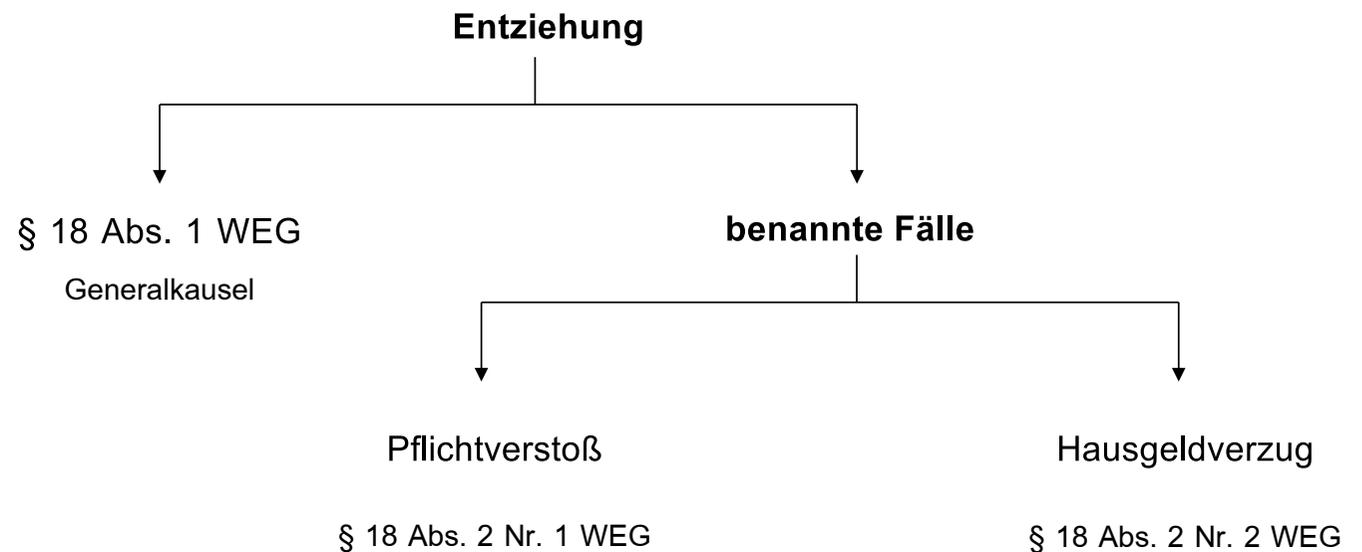
§ 18 WEG

(1) 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. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;
2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.

....



Entziehung

Basics

§ 18 WEG

...

(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

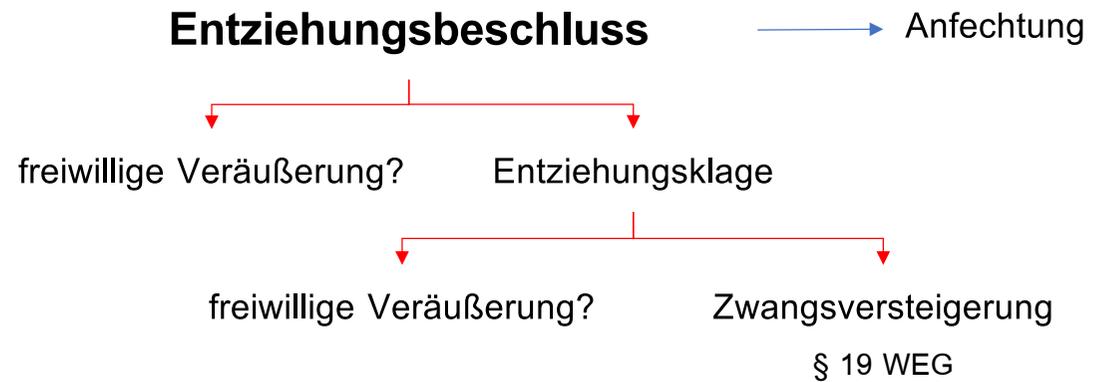
(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 19 WEG

(1) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung[2]. Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, daß er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.

...



Der „Bericht“



- Es wird vorgeschlagen, § 18 Absatz 2 Nummer 2 WEG dahingehend zu ändern, dass das schleppende Zahlungsverhalten und nicht der Zahlungsausfall sanktioniert wird.

BGH, Urteil v. 14.9.2018, V ZR 138/17

- Eheleuten gehört Wohnungseigentum zu Bruchteilen.
- Ehemann beschmierte wiederholt das Treppenhaus, eine Hinweistafel im Eingangsbereich der Anlage, eine Wohnungstür und Briefkästen anderer Wohnungseigentümer mit beschimpfenden Schriftzügen. Er beleidigte wiederholt andere Wohnungseigentümer lautstark in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Ferner kam es mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen.
- Die Eigentümergemeinschaft geht nach Abmahnung gegen beide Miteigentümer im Wege der Entziehungsklage vor.

BGH, Urteil v. 14.9.2018, V ZR 138/17

- Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht.
- Der nicht störende Miteigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergeinschaft alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

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

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 beschließen die Wohnungseigentümer am 30.11.2016 wie folgt:
 - Wohnungseigentümer K1 und K2 haben bereits in den vergangenen Jahren mehrfach gegen die ihnen gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft bestehenden Verpflichtungen verstoßen. Insbesondere legen sie es seit Jahren darauf an, die jeweiligen Verwalter durch permanente Aufforderung zum Rücktritt und Ankündigung der Abwahl zu zermürben. Sie legen es so darauf an, die Gemeinschaft in einen verwalterlosen Zustand zu treiben. Die X-GmbH hat ihren Vertrag mit der Gemeinschaft aus diesem Grund nicht mehr verlängert. Dies wiederholt sich jetzt in Bezug auf V. Auch hier droht die Zerrüttung. ... Die Eheleute K1 und K2 werden aufgefordert, sich im Rahmen der Ausübung ihrer Eigentümerrechte zu mäßigen. Bei Fortsetzung dieses missbilligten Verhaltens wird die Eigentümergemeinschaft in Bezug auf die Eheleute K1 und K2 über die Einleitung des Verfahrens auf die Entziehung ihres Wohnungseigentums nach §§ 18 f. WEG entscheiden. ...
- K1 und K2 gegen diesen Beschluss vor.

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

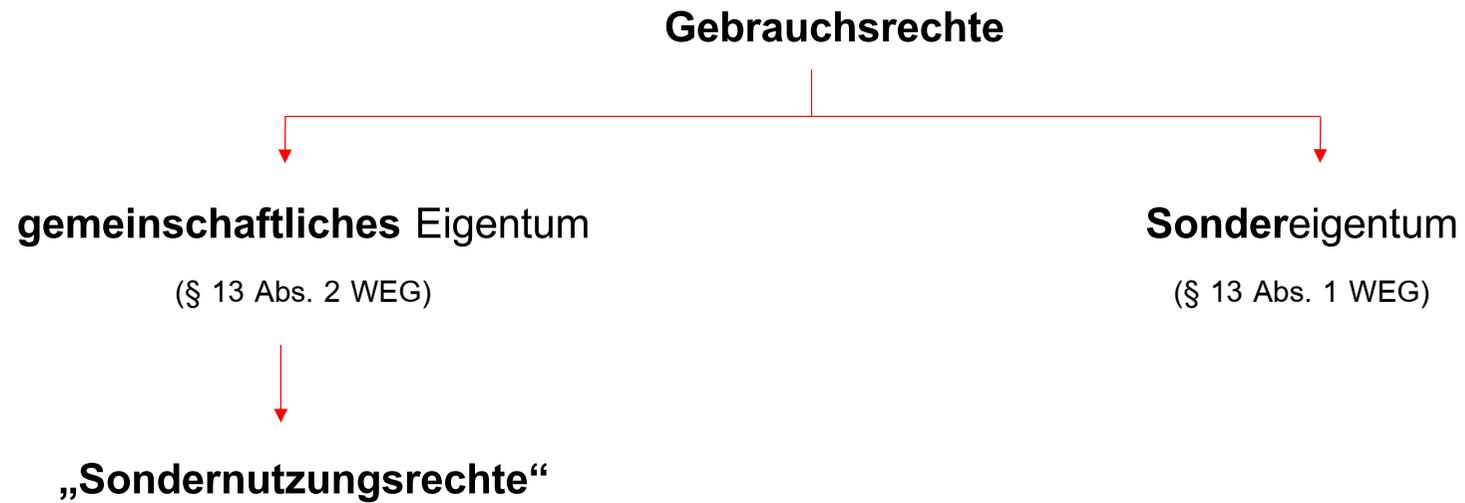
Die Lösung

- 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.
- 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.

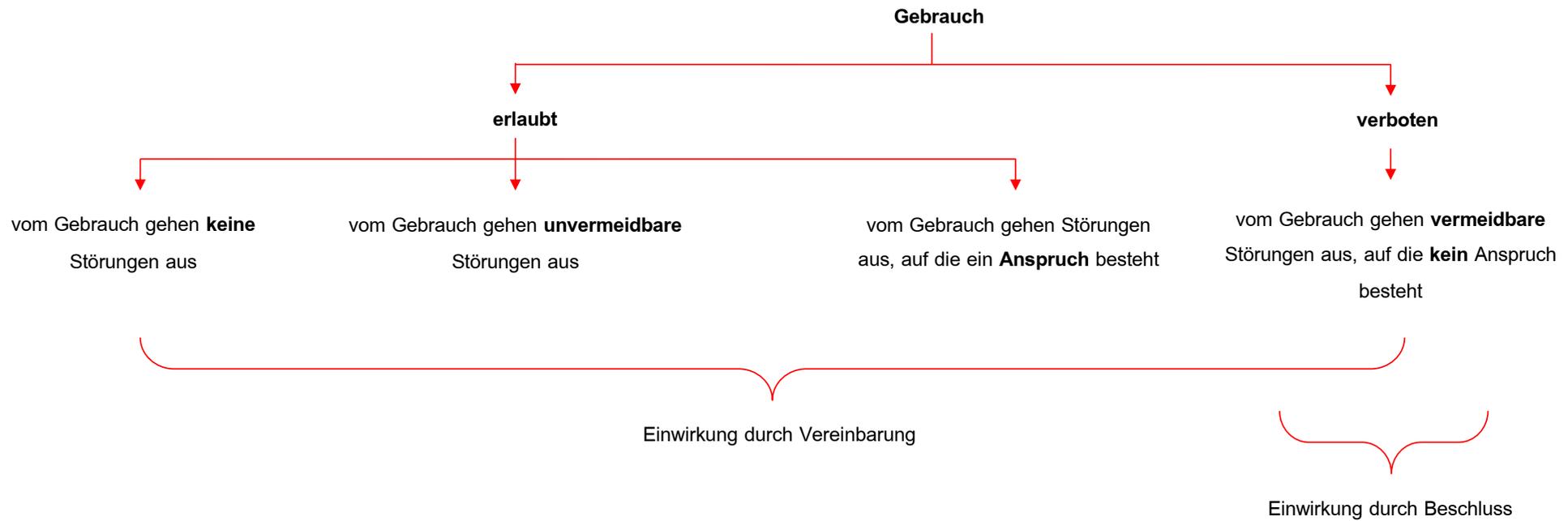
Gebrauch

Gebrauch

Basics



Gebrauch Basics



Gebrauch Basics

Konkretisierung vor allem bei Immissionen



Gebrauch Basics

Gebrauchsbestimmungen



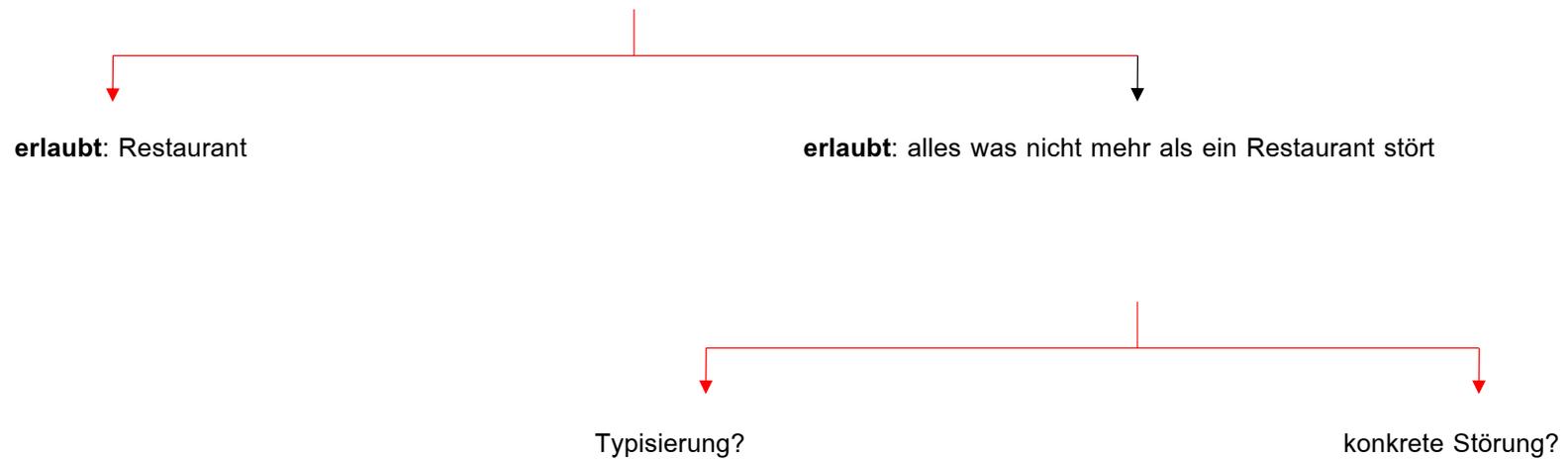
- Teil- und Wohnungseigentum
- § 15 Abs. 1 WEG (z.B. Laden)

§ 15 Abs. 2 WEG (→ kein Entzug)

Öffnungsklausel?

Gebrauch Basics

vereinbarer oder beschlossener Gebrauch,
z.B. Restaurant



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.

Die Vorgeschichte

- An einem Gebäude wird nach § 8 WEG Wohnungseigentum begründet. Es gibt 2 Teileigentumsrechte.
- Zum Zeitpunkt der Aufteilung wird das Teileigentum 1 als Altenpflegeheim, das Teileigentum 2 als Arztpraxis genutzt. T1 ersteigert das seit 2003 leer stehende Teileigentum 1.
- Er will dieses in Abstimmung mit dem Landratsamt und der Gemeinde vor allem als Unterkunft für Asylbewerber oder Flüchtlinge nutzen.
- Die Eigentümerin des Teileigentums 2 – T2 – klagt vor diesem Hintergrund gegen T1 auf Unterlassung.

Der Fall

BGH, Urteil v. 27.10.2017, V ZR 193/16

Die Lösung

- Eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim wird dadurch gekennzeichnet,
 - dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt.
 - Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit des konkreten Sondereigentums einbezieht.
- Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentum erfolgen kann
- Dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.

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

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

Was war noch wichtig?

- In der Einleitung einer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eines in Wohnungseigentum umgewandelten Hauses, heißt es,
 - mit jedem Miteigentumsanteil werde das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden.
 - Als „Laden“ werden Teileigentumsrechte im Zusammenhang mit der Aufteilung und der räumlichen Lage und ohne weitere Erläuterung bezeichnet; in ähnlicher Weise werden dort „Wohnung“ und „Dachraum“ genannt.
- Das Landgericht meint vor diesem Hintergrund,
 - ein als „Laden“ gewidmetes Teileigentum könne nicht als Heim für Obdachlose gebraucht werden.
 - Unter einem „Laden“ seien nach üblichem Sprachgebrauch Geschäftsräume zu verstehen, in denen ständig Waren zum Verkauf dargeboten würden und bei denen der Charakter einer (bloßen) Verkaufsstätte im Vordergrund stehe.

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

Was war noch wichtig?

- Die Nutzung und der Gebrauch eines Sondereigentums sind über die mit der Einordnung als Wohnungs- oder Teileigentum verbundene Vereinbarung hinaus nur dann beschränkt, wenn
 - dies aus der Gemeinschaftsordnung ausreichend bestimmt hervorgeht.
- Da ein bereits bestehendes und in Betrieb genommenes Gebäude aufgeteilt worden sei, lasse sich dies ohne weiteres so verstehen, dass
 - lediglich auf die in der Teilungserklärung beschriebene, zur Zeit der Aufteilung ausgeübte Nutzung Bezug genommen worden sei, um zu verdeutlichen, welche Räume zu welchem Recht gehören.

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

Was war noch wichtig?

- Der Mieter eines Teileigentümers gebraucht ein Teileigentum als Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit.
- Fraglich ist, ob diesem Gebrauch
 - der konkrete „Charakter einer Wohnungseigentumslage“ und
 - die diesen prägenden örtlichen Verhältnisse entgegensteht.

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

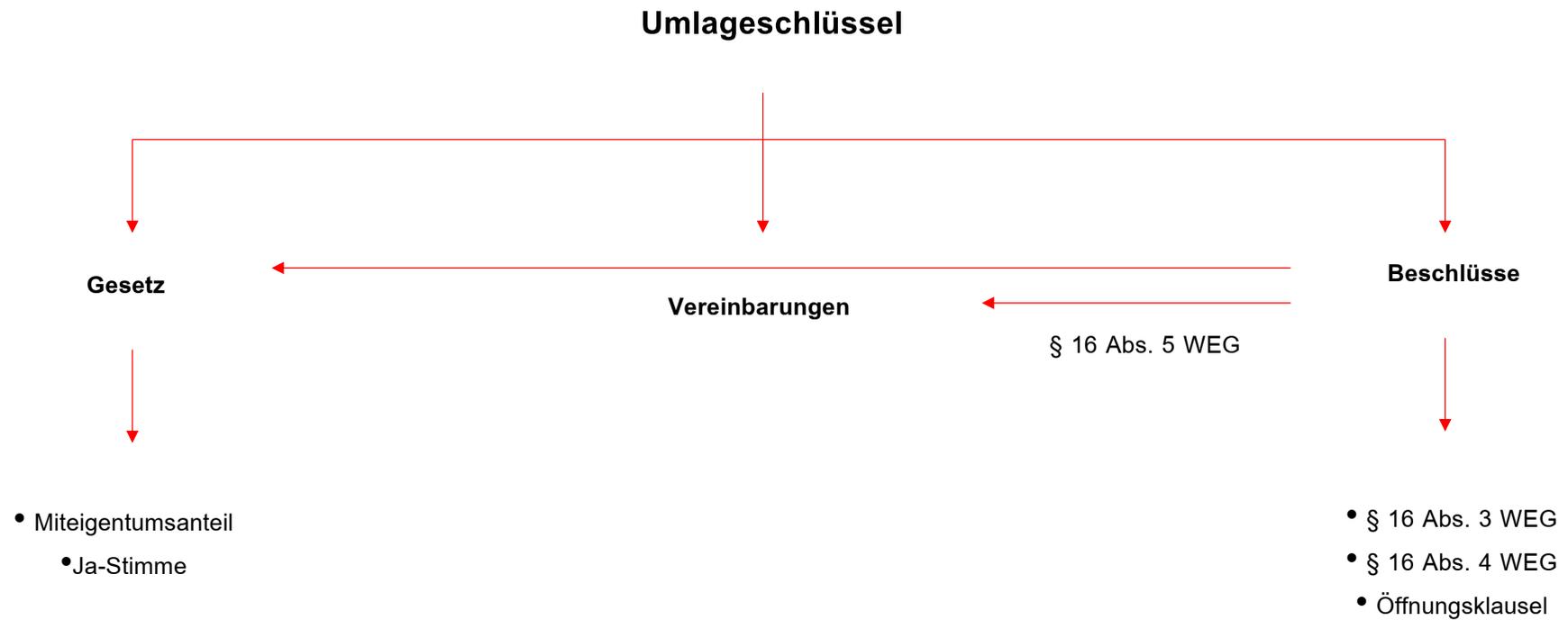
Was war noch wichtig?

- Im Charakter einer Wohnungseigentumslage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen
 - liegt keine Gebrauchsgrenze.

Umlageschlüssel

Umlageschlüssel

Basics



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

Der Fall

- 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.
- 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.

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.
- 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.

LG Köln, Urteil v. 11.10.2018, 29 S 66/18

Der Fall

- Wohnungseigentümer K greift im Wege der Anfechtungsklage mehrheitlich abgelehnte Beschlüsse an, mit denen u. a. K die Erneuerung ihrer Wohnungseingangstür und Fenster in ihrer Wohnung begehrt hatte. Daneben begehrt K die Verpflichtung der anderen Wohnungseigentümer zur Zustimmung zu ihren Beschlussanträgen.
- In der Teilungserklärung ist geregelt, dass zum Sondereigentum u. a. Außenfenster und Abschlusstüren gehören. Ferner sind nach der Gemeinschaftsordnung Abschlusstüren und Außenfenster vom Sondereigentümer instand zu halten.
- Das Amtsgericht (AG) weist die Klage ab. Fenster stünden zwar unstreitig im gemeinschaftlichen Eigentum, die Parteien hätten aber in der Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung getroffen.

LG Köln, Urteil v. 11.10.2018, 29 S 66/18

Die Lösung

- Wenn in der Teilungserklärung eine nichtige Zuordnung der Außenfenster und Abschlusstüren zum Sondereigentum erfolgt und im Zusammenhang damit in der Gemeinschaftsordnung geregelt wird, dass diese Bauteile vom Sondereigentümer instand zu halten sind, so ist diese Regelung als Ausnahme u. a. von § 16 Abs. 2 WEG eng auszulegen. Die Einschränkung „wenn sie zum Sondereigentum gehören“ führt dazu, dass es mangels eindeutiger abweichender Regelung bei Annahme zwingenden gemeinschaftlichen Eigentums bei der gesetzlichen Zuständigkeits- und Kostenregelung verbleibt.

LG Berlin, Beschluss v. 29.1.2019, 55 S 64/18 WEG

- Die Wohnungseigentümer beschließen zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums eine Sonderumlage i. H. v. 38.000 EUR.
- Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er hält es für falsch, dass sich nach dem Beschluss Wohnungseigentümer Z, der Eigentümer einer Dachgeschossfläche, nicht an der Sonderumlage beteiligen soll.
- Die anderen Wohnungseigentümer halten das hingegen für richtig. Denn Z, der Eigentümer der Dachgeschossfläche, solle nach § 13 Ziff. 8 der Gemeinschaftsordnung Hausgeld erst „ab Beginn der Ausbaurbeiten“ zahlen. An einem solchen „Beginn“ fehle es noch.

Der Fall

LG Berlin, Beschluss v. 29.1.2019, 55 S 64/18 WEG

- Sieht ein Umlageschlüssel vor, dass der Eigentümer der Dachgeschossfläche erst „ab Beginn der Ausbauarbeiten“ Hausgeld zahlen muss, muss sich dieser Wohnungseigentümer vor dem Beginn der Ausbauarbeiten nicht an Instandsetzungskosten beteiligen.

Die Lösung

Verwaltung

Verwaltung Basics

§ 21 WEG

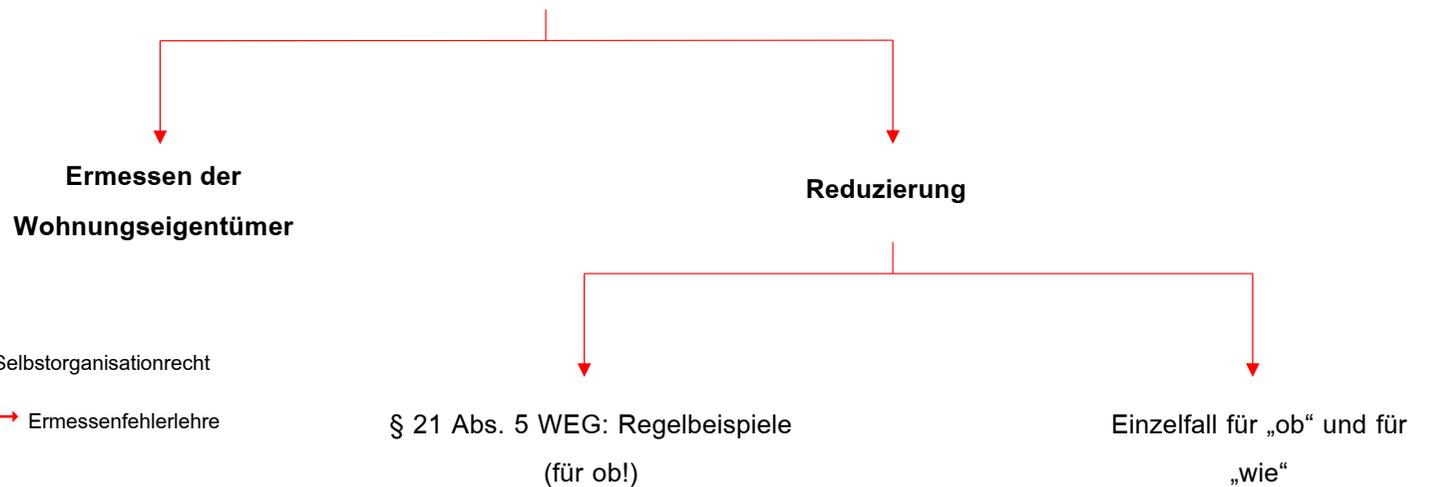
(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht

- Selbstorganisationrecht
- → Ermessenfehlerlehre

Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG)

„ob“ und „wie“



§ 21 Abs. 5 WEG: Regelbeispiele
(für ob!)

Einzelfall für „ob“ und für
„wie“

Verwaltung Basics

§ 21 WEG

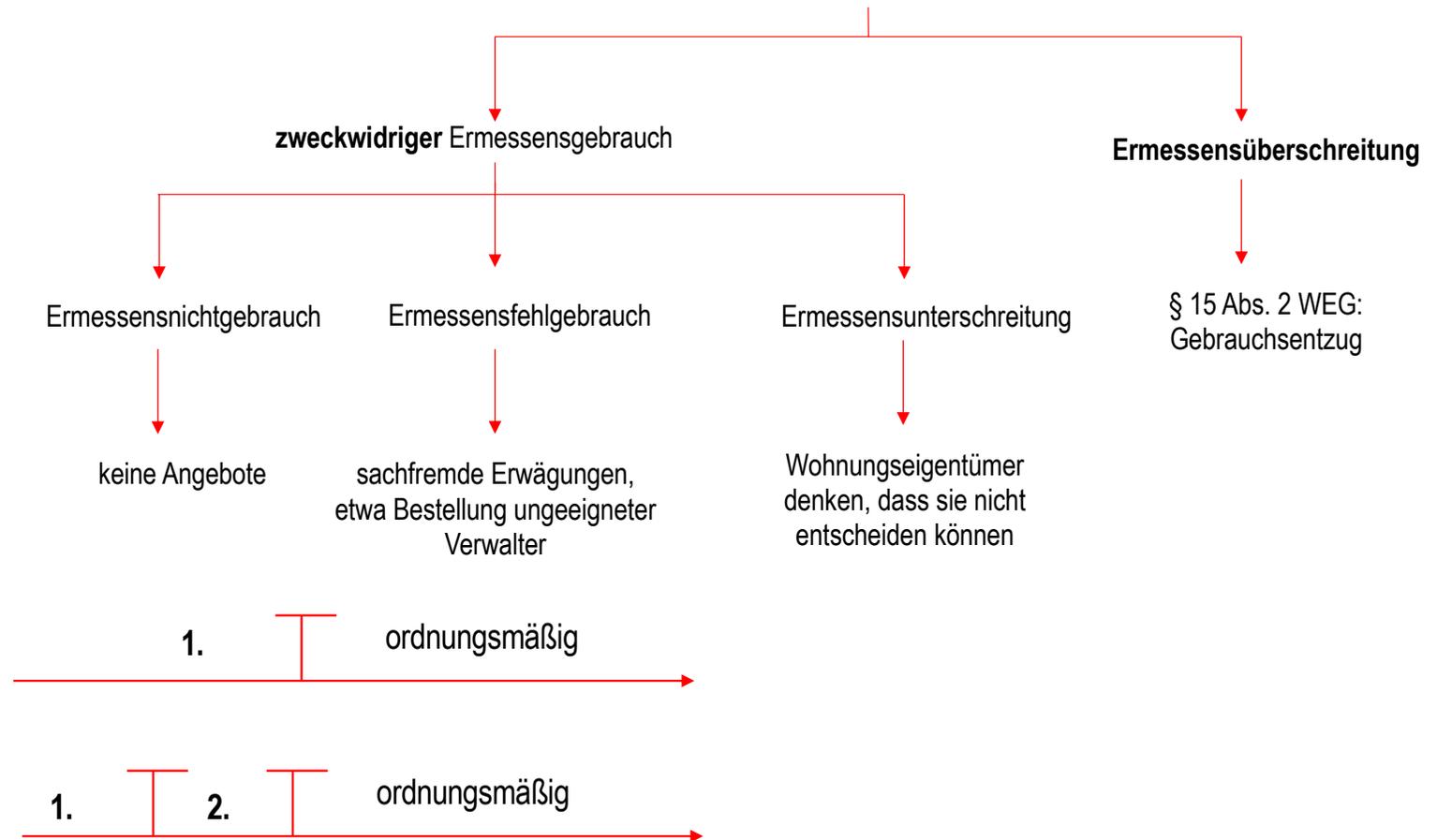
(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht

Ermessen

Entschließungsermessen: „ob“ – Entscheidung über Tätigwerden

Auswahlermessen: „wie“ – Auswahl zwischen mehreren Möglichkeiten des Tätigwerdens



Verwaltung Basics

§ 21

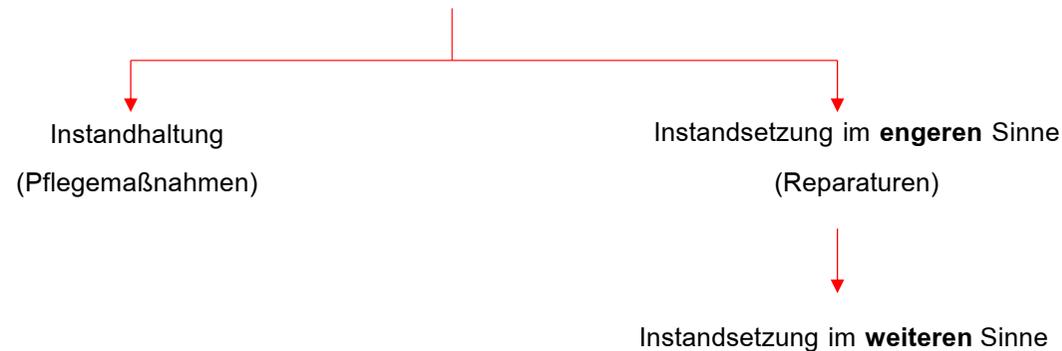
(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. **die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (Erhaltung);**
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energie-versorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

(§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG)

→ **Kosten:** § 16 Abs. 2, Abs. 4 WEG



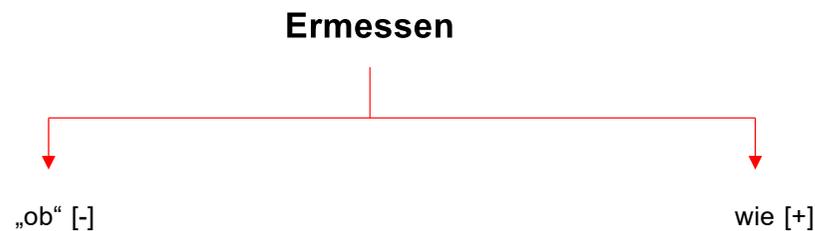
- **modernisierende** Instandsetzungen (§ 22 Abs. 3 WEG)
- staatliche Anordnungen
 - Gesetze,
 - Verfügungen
- erstmalige ordnungsmäßige und planmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Ersatzbeschaffungen

Verwaltung Basics

§ 21

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. **die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (Erhaltung);**
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energie-versorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.



- wann?
 - eine Maßnahme
 - Geld? Jahreszeit? Eilbedürftigkeit?
 - Ermessensreduktion, etwa unbewohnbares Sondereigentum
 - mehrere Maßnahmen
 - Geld? Jahreszeit? Eilbedürftigkeit?
 - Priorisierung
 - Ermessensreduktion für Reihenfolge
- durch wen?
- Art und Weise?
- welche Mittel?

Der „Bericht“



- Es wird vorgeschlagen, die Informationsrechte der Wohnungseigentümer als Minderheitenrechte zu kodifizieren.

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.

Was bislang geschah

BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 246/14

Der Fall

- Ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentum kommt nur in Betracht, wenn
 - die Maßnahme **ohnehin** hätte vorgenommen werden müssen.
- Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimmt sich danach, ob
 - die Maßnahme im Zeitpunkt ihrer Vornahme erst noch beschlossen (dann die Wohnungseigentümer) oder
 - ob sie – sei es wegen eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer, sei es wegen der Dringlichkeit – durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer).

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.

LG Berlin, Urteil v. 25.9.2018, 55 S 235/17

Der Fall

- Wohnungseigentümer K nimmt den ehemaligen Verwalter B auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 26.362,85 EUR in Anspruch. K meint, B habe die ihm obliegenden Pflichten aus dem Verwaltervertrag verletzt, indem er ohne Beschluss Aufträge zum Austausch von Heizkörperthermostaten erteilt und mit Rechtsanwälten eine Vergütungsvereinbarung geschlossen habe. Zudem habe es B versäumt, die Instandhaltungsrückstellung zinsbringend anzulegen.
- K sieht sich befugt, den Anspruch im eigenen Namen zu verfolgen, weil mit der Klageerhebung eine drohende Verjährung der Schadensersatzansprüche zum Ende des Jahres 2016 abgewendet worden sei.
- Das Amtsgericht (AG) weist die Klage als unzulässig ab. K sei nicht befugt, den Anspruch im eigenen Namen zu verfolgen. Die Wohnungseigentümer hätten zuletzt am 22.12.2016 die Verfolgung von Schadensersatzansprüchen gegen B durch Beschluss abgelehnt.

LG Berlin, Urteil v. 25.9.2018, 55 S 235/17

- Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht befugt, zur Abwendung einer drohenden Verjährung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den (ausgeschiedenen) Verwalter zustehenden Schadensersatzansprüchen als Notgeschäftsführer Klage zu erheben, wenn die Wohnungseigentümer zuvor die Geltendmachung abgelehnt haben.

Die Lösung

LG Hamburg, Urteil v. 30.5.2018, 318 S 100/17

Der Fall

- Wohnungseigentümer K geht gegen einen Beschluss vor, mit dem die anderen beiden Wohnungseigentümer seinen Antrag, eine Müllstandsfläche einzurichten, abgelehnt haben.
- In der Gemeinschaftsordnung bzw. in einer Anlage zu ihr heißt es insoweit wie folgt:
„Die grün gekennzeichnete Grundstücksfläche dient allen Eigentümern als gemeinsame Zufahrt und Zuwegung sowie Müllstandsfläche und verbleibt im uneingeschränkten Gemeinschaftseigentum.“

LG Hamburg, Urteil v. 30.5.2018, 318 S 100/17

- Gemäß § 21 Abs. 4 WEG i. V. m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass das gemeinschaftliche Eigentum plangerecht hergestellt wird. Vergleichsmaßstab für den planmäßigen Zustand sind die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, der Aufteilungsplan und die Baupläne.

Die Lösung

Eigentumsschutz

Verwaltung Basics

§ 1004 BGB

(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.

§ 1011 BGB

Jeder Miteigentümer kann die Ansprüche aus dem Eigentum Dritten gegenüber in Ansehung der ganzen Sache geltend machen, den Anspruch auf Herausgabe jedoch nur in Gemäßheit des § 432.

Störungsschutz jenseits des Gebrauchs (dort auch § 15 Abs. 3

WEG)



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

Der Fall

- 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.

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

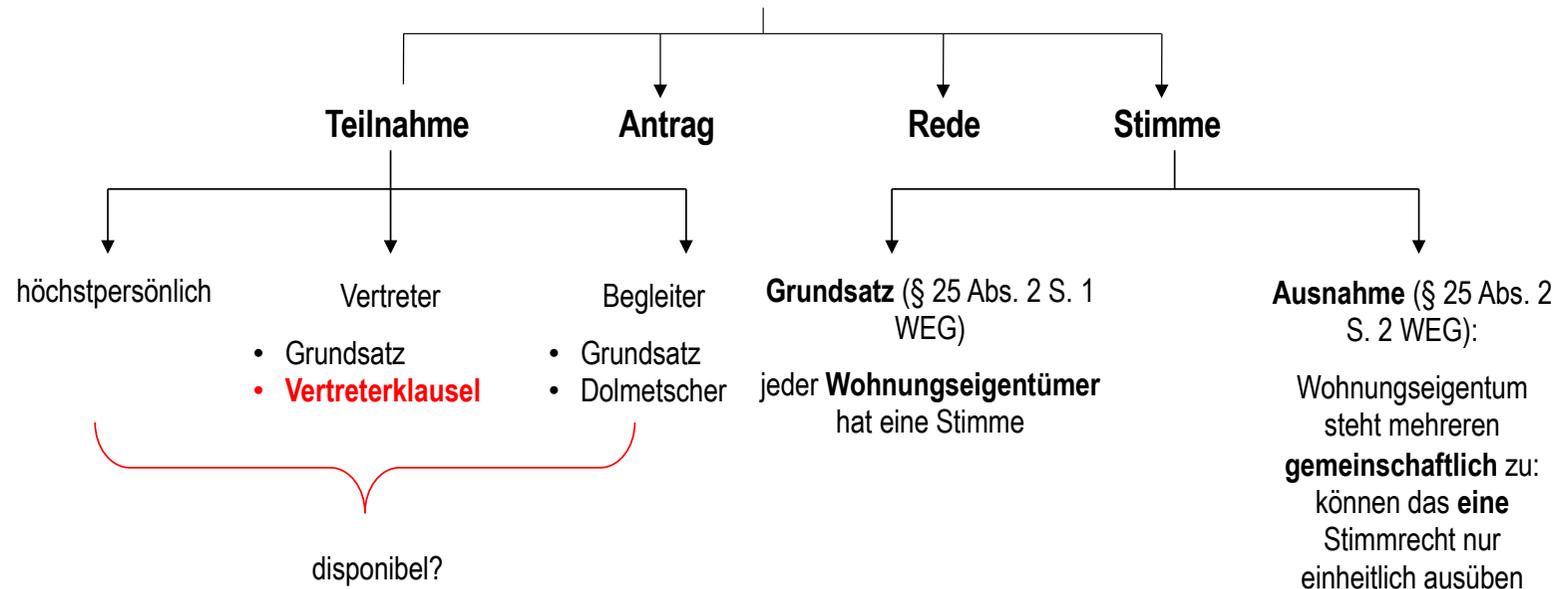
- Auch in einer Zweiergemeinschaft kann ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen, dass eine von dem anderen Wohnungseigentümer rechtswidrig herbeigeführte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft beseitigt wird; er darf 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.

Versammlung

Bauliche Versammlung

Basics

Versammlungsrechte der Wohnungseigentümer



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.

LG Lüneburg, Urteil v. 22.9.2017, 9 S 19/17

Der Fall

- K geht gegen 2 Beschlüsse vor.
- Sie meint, die Versammlung, in der diese gefasst worden waren, sei nicht beschlussfähig gewesen. Der Verwalter habe zwar behauptet, bestimmte Wohnungseigentümer vertreten zu können. Er habe in der Versammlung aber keine schriftlichen Vollmachten der Vertretenen vorlegen können.
- Im Übrigen begehrt K, die behauptet, an ausgeprägter Schwerhörigkeit zu leiden, die Feststellung, dazu berechtigt zu sein, sich durch eine Person ihrer Wahl begleiten zu lassen, solange gegen diese keine wichtigen Gründe bestehe, die ihre Anwesenheit unzumutbar mache, und soweit diese Person sich zur Verschwiegenheit entsprechend der Verschwiegenheitsverpflichtung von Rechtsanwälten bereit erklärt.

LG Lüneburg, Urteil v. 22.9.2017, 9 S 19/17

Die Lösung

- Wer eine ständige persönliche Erschwernis (hier: behauptete starke Schwerhörigkeit) behauptet, muss bis zur Versammlung einen geeigneten Nachweis (aktuelles Attest) vorlegen, wenn er als Begleit-person einen (zur Verschwiegenheit verpflichteten) Rechtsanwalt an der Versammlung teilnehmen lassen möchte.
- Es reicht nicht aus, dass Vollmachten körperlich existieren. Sie müssen in der Versammlung auf Verlangen vorgelegt werden.

Verwalterrecht

Der „Bericht“



- Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können soll, bei denen die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint. Die Wohnungseigentümer sollen die Befugnisse des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss erweitern und beschränken können.
- Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter Hausgeldforderungen in eigener Verantwortung auch gerichtlich geltend machen können soll.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Vertretungsmacht des Verwalters für die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich unbeschränkt sein soll.
- Es wird vorgeschlagen, keinen besonderen Nachweis über die Vertretungsmacht des Verwalters zu schaffen.

BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17

§ 27 WEG

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

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;

Der Fall

- Das Sondereigentum von K ist ungeachtet von beschlossenen und auch durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen wegen einer nicht fachgerechten Abdichtung des Mauerwerks weiterhin feucht.
- Hierüber informiert K den Verwalter am 12.08.2010 – ohne dass dieser etwas unternimmt und gegen den Werkunternehmer vorgeht.
- K klagt wegen der unvollständigen Durchführung des Instandsetzungsbeschlusses gegen die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** auf Schadensersatz (entgangene Miete in Höhe von 5.400,00 EUR und Kosten eines Privatgutachtens in Höhe von 487,90 EUR).

Was bislang geschah ...

Input

- **BGH, Urteil v. 13. 7. 2012, V ZR 94/11, Rn. 19:**
 - Die Wohnungseigentümergeinschaft ist dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber aus dem mitgliedschaftlichen Treueverhältnis verpflichtet, den Verwalter zur unverzüglichen Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer anzuhalten. Die Umsetzung obliegt dem Verwalter, der dem Verband auf Erfüllung und gegebenenfalls auf Schadensersatz haftet. Der Verband ist jedenfalls dann dem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber verpflichtet, diesen Anspruch gegenüber dem Verwalter durchzusetzen, wenn die gefassten Beschlüsse – wie hier – den Zweck haben, einen Schaden am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, der das Sondereigentum des Wohnungseigentümers unbenutzbar macht.
- **BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 246/14, Rn. 15:**
 - Für Defizite bei der Umsetzung der gefassten Beschlüsse haftet allein der Verband. Entsprechendes gilt, wenn der Verband ohne Beschluss handeln kann und nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 oder § 21 Abs. 4 WEG eine Verpflichtung zum Handeln besteht.

BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17

Die Lösung

- Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen
 - trifft den Verwalter.
- Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen,
 - begründen keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Ein Wohnungseigentümer kann vom Verwalter verlangen,
 - dass er Beschlüsse durchführt.

BGH, Urteil v. 15.2.2019, V ZR 71/18

So jetzt auch ...

- Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass ein einzelner Wohnungseigentümer von dem Verwalter die Umsetzung eines Beschlusses verlangen kann.
- Der Senat hat mit seinem Urteil vom 8. Juni 2018 die umstrittene Frage, ob dem einzelnen Wohnungseigentümer ein solcher Anspruch gegen den Verwalter zusteht, entschieden.
- Danach kann jeder Wohnungseigentümer von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt.
- Dieser Anspruch kann auch im Klageweg durchgesetzt werden.

LG Stuttgart, Beschluss v. 23.10.2017, 19 OH 7/17

Der Fall

- In ihrer Versammlung vom November 2015 votieren die Eigentümer unter TOP 2 einstimmig für die Bestellung von Wohnungseigentümer K zum Verwalter.
- Im September 2016 beruft K eine Versammlung ein. Dort wird zum TOP 2 „Ergänzungen zur Wahl, Vertrag und Bestellung“ der Antrag des K auf Bestellung zum Verwalter vom 1.1.2016 bis 31.12.2020 einstimmig nicht angenommen.
- Hierauf erklärt K seine Handlungsunfähigkeit und beendet die Versammlung wegen „Beschlussunfähigkeit“.
- In einer weiteren Versammlung beschließen die Wohnungseigentümer daraufhin die Kündigung des mit K bestehenden Verwaltervertrages und bestellen einen neuen Verwalter. Im Oktober 2016 kündigt der neue Verwalter den zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und K bestehenden Verwaltervertrag „aufgrund des zerstörten Vertrauensverhältnisses“.
- K klagt vor diesem Hintergrund seine Verwaltervergütung bis Ende 2020 ein. Er meint, der Verwaltervertrag sei nicht durch die Kündigung vom Oktober beendet worden.

LG Stuttgart, Beschluss v. 23.10.2017, 19 OH 7/17

- Die Bestellung einer Person zum Verwalter ohne gleichzeitigen Beschluss über den Abschluss eines Verwaltervertrages mit dieser Person ist nicht richtig.

Die Lösung

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 5.11.2018, 2-13 S 111/18

Der Fall

- Durch einen Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG beschließen die Wohnungseigentümer die Abberufung von K als Verwalter und ermächtigen einen Miteigentümer, K die Abbestellung mitzuteilen. Der Umlaufbeschluss wird nicht angefochten.
- K, der eigentlich bis zum 31. Dezember 2020 bestellt war, klagt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B auf Zahlung seines Verwalterhonorars. B hält dem eine Regelung des Verwaltervertrages entgegen. Diese lautet:

Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Eigentümergeinschaft ist nur aus wichtigem Grund gemäß § 26 Abs. 1 WEG möglich. Bei einer vorzeitigen Abberufung des Verwalters endet der Verwaltungsvertrag automatisch.
- Das Amtsgericht (AG) weist die Klage mit Blick auf diese Klausel ab. Der Verwaltervertrag sei danach hinsichtlich der Laufzeit an die Verwalterstellung gekoppelt. Hiergegen richtet sich die Berufung zum Landgericht (LG).

LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 5.11.2018, 2-13 S 111/18

Die Lösung

- Durch die in einem Verwaltervertrag enthaltene Klausel, dass bei einer vorzeitigen Abberufung des Verwalters der Verwaltungsvertrag automatisch endet, haben die Parteien vereinbart, dass die wirksame Abberufung des Verwalters eine auflösende Bedingung i. S. v. § 158 Abs. 2 BGB des Verwaltervertrages darstellt.
- Ist bei einer derartigen Verknüpfung der Abberufungsbeschluss bestandskräftig, kann der Verwalter sich in Prozessen aufgrund vertraglicher Ansprüche nicht auf die Ungültigkeit der Abberufung berufen.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 21.11.2018, 2-09 S 26/18

Der Fall

- Der Landkreis rügt nach einer Gefahrenverhütungsschau, dass die Wohnungseigentümer motorenbetriebene Geräte im Keller abstellen. Der Verwalter lässt daraufhin einen Geräteschuppen errichten.
- Die Wohnungseigentümer genehmigen diese Errichtung später durch Beschluss.
- Gegen diesen geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, der Beschluss sei unwirksam, da die Errichtung eine bauliche Änderung darstelle, die die Außenanlage optisch verändere, sodass jeder Wohnungseigentümer dem Beschluss hätte zustimmen müssen. Zudem beeinträchtige der Geräteschuppen die Sicht aus seiner Wohnung. Das Amtsgericht (AG) erklärt den Beschluss für ungültig. Bei der Errichtung des Geräteschuppens handele es sich um eine bauliche Änderung.
- Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der beklagten Wohnungseigentümer. Es sei unstreitig, dass aufgrund des Verlangens des Landkreises, wonach motorbetriebene Geräte nicht mehr im Keller gelagert werden dürften, sondern in einem gesondert zu errichtenden Geräteschuppen, die Errichtung des Geräteschuppens notwendig gewesen sei.

LG Frankfurt am Main, Urteil v. 21.11.2018, 2-09 S 26/18

- Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, ein eigenmächtiges Tun des Verwalters (hier: die Errichtung eines Geräteschuppens) zu genehmigen.

Die Lösung

LG Berlin, Urteil v. 24.8.2018, 55 S 86/17 WEG

Der Fall

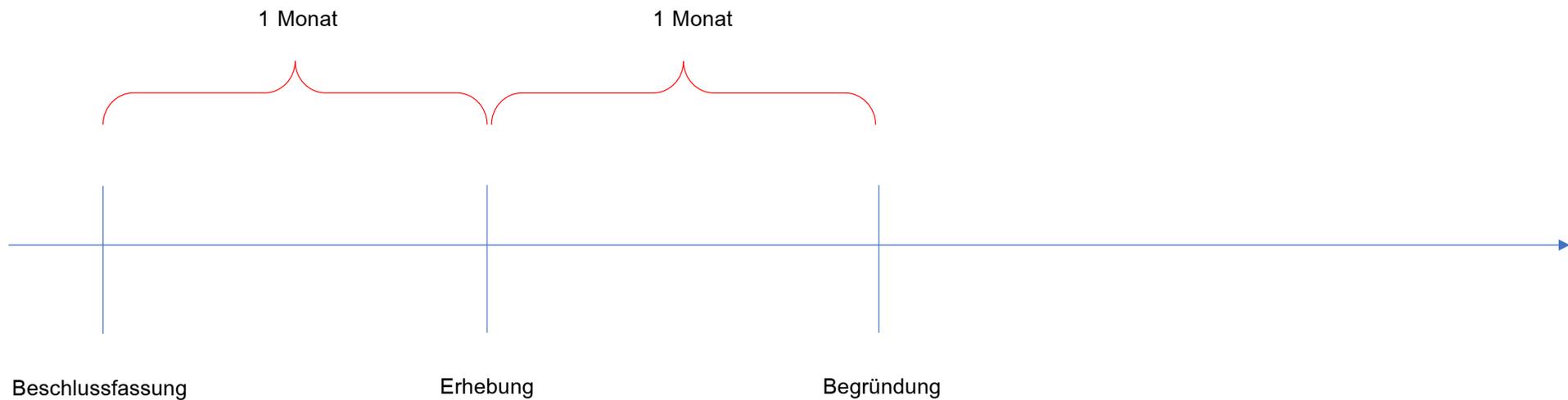
- Der Verwaltungsbeirat war durch Beschluss ermächtigt worden, den Verwaltervertrag auszuhandeln und abzuschließen.
- Dieser enthielt ua folgenden Passus:
 - „Der Verwalter ist ermächtigt, rückständige Hausgelder im Namen der Eigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Eigentümern außergerichtlich und gerichtlich unter Einschaltung eines Rechtsanwalts beizutreiben.“
- Auf dieser Grundlage beauftragte der Verwalter einen Rechtsanwalt, im Namen der Gemeinschaft rückständige Hausgelder einzuklagen.
- Der beklagte Eigentümer bestritt die Vertretungsmacht des Rechtsanwalts.

LG Berlin, Urteil v. 24.8.2018, 55 S 86/17 WEG

- Wird ein Verwaltungsbeirat lediglich zum Abschluss eines Verwaltervertrags durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt, ist er nicht zugleich auch bevollmächtigt, dem Verwalter umfangreiche Vollmachten und Ermächtigungen im Sinne von § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG zu erteilen.
- Ist der Verwalter nicht wirksam ermächtigt, Hausgeldrückstände gerichtlich geltend zu machen, ist die durch einen von ihm beauftragten Rechtsanwalt erhobene Zahlungsklage als unzulässig abzuweisen.

Die Lösung

Verfahrensrecht



§ 167 ZPO

Soll durch die Zustellung eine Frist gewahrt werden oder die Verjährung neu beginnen oder nach § 204 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehemmt werden, tritt diese Wirkung bereits mit Eingang des Antrags oder der Erklärung ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt.

BGH, Urteil v. 17.5.2019, V ZR 34/18

§ 167 ZPO

Soll durch die Zustellung eine Frist gewahrt werden oder die Verjährung neu beginnen oder nach § 204 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehemmt werden, tritt diese Wirkung bereits mit Eingang des Antrags oder der Erklärung ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt.

Der Fall

- Wohnungseigentümer K geht gegen mehrere Beschlüsse vor, die die Wohnungseigentümer am 16.6. gefasst haben. Seine Anfechtungsklage geht am 13.7 ein.
- Durch Schreiben der Geschäftsstelle vom 15.7 (Freitag) wird K unter Verweisung auf die Regelung des § 12 Abs. 1 GKG zur Einzahlung der dortigen Gebühr aufgefordert. Diese geht am 9.8 bei der Justizkasse ein. Die Klage wird sodann dem Verwalter am 17.8 zugestellt.
- Das Amtsgericht weist die Klage wegen Versäumung der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ab.

BGH, Urteil v. 17.5.2019, V ZR 34/18

§ 167 ZPO

Soll durch die Zustellung eine Frist gewahrt werden oder die Verjährung neu beginnen oder nach § 204 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehemmt werden, tritt diese Wirkung bereits mit Eingang des Antrags oder der Erklärung ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt.

Die Lösung

- Für die Einzahlung der Gebühr nach § 12 Abs. 1 Satz 1 GKG ist bei der Berechnung darauf abzustellen, um wie viele Tage sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit des Klägers verzögert hat.
- Der Partei ist in der Regel eine Erledigungsfrist von einer Woche zur Einzahlung des angeforderten Gerichtskostenvorschusses zuzugestehen. Der Zeitraum kann sich nach den Umständen des Einzelfalls angemessen verlängern.
- Wenn eine Klage bereits vor Ablauf einer durch Zustellung zu wahrenen Frist eingereicht worden ist, erfolgt die Zustellung der Klage aber erst nach Ablauf dieser Frist, sind bis zum Fristablauf eingetretene Versäumnisse unbeachtlich.

BGH, Beschluss v. 21.3.2019, V ZB 111/18

§ 116 ZPO

1. Prozesskostenhilfe erhalten auf Antrag

...

2. eine juristische Person oder parteifähige Vereinigung, die im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gegründet und dort ansässig ist, wenn die Kosten weder von ihr noch von den am Gegenstand des Rechtsstreits wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und wenn die Unterlassung der Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung allgemeinen Interessen zuwiderlaufen würde.

2. § 114 Absatz 1 Satz 1 letzter Halbsatz und Absatz 2 ist anzuwenden. Können die Kosten nur zum Teil oder nur in Teilbeträgen aufgebracht werden, so sind die entsprechenden Beträge zu zahlen.

Der Fall

- Die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B beantragt für ein Berufungsverfahren **Prozesskostenhilfe**.
- Das Landgericht (LG) weist den Antrag zurück. B habe eine hinreichende Bedürftigkeit nicht dargetan. B habe nicht dargelegt, dass die Wohnungseigentümer nicht in der Lage seien, die Prozesskosten aufzubringen.
- Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt B ihren Prozesskostenhilfeantrag weiter.

BGH, Beschluss v. 21.3.2019, V ZB 111/18

§ 116 ZPO

1. Prozesskostenhilfe erhalten auf Antrag

...

2. eine juristische Person oder parteifähige Vereinigung, die im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gegründet und dort ansässig ist, wenn die Kosten weder von ihr noch von den am Gegenstand des Rechtsstreits wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und wenn die Unterlassung der Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung allgemeinen Interessen zuwiderlaufen würde.

2. § 114 Absatz 1 Satz 1 letzter Halbsatz und Absatz 2 ist anzuwenden. Können die Kosten nur zum Teil oder nur in Teilbeträgen aufgebracht werden, so sind die entsprechenden Beträge zu zahlen.

Die Lösung

- Die Voraussetzungen des § 116 Satz 1 Nr. 2 ZPO für die Bewilligung der Prozesskostenhilfe liegen bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur vor, wenn
 - die Kosten des Rechtsstreits weder von ihr
 - noch von den Wohnungseigentümern aufgebracht werden können.

Finanzierung der Gemeinschaft

Basics

Finanzierung von Prozessen



BGH, Beschluss v. 23.5.2019, V ZB 196/17

§ 91 ZPO

1) Die unterliegende Partei hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, insbesondere die dem Gegner erwachsenen Kosten zu erstatten, soweit sie zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendig waren. ...

Der Fall

- Wohnungseigentümer K reicht beim Amtsgericht (AG) am 3.6 eine Anfechtungsklage ein. Mit am 8.7. bei dem Amtsgericht eingegangenem Schriftsatz nimmt er diese Klage zurück. Am 9.7. wird dem Verwalter der die Klage zugestellt. Mit Schriftsatz vom 11.7 teilt Rechtsanwalt R, die beklagten Wohnungseigentümer zu vertreten. Am 14.7 wird dem Verwalter der Klagerücknahmeschriftsatz zugestellt.
- Das AG legt K die Kosten des Rechtsstreits auf. Auf Antrag der Beklagten setzt das Amtsgericht die von K zu erstattenden Kosten auf 1.033,40 EUR nebst Zinsen fest. Hierin enthalten sind eine 0,8 Verfahrensgebühr gemäß Nr. 3100, 3101 VV RVG und eine 2,0 Erhöhungsgebühr nach Nr. 1008 VV RVG.
- Dagegen beschwert sich K.

BGH, Beschluss v. 23.5.2019, V ZB 196/17

RVG VV Nr. 1008

Auftraggeber sind in derselben Angelegenheit mehrere Personen:

Die Verfahrens- oder Geschäftsgebühr erhöht sich für jede weitere Person um 0,3 oder 30 % bei Festgebühren, bei Betragsrahmengebühren erhöhen sich der Mindest- und Höchstbetrag um 30 %

(1) Dies gilt bei Wertgebühren nur, soweit der Gegenstand der anwaltlichen Tätigkeit derselbe ist.

oder 30 % bei Festgebühren, bei Betragsrahmengebühren erhöhen sich der Mindest- und Höchstbetrag um 30 %

(2) Die Erhöhung wird nach dem Betrag berechnet, an dem die Personen gemeinschaftlich beteiligt sind.

(3) Mehrere Erhöhungen dürfen einen Gebührensatz von 2,0 nicht übersteigen; bei Festgebühren dürfen die Erhöhungen das Doppelte der Festgebühr und bei

Betragsrahmengebühren das Doppelte des Mindest- und Höchstbetrags nicht übersteigen.

...

Die Lösung

- Die der beklagten Partei durch die Einreichung einer Anwaltsbestellung nach Klagerücknahme entstandenen Kosten sind erstattungsfähig im Sinne des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO, wenn sie sich bei der Einreichung in nicht vorwerfbarer Unkenntnis von der Rücknahme der Klage befunden hat.
- Vertritt der Rechtsanwalt in derselben Angelegenheit mehrere Personen und berechnet sich seine Vergütung nach Wertgebühren, erfolgt die Deckelung der Erhöhung durch eine Begrenzung auf einen Gebührensatz von 2,0; dass die Erhöhung das Doppelte der Ausgangsgebühr übersteigt, ist unschädlich.

BGH, Beschluss vom 16.5.2019, V ZR 295/16

§ 240 ZPO

Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Partei wird das Verfahren, wenn es die Insolvenzmasse betrifft, unterbrochen, bis es nach den für das Insolvenzverfahren geltenden Vorschriften aufgenommen oder das Insolvenzverfahren beendet wird. Entsprechendes gilt, wenn die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Vermögen des Schuldners auf einen vorläufigen Insolvenzverwalter übergeht.

Der Fall

- Wohnungseigentümer K nimmt Mieter B auf Unterlassung von Geruchs- und Lärmemissionen sowie auf Unterlassung des Gebrauchs einer Wohnung als Pensionsbetrieb in Anspruch. Das LG weist die Klage als unzulässig ab. K sei nicht prozessführungsbefugt.
- Die hiergegen gerichtete Berufung weist das OLG zurück.
- Mit der vom BGH zugelassenen Revision verfolgt K die Unterlassungsansprüche weiter. Über das Vermögen der B wird kurz vor dem BGH-Termin das Insolvenzverfahren eröffnet und eine Insolvenzverwalterin bestellt. K meint, das Verfahren sei nicht unterbrochen.

BGH, Beschluss vom 16.5.2019, V ZR 295/16

§ 240 ZPO

Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Partei wird das Verfahren, wenn es die Insolvenzmasse betrifft, unterbrochen, bis es nach den für das Insolvenzverfahren geltenden Vorschriften aufgenommen oder das Insolvenzverfahren beendet wird. Entsprechendes gilt, wenn die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Vermögen des Schuldners auf einen vorläufigen Insolvenzverwalter übergeht.

Die Lösung

- Unterlassungsansprüche wegen einer Schutzrechtsverletzung zählen demgegenüber zu den die Insolvenzmasse betreffenden Ansprüchen.
- Eine ähnliche Lage ist bei einer auf die Störung des Eigentums gestützten Unterlassungsklage gegeben, wenn diese zu Nachteilen für die Insolvenzmasse führen würde.
- Die Unterbrechung ist aber auch hinsichtlich der mit der Klage geltend gemachten Ansprüche auf Unterlassung von Geruchs- und Lärmemissionen eingetreten. Insoweit kommt der Grundsatz zum Tragen, dass das Verfahren insgesamt unterbrochen werde, wenn mehrere Ansprüche geltend gemacht werden, von denen nur ein Teil die Insolvenzmasse betrifft.

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, Urteil v. 10.1.2019, III ZR 37/18

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, Urteil v. 10.1.2019, III ZR 37/18

§ 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.**

....

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**.

Reserve

LG Karlsruhe, Urteil v. 20.7.2018, 6 O 320/17

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagt gegen den Bauträger auf Vorschuss wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum. Streitig ist, ob die Wohnungseigentümer die Mängelrechte vergemeinschaftet haben. Das Landgericht (LG) verneint die Frage.

Der Fall

LG Karlsruhe, Urteil v. 20.7.2018, 6 O 320/17

Die Lösung

- Die Wohnungseigentümer können ihre Rechte gegen den Bauträger in Bezug auf die ordnungsmäßige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums vergemeinschaften. Ohne schlüssige Darlegung und ohne Vorlage eines auf die Vergemeinschaftung gerichteten Beschlusses ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht aktivlegitimiert und eine von dieser auf Vorschusszahlung gerichtete Klage abzuweisen.

LG München I, Beschluss v. 14.1.2019, 1 S 15412/18

Der Fall

- Wohnungseigentümer B lässt vor einer beabsichtigten Ablesung der Verdunsterröhrchen diese unter Lösung der Verplombung abmontieren und versucht erfolglos, die Verdunsterröhrchen den Mitarbeitern des Messdienstleisters auszuhändigen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagt vor diesem Hintergrund gegen B, es zu dulden, dass seine Wohnung betreten und Verdunsterröhrchen wieder angebracht werden.

LG München I, Beschluss v. 14.1.2019, 1 S 15412/18

Die Lösung

- Wenn ein Wohnungseigentümer die Verdunsterröhrchen an einem Heizkörper demontiert, der in seinem Sondereigentum steht, so besteht ein Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Duldung der Wiederanbringung tauglicher Geräte durch einen Messdienstleister.

AG Dortmund, Urteil v. 14.6.2019, 514 C 4/19

- Wohnungseigentümer streiten, ob die – auch grundbuchlich bereits vollzogene – Vereinigung der Wohnungseigentumsrechte 7 und 8, der Wohnungseigentumsrechte 13 und der der Wohnungseigentumsrechte 15 und 16 Auswirkungen auf das Stimmrecht hatte. In der Gemeinschaftsordnung findet sich in § 11 folgende Regelung: „Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung bemisst sich abweichend von § 25 Abs. 2 Satz 1 des WEG nach der Zahl der Wohnungseigentumseinheiten.“

Der Fall

AG Dortmund, Urteil v. 14.6.2019, 514 C 4/19

Die Lösung

- Besitzt ein Wohnungseigentümer 2 Wohnungen, so hat er nach dem Prinzip des Kopfteil-Stimmrechts 1 Stimme; dagegen stehen ihm nach dem Prinzip des Objektstimmrechts zunächst 2 Stimmen zu. Nach der Vereinigung der beiden Wohnungseigentumsrechte steht ihm aber auch nur noch 1 Stimme zu.

LG München I, Urteil v. 8.2.2017, 1 S 5582/16 WEG

- Wohnungseigentümer B vermietet sein Wohnungseigentum an Personen, die überwiegend aus dem arabischen Raum stammen und sich vorübergehend in München zu einer medizinischen Behandlung aufhalten. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K klagt gegen diese Nutzung. Diese verstoße gegen das das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) sowie die Satzung die Satzung der Stadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Das Amtsgericht (AG) weist die Klage ab. Gegen das Urteil legt K Berufung ein.

Der Fall

LG München I, Urteil v. 8.2.2017, 1 S 5582/16 WEG

Die Lösung

- Die Vermietung an wechselnde Mieter ist selbst bei Verstoß gegen eine Zweckentfremdungsverordnung wohnungseigentumsrechtlich zulässig.

LG Karlsruhe, Beschluss v. 7.2.2019, 11 T 244/18

- Wohnungseigentümer B1 und B2 greifen eine Entscheidung des Amtsgerichts (AG) an. Mit dieser hat das AG den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Die Wohnungseigentümer halten die Entscheidung nicht für falsch, meinen aber, die Kosten des Rechtsstreits hätten wegen grober Pflichtverletzung nach § 49 Abs. 2 WEG dem Verwalter auferlegt werden müssen.

Der Fall

LG Karlsruhe, Beschluss v. 7.2.2019, 11 T 244/18

Die Lösung

- Die gerichtliche Kostenentscheidung zulasten der übrigen Wohnungseigentümer steht der Geltendmachung eines materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter nicht entgegen.

LG Berlin, Beschluss v. 22.2.2019, 85 S 15/18

- Die Wohnungseigentümer fassen mehrheitlich folgenden Beschluss: „Die Eigentümer D haben im Garten auf der Gemeinschaftsfläche (kein Sondernutzungsrecht) ein Holzschuppen aufgebaut, um ihre Gegenstände unterzustellen. a) Die Gemeinschaft genehmigt, die o.g. bauliche Veränderung von Wohnungseigentümer D. b) Die Verwalterin erläutert und verweist ausdrücklich auf die Rechtslage, wo gegebenenfalls eine Allstimmigkeit für die Genehmigung des Holzschuppens erforderlich ist und eine Zustimmung gem. § 14 (1) WEG nicht ausreicht.“ Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, es läge eine bauliche Veränderung vor, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedurft hätte. Er hält den Beschluss für gegebenenfalls nichtig, jedenfalls aber für anfechtbar.

Der Fall

LG Berlin, Beschluss v. 22.2.2019, 85 S 15/18

Die Lösung

- Ein Sondernutzungsrecht kann nicht durch einen Beschluss entstehen. Wird einem Wohnungseigentümer das Recht eingeräumt, auf einer Fläche, die im gemeinschaftlichen Eigentum steht, einen Holzschuppen aufzubauen, liegt darin ein Sondernutzungsrecht.

LG Saarbrücken, Urteil v. 26.4.2019, 5 S 31/18

Der Fall

- Wohnungseigentümer K greift den Beschluss an, mit dem die Wohnungseigentümer die Abrechnung 2016 genehmigt haben. Er meint, die Ausgabe „Außenanlage/Straßenreinigung“ über 36.350,95 EUR sowie Ausgabe „Rechtsanwaltskosten“ über 3.612,44 seien nicht beschlossen worden. Die Beschlussfassung sei auch deshalb unwirksam, weil seinem Mieter M, den er bevollmächtigt habe, die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verweigert worden sei.

LG Saarbrücken, Urteil v. 26.4.2019, 5 S 31/18

Die Lösung

- Ein Beschluss, der eine Abrechnung genehmigt, ist für ungültig zu erklären, wenn dem Wohnungseigentümer bzw. seinem Vertreter (hier: Mieter) vor der Beschlussfassung die Belegeinsicht verweigert worden ist.

LG Dortmund, Urteil v. 5.3.2019, 1 S 467/16

Der Fall

- Die Wohnungseigentümer beschließen „TOP 4: Grundsatzbeschluss zur Durchführung des Sanierungs- und Finanzierungskonzeptes“, „TOP 5: Durchführungsbeschluss zur Sanierung“ und „TOP 6: Durchführungsbeschluss zur Umsetzung des Finanzierungskonzeptes“. Bei TOP wird in einem 1. Schritt eine Sonderumlage i. H. v. insgesamt 5.800.000 EUR beschlossen. Dann wird beschlossen, diese durch ein Verbraucherdarlehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Sparkasse M im Rahmen des KfW Darlehensprogramms „Energieeffizienzhaus 130“ zu ersetzen. Über die derzeitigen Kreditkonditionen der Sparkasse informiert die Wohnungseigentümer eine Anlage. Der Verwalter wird beauftragt, als Vertreter einen Verbraucherdarlehensvertrag zu diesen Konditionen abzuschließen und die notwendigen Erklärungen/Anträge zur Erlangung der KfW-Kredite zu stellen (die Konditionen dürfen sich zu dem im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Konditionen ändern, nicht aber im Falle „deren Verschlechterung um mehr als 25 %“). Jeder Wohnungseigentümer wird berechtigt, die (anteilige) Sonderumlage aus eigenen Mitteln aufzubringen. Gegen diese Beschlüsse geht Wohnungseigentümer K vor.

LG Dortmund, Urteil v. 5.3.2019, 1 S 467/16

Die Lösung

- Soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Verbraucherdarlehensvertrag schließen, muss der entsprechende Beschluss hinreichend bestimmt sein. Dazu muss u. a. Folgendes berücksichtigt werden:
 - Die Rahmenbedingungen des Verbraucherdarlehensvertrages müssen fixiert sein (Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung).
 - Ferner muss auch klargestellt sein wie Selbstzahler berücksichtigt werden sollen. Wenn einzelnen solventen Eigentümern diese Option gewährt werden soll, dann muss auch klar geregelt sein, in welcher Höhe der Verbraucherdarlehensvertrag geschlossen werden soll.
 - Die Gesamtkosten müssen berechenbar sein. Darlehenssumme und Finanzierungskonzept müssen harmonisieren. Es muss klar werden, wie sich die KfW-Förderung auf das Darlehen auswirken soll.

LG Dresden, Urteil v. 5.7.2019, 2 S 101/19

Der Fall

- Wohnungseigentümer K klagt gegen Verwalter B auf Stellung und Versendung der Abrechnung bis zum 15.05. des jeweiligen Folgejahres, hilfsweise bis zum 30.06. des Folgejahres. Es sei nicht nachvollziehbar, warum B sich zu einer rechtzeitigen Erstellung der Abrechnung nicht in der Lage sehe. Er müsse seine Einkommenssteuererklärung bis zum 31.05. des Folgejahres abgeben. Da die Abrechnung bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorgelegen habe, habe er seine Steuererklärung bislang nur unvollständig abgeben können und die Angaben zu seinen Einkünften und aus Vermietung und Verpachtung nachreichen müssen. Insoweit verlangt K Schadensersatz.

LG Dresden, Urteil v. 5.7.2019, 2 S 101/19

Die Lösung

- Ist nicht vereinbart, bis wann der Verwalter den Entwurf der Abrechnung vorlegen muss, hängt es von den Umständen ab, wann diese vorliegen muss.

Danke für Ihre
Aufmerksamkeit