



**AKTUELLE  
RECHTSPRECHUNG  
WOHNUNGSEIGENTUMS  
RECHT**





# GRUNDLEGENDE FRAGEN

# BGH, URTEIL V. 10.11.2017, V ZR 184/16

In der Gemeinschaftsordnung heißt es u.a.:

*Die Sondereigentümer des Hauses R.-Straße 2a [...] bilden verwaltungs- und abrechnungsmäßig eine Untergemeinschaft, die – soweit nach den tatsächlichen Gegebenheiten möglich – im Ergebnis so behandelt werden soll, als wenn sie eine juristisch unabhängige Eigentümergeinschaft wäre. Die jeweiligen Eigentümer sind berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihr Gebäude betreffen, allein zu treffen. ... Sämtliche Lasten und Kosten sind soweit möglich getrennt zu ermitteln und abzurechnen.*

Ende 2012 wird eine Versammlung für das Haus R.-Straße 2a abgehalten. Es wird beschlossen, ein Unternehmen u.a. mit der teilweisen Erneuerung des Putzes des Gebäude der Untergemeinschaft zu beauftragen. Wohnungseigentümer K, der der Untergemeinschaft nicht angehört, geht gegen diesen Beschluss vor.

## **BGH, URTEIL V. 10.11.2017, V ZR 184/16**

**Durch die Gemeinschaftsordnung kann Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum in einem Haus einer Mehrhausanlage liegt und die eine Untergemeinschaft bilden, die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen,**

**wenn**

**zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von Wohnungseigentümer zu tragen sind, der Untergemeinschaft angehören.**

## **BGH, URTEIL V. 10.11.2017, V ZR 184/16**

**In der Gemeinschaftsordnung fand sich auch die Regelung, wonach die Wohnungseigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet sind.**

**Dies ist nach Ansicht des BGH nicht so zu verstehen, dass eine einheitliche Instandhaltungsrückstellung zu bilden sei. Vielmehr müsse diese Regelung dahin ausgelegt werden, dass die jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer der Untergemeinschaften zur Ansammlung von getrennten Instandhaltungsrückstellungen seien. Nur die Bildung buchungstechnisch getrennter Instandhaltungsrückstellungen ermögliche vorgesehene getrennte Ermittlung und Abrechnung der in den 3 Untergemeinschaften jeweils anfallenden Lasten und Kosten.**

## **BGH, URTEIL V. 10.11.2017, V ZR 184/16, RN. 27**

**Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht eine Instandsetzung nur, wenn auch die Kostenfrage geregelt ist.**

**Die Erteilung von Aufträgen zur Instandsetzung soll nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert ist.**

# **LG FRANKFURT A.M., URTEIL V. 17.5.2018, 2-13 S 26/17**

**Die Wohnungseigentümer beschließen, die X-GmbH mit dem Hausmeisterdienst zu beauftragen. Diese hat angeboten, den Hausmeisterdienst für jährlich knapp unter 800 EUR zu leisten. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, es seien vor dem Beschluss weitere Angebote einzuholen gewesen.**

## **LG FRANKFURT A.M., URTEIL V. 17.5.2018, 2-13 S 26/17**

**Alternativangebote für einen Auftrag müssen ausnahmsweise dann nicht eingeholt werden, wenn das Auftragsvolumen gering ist oder sich aus anderen Umständen Anhaltspunkte für die Wohnungseigentümer ergeben, dass das vorgelegte Angebot sich im Rahmen des Üblichen bewegt.**

# AUFTRAGSVERGABE

**Es widerspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, dass eine Auftragsvergabe**

**geringfügige Eventualpositionen enthält.**

**LG Hamburg, Urteil v. 7.6.2017, 318 S 88/15**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 12.7.2017, 318 S 31/16**

**Wohnungseigentümer B plant Änderungen an den zu seiner Wohnung gehörenden Dachgauben. Dazu übersendet Verwalter V den Wohnungseigentümern eine Beschlussantrag. Diese können schriftlich bis zum 8.3.2013 abstimmen, ob B mehre Dachgauben verändern, u. a. eine Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche schaffen darf. Vor Fristablauf stimmt der Wohnungseigentümer S mit Nein. Am 12. März 2013 zieht er seine Nein-Stimme zurück und stimmt mit Ja. Mit Schreiben vom 15. März 2013 teilt V mit, S habe zunächst mit Nein, am 12. März 2013 aber mit Ja gestimmt habe. Der Beschluss sei eigentlich abgelehnt, er werde den Beschlussantrag aber trotzdem als angenommen werten, wenn bis zum 24. März 2013 kein Wohnungseigentümer widerspreche. Ein Widerspruch wird nicht erhoben. B führt in der Folge die geplanten Umbaumaßnahmen durch. Streitig ist, ob es überhaupt eine Zustimmung durch Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG gab.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 12.7.2017, 318 S 31/16**

**Ein Wohnungseigentümer kann nach Stimmabgabe bei einem schriftlichen Beschluss vor Verkündung des Abstimmungsergebnisses seine Stimmabgabe ändern.**

**Geben bei einem schriftlichen Beschluss nicht alle Wohnungseigentümer eine Ja-Stimme ab, wird der Beschluss aber verkündet, macht das den Beschluss nur anfechtbar.**

## **BGH, URTEIL V. 6.7.2018, V ZR 221/17**

**Der BGH fragt sich, ob es überhaupt eine Zustimmung durch Beschluss gibt.**

## **BGH, URTEIL V. 6.7.2018, V ZR 221/17**

**Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht; geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.**

**Haben alle Wohnungseigentümer einer baulichen Veränderung zugestimmt, nicht aber im Rahmen eines Beschlusses, soll sich ein Wohnungseigentümer, der sich auf die fehlende Zustimmung beruft, widersprüchlich verhalten und sich nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht darauf berufen dürfen, dass ein Beschluss fehlt.**

## LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 13.7.2017, 36 S 13356/16

Die Wohnungseigentümer beschließen wie folgt:

*Die mit RA E und Herrn M geführten Vergleichsverhandlungen in der Sache 'Schadensersatz des Vorverwalters' werden anerkannt.*

Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er rügt, der Beschluss sei zu unbestimmt.

## **LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 13.7.2017, 36 S 13356/16**

**Ein Beschluss lautend „Die mit RA ... und Herrn ... geführten Vergleichsverhandlungen in der Sache 'Schadensersatz des Vorverwalters' ... werden anerkannt.“ ist wegen Unbestimmtheit nichtig.**

## **LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 11.5.2017, 36 S 11050/16 WEG**

**In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es zu wenige Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnungseigentümer haben deshalb durch Beschluss entschieden, die Tiefgaragenstellplätze an interessierte Wohnungseigentümer zu vermieten. Ein Wohnungseigentümer hat also nur dann eine Chance zu parken, wenn er das Glück hat, einen der begehrten Mietverträge zu „erhaschen“. K hält diese Art der Verteilung nicht für ordnungsmäßig.**

## **LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 11.5.2017, 36 S 11050/16 WEG**

**Nach einer erfolglosen Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer klagt K daher auf eine abweichende, von ihm vorgeschlagene Regelung. Hilfsweise verlangt er eine Regelung durch das Gericht nach billigem Ermessen. Das Amtsgericht gibt der Beschlussersetzungsklage statt. Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung, die der Verwalter für die beklagten Wohnungseigentümer einlegt.**

## **LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 11.5.2017, 36 S 11050/16 WEG**

**Ein richterlicher Eingriff in Regelungen der Wohnungseigentümer kommt in Betracht, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an einem Beschluss oder einer Vereinbarung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen ließen.**

**So kann es liegen, wenn ein erhebliches Missverhältnis zwischen dem Angebot an vorhandenen Stellplätzen und dem Bedarf der Wohnungseigentümer besteht und die Wohnungseigentümer beschlossen haben, die Stellplätze zu vermieten.**



# GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

## **BGH, URTEIL V. 13.10.2017, V ZR 45/17**

**Das Grundstück der Wohnungseigentümer 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 2 Grunddienstbarkeiten gesichert, die zu Lasten des Grundstücks der Wohnungseigentümer und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks des B im Grundbuch eingetragen sind. In der Bestellungsurkunde für die erste Grunddienstbarkeit vom 30. November 1981 heißt es u.a.:**

**Das Recht berechtigt zum ungehinderten Zugang zu dem berechtigten Grundstück auf der beschriebenen Teilfläche. Die Teilfläche darf nicht verstellt werden. ...**

## **BGH, URTEIL V. 13.10.2017, V ZR 45/17**

**Als Inhalt der Grunddienstbarkeit ist weiter vereinbart, dass die Unterhaltskosten des Zugangs der Eigentümer des berechtigten Grundstücks trägt. Eine weitere, im Jahr 1986 bestellte Grunddienstbarkeit bestimmt, dass das Übergangsrecht direkt von der Straße her über das belastete Grundstück ausgeübt werden kann.**

**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. Das Amtsgericht weist die Klage ab, das Landgericht die Berufung der K zurück. K sei schon nicht zur Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen berechtigt.**

## **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.**

## **BGH, URTEIL V. 13.10.2017, V ZR 305/16**

**Die Mehrheit der Wohnungseigentümer will die Gemeinschaftsordnung ändern. Da sich Wohnungseigentümer K der Änderung versperrt, beschließt die Mehrheit wie folgt:**

***Die Hausverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, außergerichtlich und nötigenfalls gerichtlich, die Zustimmung von Wohnungseigentümer K im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einzuholen und durchzusetzen. [...]***

**Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Das Amtsgericht weist die Anfechtungsklage ab. Auf die Berufung des K stellt das Landgericht die Nichtigkeit des Beschlusses fest. Für den Beschluss fehle es den Wohnungseigentümern an einer Beschlusskompetenz.**

## **BGH, URTEIL V. 13.10.2017, V ZR 305/16**

**Der Anspruch eines Wohnungseigentümers aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann nicht vergemeinschaftet werden.**

## **BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 125/17**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B schließt mit einem Werkunternehmer und einem Architekten Verträge. Der Werkunternehmer und der Architekt verletzen ihre Pflichten. Wohnungseigentümer K erleidet dadurch einen Schaden. Wegen dieser Pflichtverletzungen verlangt K von B Schadensersatz.**

## **BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 125/17**

**Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Instandsetzung im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern keine Erfüllungsgehilfen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.**

**Für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet in der Regel nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.**

## **LG DORTMUND, URTEIL V. 18.5.2018, 17 S 116/17**

- 1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verauslagt in 3 Anfechtungsklagen (Gegenstand sind jeweils Genehmigungsbeschlüsse nach § 28 Abs. 5 WEG gegenüber den Abrechnungen) die Kosten der Prozessbevollmächtigten der verklagten Wohnungseigentümer jeweils aus dem Verwaltungsvermögen. Die Kosten werden sodann im Rahmen der jeweiligen Abrechnungen auf die Wohnungseigentümer mit Ausnahme des klagenden Wohnungseigentümers verteilt.**
- 2. Im Jahr 2016 teilt der neue Verwalter V den Wohnungseigentümer mit, er meine, der alte Verwalter B habe wegen der 3 angefochtenen Abrechnungen seine Pflichten verletzt. Die Gerichts- und Anwaltskosten hierfür beliefen sich auf 45.402,44 EUR. Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin, B auf Schadensersatz zu verklagen.**

## **LG DORTMUND, URTEIL V. 18.5.2018, 17 S 116/17**

**Die Wohnungseigentümer können ihre Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter vergemeinschaften.**



# VERÄUßERUNGS -BESCHRÄNKUNG

## **KG, BESCHLUSS V. 5.4.2018, 1 W 78/18**

**A verlangt den grundbuchlichen Vollzug der Auflassung seines Wohnungseigentums X und Y je  $\frac{1}{2}$ . Es ist eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart. A legt daher eine Zustimmungserklärung der A-GmbH vom 17.10.2017 und zum Nachweis von deren Verwalterstellung 2 Exemplare einer Niederschrift vom 02.05.2016 einer Versammlung vom 28.04.2016 vor. Ein Exemplar enthält im Original die öffentlich beglaubigte Unterschrift des Versammlungsleiters, das andere Exemplar ist eine Kopie des ersten Exemplars, die die kopierte Unterschrift des Versammlungsleiters sowie öffentlich beglaubigte Original-Unterschriften einer Eigentümerin und des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats trägt.**

## **KG, BESCHLUSS V. 5.4.2018, 1 W 78/18**

**Unter Ziffer 14 der Niederschrift ist zum Tagesordnungspunkt „Bestellung Verwalter“ ausgeführt, dass die A-GmbH für den Zeitraum bis 31.12.2017 zum Verwalter bestellt wird. Das Grundbuchamt meint, die Niederschrift(en) genüge nicht den Anforderungen der §§ 26 Abs. 3, 24 Abs. 6 WEG. Alle erforderlichen Unterschriften müssten im Original auf derselben Niederschrift geleistet werden. Hiergegen richtet sich die Beschwerde.**

## **KG, BESCHLUSS V. 5.4.2018, 1 W 78/18**

**Den Formanforderungen von § 29 Abs. 1 GBO in Verbindung mit § 26 Abs. 3 WEG ist genügt, wenn zum Nachweis der Verwalterstellung mehrere gleichlautende Niederschriften über den Beschluss zur Verwalterbestellung vorliegen, die zusammen die beglaubigten Unterschriften von sämtlichen in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen tragen.**

## **KG, BESCHLUSS V. 27.2.2018, 1 W 38/18**

**Wohnungseigentümer K verkauft sein Wohnungseigentumsrecht an E. Da eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart ist, bittet er Verwalter V um eine Zustimmung zur Veräußerung, die V erteilt. Das Grundbuchamt meint allerdings, die Bestellung des V sei nicht ausreichend nachgewiesen. Der Niederschrift über die Versammlung, in der V wiederbestellt worden sei, sei zu entnehmen, dass in der Wohnungseigentumsanlage erstmals ein Verwaltungsbeirat bestellt worden sei. Es lasse sich aber nicht entnehmen, welcher der 3 Verwaltungsbeiräte der Vorsitzende sei. Gegen diese Zwischenverfügung richtet K seine Beschwerde.**

## **KG, BESCHLUSS V. 27.2.2018, 1 W 38/18**

**Zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt über die Bestellung des Verwalters kann eine von dem Versammlungsleiter und einem Miteigentümer unterschriebene Niederschrift über den in der Versammlung gefassten Beschluss genügen, wenn in der Versammlung zugleich erstmals ein Verwaltungsbeirat gewählt, ein Vorsitzender jedoch nicht bestimmt wurde und einer der gewählten Beiräte dies mit seiner Unterschrift unter der Niederschrift ausdrücklich bestätigt.**



**GEBRAUCH**

# LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 23.11.2017, 36 S 3100/17 WEG

Die Wohnungseigentümer beschließen als Ergänzung der Hausordnung wie folgt:

*Fahrräder dürfen nur in den gemeinschaftlichen Fahrradräumen, auf dem privaten Tiefgaragenstellplatz oder dem privaten Kellerraum eingestellt werden. Ein Transport in die Wohnungen ist nicht zulässig.*

Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor. Er meint, der Beschluss „diskriminiere“ Fahrradbesitzer. Außerdem sei er unverhältnismäßig und griffe in die Verwaltung des Sondereigentums ein.

**LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 23.11.2017, 36 S  
3100/17 WEG**

**Der Beschluss, der einen Transport von Fahrrädern durch das Treppenhaus in die Wohnungen untersagt, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.**

## **BGH, URTEIL V. 16.3.2018, V ZR 276/16**

**Bei einer Umgestaltung seines Badezimmers im Jahr 2012 entfernt Wohnungseigentümer B den Estrich vollständig und baut eine Fußbodenheizung ein. Ferner erneuert B den Fliesenbelag sowie die Sanitärobjekte vollständig und verlegt eine Steigleitung unter Putz. Wohnungseigentümer K, dessen Sondereigentum unter dem von Wohnungseigentümer B liegt, nimmt an diesen Maßnahmen Anstoß. Er verlangt, dass B bestimmte Schallschutzmaßnahmen in näher bezeichneter Ausführung ergreift, hilfsweise, dass B ein Schallschutzniveau auf dem Stand des Jahres 2012, hilfsweise auf dem Stand des Jahres 1990 herstellt. Das Amtsgericht verurteilt B, eine Trittschalldämmung und einen schwimmenden Estrich nach näheren Vorgaben wiederherzustellen. Im Übrigen weist es die Klage ab.**

# **BGH, URTEIL V. 16.3.2018, V ZR 276/16**

**Mit seiner Berufung will es K erreichen, dass B bestimmte weitere Maßnahmen vornimmt. Hilfsweise soll B dazu verurteilt werden, geeignete Maßnahmen zu treffen, durch die der Tritt- und Installationsschall**

**1. den Anforderungen der Schallschutzstufe III der Richtlinie VDI 4100:2012-10 (Trittschallpegel:  $\leq 37$  dB; Installationsschallpegel:  $\leq 24$  dB),**

**2. hilfsweise den Anforderungen der Schallschutzstufe II der Richtlinie VDI 4100:2012-10 (Trittschallpegel:  $\leq 44$  dB; Installationsschallpegel:  $\leq 25$  dB),**

**3. hilfsweise den Anforderungen der DIN 4109-89 Beiblatt 2 (Trittschallpegel:  $\leq 46$  dB; Installationsschallpegel:  $\leq 25$  dB) genügt.**

**Das Landgericht ändert das Urteil des Amtsgerichts ab und gibt unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung dem dritten Hilfsantrag insoweit statt.**

## **BGH, URTEIL V. 16.3.2018, V ZR 276/16**

**Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz.**

**Grundlegende Um- oder Ausbauten – wie etwa ein Dachgeschossausbau – können eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz begründen; dagegen kann bei Maßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (gegebenenfalls zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden.**

## **BGH, URTEIL V. 6.7.2018, V ZR 221/17**

**Wird durch eine Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen, sind die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz maßgeblich, wenn es sich um grundlegende Um- oder Ausbauten, wie etwa einen Dachgeschossausbau, handelt.**

**Bei Maßnahmen, die nur der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, kann ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden. In diesem Fall muss lediglich das mittels der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau „im Prinzip“ erhalten bleiben; es darf jedenfalls „nicht signifikant“ verschlechtert werden.**

## **BGH, URTEIL V. 23.3.2018, V ZR 307/16**

**Nach der Gemeinschaftsordnung dürfen die 7 Teileigentumsrechte beruflich oder gewerblich, „insbesondere auch als Apotheke oder Arztpraxis“ gebraucht/genutzt werden. Nach Entstehung einer Wohnungseigentümergeinschaft werden 6 Teileigentumsrechte als Arztpraxen genutzt. Das siebte, deren Eigentümer B ist, dient dessen Mieter M als Apotheke. Im Jahre 2013 wird in unmittelbarer Nähe zur Wohnungseigentumsanlage ein anderes Ärztehaus errichtet. Daraufhin kündigt M den Mietvertrag und zieht in das andere Ärztehaus. Inzwischen befinden sich in der Wohnungseigentumsanlage nur noch drei Arztpraxen. Die Räume des B sind zu einem Teil an ein Büro für Tierschutzhilfe vermietet und stehen im Übrigen leer. In einer der ehemaligen Arztpraxen wird eine Schülernachhilfe betrieben. B unterteilt daraufhin seine Räume baulich und vermietet die Teile jeweils als Wohnraum.**

## **BGH, URTEIL V. 23.3.2018, V ZR 307/16**

**Gegen diesen Gebrauch gegen die anderen Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 3 WEG vor. Das Amtsgericht weist diese Unterlassungsklage ab, das Landgericht gibt ihr hingegen statt. Nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung dürften die Räume nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Wohnnutzung müssten die klagenden Wohnungseigentümer auch nicht ausnahmsweise deshalb hinnehmen, weil sie nicht störender als der zulässige Gebrauch sei; diese Voraussetzungen lägen bei der gebotenen typisierenden Betrachtung nicht vor. Zudem sei der Zweck des Gebäudes als Apotheken- und Ärztehaus zu beachten. Die Änderung dieser Vorgaben gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG könne B nicht verlangen, so dass es nicht auf die umstrittene Frage ankomme, ob ein solcher Anspruch als Einrede in einem Unterlassungsverfahren geltend gemacht werden dürfe.**

## **BGH, URTEIL V. 23.3.2018, V ZR 307/16**

**Der Gebrauch eines Teileigentums zu Wohnzwecken ist in einem ausschließlich beruflichen und gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude bei typisierender Betrachtung regelmäßig schon deshalb störender als die vorgesehene Nutzung, weil eine Wohnnutzung mit typischen Wohnimmissionen sowie einem anderen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einhergeht und zu anderen Zeiten – nämlich ganztägig und auch am Wochenende – erfolgt; die Teileigentümer haben ein berechtigtes Interesse daran, dass der professionelle Charakter einer derartigen Anlage erhalten bleibt, um Konflikte, die durch eine in der Teilungserklärung nicht angelegte gemischte Nutzung hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden.**

## **BGH, URTEIL V. 23.3.2018, V ZR 307/16**

**Einer Unterlassungsklage, mit der sich Wohnungseigentümer gegen die zweckwidrige Nutzung eines Sondereigentums wenden, kann der beklagte Wohnungseigentümer nicht im Wege der Einrede entgegenhalten, dass er die Änderung der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Nutzungsregelung beanspruchen kann; grundsätzlich muss der Wohnungseigentümer, der gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer die Anpassung der Gemeinschaftsordnung erreichen wolle, eine darauf gerichtete Klage erheben und dürfe den neue Gebrauch erst dann aufnehmen, wenn er ein rechtskräftiges Urteil zu seinen Gunsten erstritten hat.**

## **BGH, URTEIL V. 15.12.2017, V ZR 275/16**

**B betreibt seit dem Jahr 1986 in seinem Teileigentum eine Gaststätte – was nach der Gemeinschaftsordnung unzulässig ist (zulässig ist nur der Gebrauch des Teileigentums als Laden, Praxis und Büro). Seit dem Jahr 2014 nutzt B ferner eine mit einem Zelt umgrenzte Außenterrasse, die auf städtischen Grund liegt und etwa 50 Plätze aufweist. Im Juli 2015 beschließen die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund, Rechtsanwälte mit der – gegebenenfalls gerichtlichen – Geltendmachung eines Anspruchs auf Unterlassung dieses Gebrauchs zu beauftragen. Die entsprechende Klage wird auch erhoben.**

## **BGH, URTEIL V. 15.12.2017, V ZR 275/16**

**Das Amtsgericht gibt der Unterlassungsklage statt, das Landgericht weist sie auf die Berufung des B hingegen ab. Der Unterlassungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG sei verwirkt. In Bezug auf das Zeitmoment sei nämlich darauf abzustellen, dass B nach dem Erwerb des Teileigentums im Jahre 2004 den Gastronomiebetrieb aufgenommen und diesen bis zum Juni 2015 über einen Zeitraum von 11 Jahren fortgeführt habe. Die Erweiterung im Außenbereich im Jahre 2014 habe keinen neuen Anspruch ausgelöst, weil hierfür öffentlicher Grund in Anspruch genommen worden sei. Für das Umstandsmoment sei entscheidend, dass die Wohnungseigentümer seit dem Jahre 2004 den Betrieb der Gaststätte ohne Beanstandungen hingenommen hätten. Die weitere Duldung des Gastronomiebetriebs – auch nach seiner Erweiterung im Außenbereich – sei ein ausreichender Umstand aufgrund dessen B davon ausgehen können, es würden keine Unterlassungsansprüche mehr geltend gemacht.**

## **BGH, URTEIL V. 15.12.2017, V ZR 275/16**

**Wird durch eine Störung ein neuer Unterlassungsanspruch ausgelöst, ist für den Beginn der für die Annahme einer Verwirkung erforderlichen Zeitspanne in der Regel auf den Zeitpunkt der Anspruchsentstehung abzustellen.**

**Eine Verwirkung eines Rechts kommt nur in Betracht, wenn sich der Verpflichtete aufgrund eines Verhaltens des Berechtigten darauf einrichten durfte und eingerichtet hat, dass das Recht nicht mehr geltend gemacht wird. Die bloße Untätigkeit des Berechtigten über einen längeren Zeitraum hinweg ist nicht ausreichend.**



# SONDERNUTZUNGS- RECHT

## **BGH, URTEIL V. 23.3.2018, V ZR 65/17**

**In der von der Stadt Köln im Jahre 2004 Bauträger T erteilten Baugenehmigung ist vorgesehen, dass an der Straße gelegene Stellplätze parallel zum Gebäude einer Wohnungseigentumsanlage errichtet werden, u.a. auf der Fläche vor der Wohnung von Wohnungseigentümer B, dem Eigentümer des Wohnungseigentums 1. Von dieser Anordnung abweichend lässt T die Stellplätze indes in einem rechten Winkel zu dem Gebäude ausrichten. Vor der Wohnung des B wird eine abgezaunte Terrassen- und Gartenfläche eingerichtet. In der Gemeinschaftsordnung wird dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums 1 ein entsprechendes Sondernutzungsrecht an dieser Fläche eingeräumt, welches in das Grundbuch eingetragen ist. Die Stadt Köln lehnt die Genehmigung der tatsächlichen Bauausführung ab und verlangt die Errichtung der Stellplätze parallel zum Gebäude – u.a. auf der Sondernutzungsfläche der Beklagten.**

## **BGH, URTEIL V. 23.3.2018, V ZR 65/17**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt nach einem Beschluss der Wohnungseigentümer von B vor diesem Hintergrund, es zu dulden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Terrasse, den Rasen und die Pflanzen sowie den die Sondernutzungsfläche umgebenden Zaun entfernt und auf der Fläche zwei Stellplätze errichtet, die dauerhaft durch die Wohnungseigentümer oder Bewohner genutzt werden können. Weiterhin verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Duldung der Nutzung der Sondernutzungsfläche als Zufahrt zu weiteren Stellplätzen.**

**Das Amtsgericht gibt der Klage Zug um Zug gegen eine Entschädigungszahlung in Höhe von 38.000 EUR statt. Die Berufung des und die Anschlussberufung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weist das Landgericht zurück.**

## **BGH, URTEIL V. 23.3.2018, V ZR 65/17**

**Die dauerhafte Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts und die dauerhafte Aufhebung eines solchen Rechts können die übrigen Wohnungseigentümer gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten nur nach Maßgabe von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG und auf dem darin geregelten Weg herbeiführen.**

**Aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann sich ein Anspruch auf ersatzlose Aufhebung eines Sondernutzungsrechts ergeben, allerdings nur als ultima ratio, etwa wenn die Sondernutzungsfläche zwingend benötigt wird, um unabwendbaren behördlichen Auflagen nachzukommen, und regelmäßig nur gegen Zahlung einer entsprechenden Entschädigung.**



# UMLAGESCHLÜSSEL

## **BGH, URTEIL V. 22.6.2018, V ZR 193/17**

**Wohnungseigentümer K erhält Anfang März 2016 eine Einzelabrechnung für das Jahr 2015, nach der er 637,25 EUR für die Heiz- und Warmwasserkosten, die im Verhältnis 30:70 umgelegt werden, zu tragen hat. In der Versammlung Ende März 2016, in der die Abrechnung genehmigt werden soll, wird diese Position diskutiert. Im Ergebnis wird die Abrechnung zunächst nicht vollständig genehmigt, sondern es wird zu TOP 3 III beschlossen, einen Sachverständigen zu beauftragen, der Unstimmigkeiten nachgehen soll. Kann dieser nichts klären, sollen die Kosten für Warmwasser und die Heizkosten abweichend gem. §§ 7 Abs. 1 Satz 5, 9a Abs. 1, Abs. 2 HeizkostenV nach Wohnfläche umgelegt werden. Im Juni 2016 teilt der Verwalter K mit, der Sachverständige habe nichts „Verwertbares“ herausbekommen. Der Verwalter – bzw. der Messdienstleister – rechnet vor diesem Hintergrund die Kosten für Warmwasser und die Heizkosten neu ab. Nach der neuen Berechnung soll K nunmehr 1.176,45 EUR bezahlen.**

## **BGH, URTEIL V. 22.6.2018, V ZR 193/17**

**Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer für eine einzige Abrechnung die Anwendung eines Umlageschlüssels bestimmen, der gegen die HeizkostenV verstößt, ist nicht nichtig.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 163/17**

**Dem Sondereigentum von Wohnungseigentümer K ist eine Dachterrasse vorgelagert, die in seinem Sondereigentum steht. Die Wohnungseigentümer beschließen, dort am Bodenaufbau aufgetretene Mängel reparieren zu lassen. Ferner beschließen sie, dass Wohnungseigentümer K die Kosten zu tragen hat. Gegen den Kostenbeschluss geht K vor. Er verweist auf § 6 der Gemeinschaftsordnung, nach der jeder Wohnungseigentümer Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß der Gemeinschaftsordnung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia), auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen hat. K meint, die Dachterrasse diene nicht seinem „ausschließlichen Gebrauch“.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 163/17**

**Das Amtsgericht weist die Klage ab. Die Berufung des K hat hingegen Erfolg. K habe jedenfalls am Bodenaufbau der Dachterrasse keinen „ausschließlichen Gebrauch“. Dieser stelle das Dach des Gebäudes dar und sei daher nicht zum ausschließlichen Gebrauch des K bestimmt. Dagegen wenden sich die übrigen Wohnungseigentümer mit der Revision.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 163/17**

**Muss ein Wohnungseigentümer nach einer Vereinbarung solche Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß der Gemeinschaftsordnung zum „ausschließlichen Gebrauch“ durch ihn bestimmt sind, auf seine Kosten instandhalten und instandsetzen, muss er die Kosten der Reparatur des Bodens einer in seinem Eigentum stehenden Dachterrasse tragen.**

## **BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 195/17**

**Eine WEG-Anlage besteht aus einem Hotelbetrieb und über 400 Wohnungen. Auf die zum Hotel gehörenden Einheiten entfällt knapp die Hälfte der MEA. Die Teilungserklärung regelt die Kostenverteilung. Eine Öffnungsklausel enthält die Teilungserklärung nicht. Auf Grundlage jeweils bestandskräftiger Beschlüsse schloss die rechtsfähige Gemeinschaft mit dem Hotelbetreiber Verträge zum einen über Pförtnerdienstleistungen im Jahre 1996 und zum anderen über die technische Betreuung im Jahre 2009. In diesen Verträgen war jeweils geregelt, dass von dem ausgewiesenen Gesamtpreis ein Anteil von deutlich unter 50 % wegen des Anteils der Hotelbetreiberin nicht zu entrichten sei. Den anderen Teil mussten die übrigen Eigentümer untereinander nach MEA aufbringen. In der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 werden die jeweiligen Kosten aus den Verträgen nach den darin festgelegten Schlüsseln umgelegt. Dagegen wenden sich Eigentümer mit der Anfechtungsklage.**

## **BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 195/17**

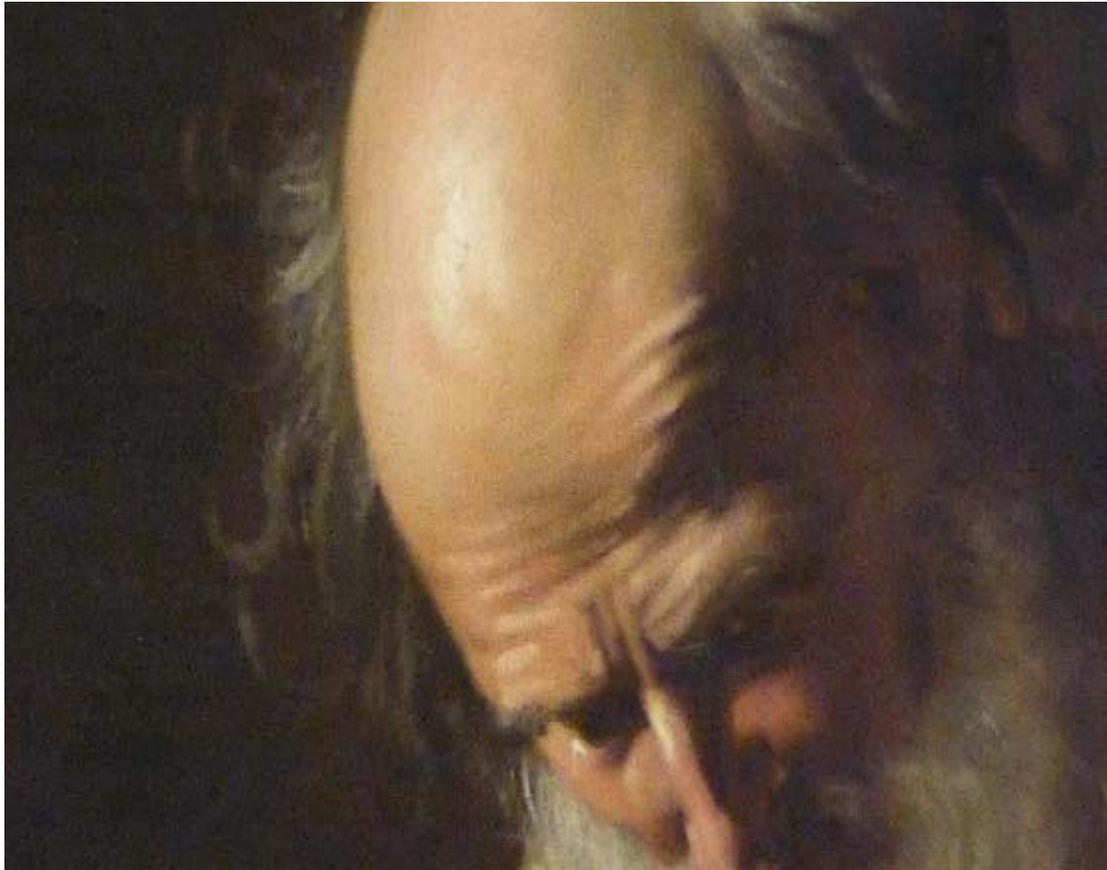
**Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Umlageschlüssels durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen.**

# LG FRANKFURT A. M., URTEIL V. 17.5.2018, 2-13 S 91/16

Im Mai 2013 werden die Wohnungen aufgrund einer vorangegangenen Beauftragung von einer Sachverständigen neu vermessen. Die danach vorliegenden Differenzen zu den Angaben in der Teilungserklärung rühren u.a. daher, dass die Sachverständige den beheizbaren Hobbyraum im Untergeschoss nicht als Wohnfläche qualifiziert und eine Dachterrasse bzw. eine Terrasse im Erdgeschoss berücksichtigt. Der Verwalter legt den Wohnungseigentümern seinen Entwurf der Abrechnung vor. Er verwendet die neuen Wohnflächen. Die hält Wohnungseigentümer K – neben anderen Gründen – für nicht richtig und beantragt, den Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer die Abrechnung genehmigt haben, für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht gibt der Klage statt und erklärt den Beschluss insgesamt für ungültig. Mit der Berufung verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

**LG FRANKFURT A. M., URTEIL V. 17.5.2018, 2-13 S  
91/16**

**Sollen für die nach der Wohnfläche umzulegenden Betriebskosten statt den Flächenangaben in der Teilungserklärung die nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Flächen angesetzt werden, bedarf dies einer gesonderten Beschlussfassung.**



# HEIZKOSTEN

## **LG KÖLN, URTEIL V. 1.2.2018, 29 S 89/17**

**In einer Wohnungseigentumsanlage gibt es eine Einrohrheizung. Der Verbrauch der Wärme wird mit elektronischen Heizkostenverteilern erfasst. Nur ein geringer Anteil der vom Versorger abgerufenen Wärmemenge wird allerdings durch die elektronischen Heizkostenverteiler erfasst. Der größte Teil der Wärme – rund 68% bis 80% – wird über die im teilweise offen liegenden und ungedämmten Heizungsleitungen und über die Rohrleitungen abgegeben und nicht durch Messgeräte erfasst. In ihrer Versammlung im Jahre 2016 genehmigen die Wohnungseigentümer die Gesamt- und die Einzelabrechnungen für das Jahr 2015. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K wegen der Verteilung der Heizkosten vor.**

## **LG KÖLN, URTEIL V. 1.2.2018, 29 S 89/17**

**Eine Abrechnung der Heizkosten nach der VDI Richtlinie 2077 kann zwingend sein, wenn die Erfassungsrate der elektronischen Heizkostenverteiler unter 20% liegt.**

## **LG FRANKFURT AM MAIN, URTEIL V. 2.10.2017, 2-09 S 112/16**

**Wohnungseigentümer K geht gegen den Beschluss vor, mit dem die Wohnungseigentümer die Gesamt- und die Einzelabrechnungen 2013 genehmigt haben – soweit es um die Heizkosten geht. K behauptet „gravierende Abrechnungsfehler“. Nach dem Einbau von elektronischen Heizkostenverteiltern im Jahr 2011 hätten sich nicht nachvollziehbare Diskrepanzen zu früheren Verbrauchswerten ergeben; es bestehe die berechnete Annahme, dass die jeweiligen Ablesegeräte nicht funktionsfähig und im Rahmen der Abrechnungserstellung Fehler unterlaufen seien. Die Beklagten behaupten, die in den Heizkostenabrechnungen verwendeten Ablesewerte seien zutreffend und stellen den tatsächlichen Verbrauch dar. Die Messgeräte hätten ordnungsgemäß und fehlerfrei funktioniert, weshalb auch die Heizkostenabrechnung vollumfänglich richtig sei.**

# **LG FRANKFURT AM MAIN, URTEIL V. 2.10.2017, 2-09 S 112/16**

**Das Amtsgericht erklärt die Beschlüsse für ungültig. Die Heizkostenabrechnung 2013 sei in einer nicht hinzunehmenden Weise fehlerhaft. Gegen dieses Urteil wenden sich die beklagten Wohnungseigentümer mit ihrer Berufung.**

**LG FRANKFURT AM MAIN, URTEIL V. 2.10.2017, 2-09 S 112/16**

**Sind Rohre nicht ungedämmt über Putz verlegt, sondern im Estrich verlegt, ist der Anwendungsbereich von § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV nicht eröffnet.**

# **LG DÜSSELDORF, URTEIL V. 27.12.2017, 25 S 61/1**

**Wohnungseigentümer K greift den Beschluss an, mit dem die Wohnungseigentümer die Abrechnung 2015 genehmigt haben, soweit es um die Kostenpositionen „Heizungskosten“ und „Verrechnungskonto Heizkosten“ geht.**

## **LG DÜSSELDORF, URTEIL V. 27.12.2017, 25 S 61/1**

**In der Gesamtabrechnung ist ausnahmslos am Einnahmen-Ausgaben-Prinzip festzuhalten – auch hinsichtlich der Heizkosten. In die Gesamtabrechnung müssen daher alle tatsächlichen Zahlungsflüsse, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und dem Verbrauch von Brennstoff stehen, eingestellt werden, während in den Einzelabrechnungen die auf den konkreten Verbrauch entfallenden Kosten zu verteilen sind.**



**VERWALTUNG**

## **BGH, URTEIL V. 14.9.2018, V ZR 138/17**

**B1 und B2 sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Wohnungseigentums. Der psychisch gestörte, aber nicht schuldunfähige B1 beschmiert wiederholt das Treppenhaus, eine Hinweistafel, eine Wohnungstür und Briefkästen mit beschimpfenden Schriftzügen. B1 beleidigt ferner andere Wohnungseigentümer wiederholt in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Ferner kommt es mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen.**

## **BGH, URTEIL V. 14.9.2018, V ZR 138/17**

**Der Verwalter fordert B1 und B2 unter Abmahnung mehrfach vergeblich auf, dieses Verhalten umgehend einzustellen. Die Wohnungseigentümer verlangen daher, dass B1 und B2 ihr Wohnungseigentum veräußern. Da sie das nicht freiwillig tun, erhebt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den dazu ermächtigten Verwalter eine Entziehungsklage. Streitig ist, ob man von beiden Beklagten die Veräußerung verlangen kann.**

## **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 Nichtstörer ist analog § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass**

- er den Miteigentumsanteil des Störers erwirbt,**
- den Störer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnungseigentumsanlage entfernt und**
- der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.**

## **BGH, BESCHLUSS V. 25.1.2018, V ZR 141/17**

**Die Wohnungseigentümer beschließen im Oktober 2015, gegen die Wohnungseigentümer B1 und B2 wegen etlicher Übergriffe auf sie und den Verwalter, die ihres Erachtens ein Ausdruck „krimineller Energie“ sind, gegen B1 und B2 Klage auf Veräußerung ihres Wohnungseigentums zu erheben. Die Klage stützt die klagende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K auf die Behauptung schwerwiegender Pflichtverletzungen von B1 und B2 und auf einen Zahlungsrückstand aus der Abrechnung 2014 und aus dem Wirtschaftsplan 2015.**

## **BGH, BESCHLUSS V. 25.1.2018, V ZR 141/17**

**Das Amtsgericht gibt der Klage mit Hinblick auf den Zahlungsrückstand statt. Auf die Berufung von B1 und B2 weist das Landgericht die Klage hingegen ab. Es fehle nämlich an einer Abmahnung. Zwar bedürfe es keiner Abmahnung, wenn sich ein Veräußerungsverlangen ausschließlich auf die Nichterfüllung der Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung stütze. Dies gelte jedoch nicht, wenn daneben auch ein sonstiges pflichtwidriges Verhalten des Wohnungseigentümers als Entziehungsgrund geltend gemacht werde.**

## **BGH, BESCHLUSS V. 25.1.2018, V ZR 141/17**

**Eine Abmahnung sei auch nicht ausnahmsweise entbehrlich gewesen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass offenbar über Jahre das beanstandete Verhalten von B1 und B – jedenfalls ohne durch Abmahnungen tätig zu werden – geduldet worden sei, wäre es zwingend erforderlich gewesen, B1 und B2 vor der Beschlussfassung deutlich vor Augen zu führen, dass sie bei einer Fortsetzung des Verhaltens mit einem Entzug des Wohnungseigentums zu rechnen hätten. Mit einer Nichtzulassungsbeschwerde will die klagende Wohnungseigentümergeinschaft die Zulassung der Revision erreichen.**

## **BGH, BESCHLUSS V. 25.1.2018, V ZR 141/17**

**Setzt ein Wohnungseigentümer, gegen den ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums anhängig ist, die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fort, ist hinsichtlich des fortgesetzten Verhaltens grundsätzlich eine Abmahnung entbehrlich.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 203/17**

**Die Wohnungseigentümer lehnen den Antrag von Teileigentümer K, Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Souterrains auf der Grundlage der Empfehlungen zweier Gutachten unter Beachtung allgemein anerkannter Regeln der Technik beseitigen zu lassen, ab (TOP 2a). Die Wohnungseigentümer beschließen hingegen, ein weiteres Gutachten einzuholen (TOP 2f). Diesen Beschluss ficht K an. Daneben beantragt er, die Beklagten zu verurteilen, seinen Beschlussanträgen zuzustimmen; hilfsweise soll eine gerichtliche Beschlussersetzung erfolgen.**

**Das Amtsgericht erklärt den Beschluss zu TOP 2f für ungültig und weist die Klage im Übrigen ab. Auf die Berufung des K erklärt das Landgericht auch den zu TOP 2a gefassten Beschluss für ungültig und verurteilt die Beklagten, dem Beschlussantrag zuzustimmen. Die auf TOP 2f bezogene Berufung der Beklagten weist es zurück.**

## BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 203/17

Sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums gravierende bauliche Mängel vorhanden, die die zweckentsprechenden Gebrauch eines Wohnungs- oder Teileigentums erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine **sofortige** Instandsetzung zwingend erforderlich.

## BGH, URTEIL V. 23.2.2018, V ZR 101/16

Die Wohnungseigentümer lehnen es im Oktober 2010 ab, zur Feststellung der Ursachen von Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung des K ein Gutachten einzuholen. Gegen diesen Beschluss geht K vor. Zugleich verlangt er eine Beschlussersetzung. Daneben leitet K ein selbstständiges Beweisverfahren ein. In dem dort eingeholten Gutachten wird ausgeführt, die Durchfeuchtung und Schimmelbildung habe ihre (Mit-)Ursache im Fehlen einer funktionsfähigen Abdichtung. Auf einer Versammlung im Mai 2012 wird **bestandskräftig** beschlossen, K's Antrag auf Mängelbeseitigung zu vertagen. Im August 2012 weist das AG K's Anfechtungs-, aber auch seine Beschlussersetzungsklage ab. In einer Versammlung im Juli 2013 wird K's Antrag auf Beseitigung der Schäden **erneut** vertagt.

## **BGH, URTEIL V. 23.2.2018, V ZR 101/16**

**Am 19.09.2013 gibt das LG K's Berufung gegen das AG-Urteil aus 2012 statt. Das LG erklärt den Negativbeschluss für ungültig und spricht aus, die Beseitigung der Mängel sei beschlossen. Ferner verpflichtet es die Wohnungseigentümer, den Abschluss der hierfür erforderlichen Verträge zu beschließen. Am 12.12.2013 beschließen die Wohnungseigentümer daher, das gemeinschaftliche Eigentum instandzusetzen.**

**Im Jahre 2014 nimmt K die anderen Wohnungseigentümer auf Zahlung von Schadensersatz wegen verzögerter Instandsetzung in Anspruch. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Auf die Berufung spricht das LG dem K hingegen teilweise Schadensersatz zu.**

## BGH, URTEIL V. 23.2.2018, V ZR 101/16

Lehnen Wohnungseigentümer durch Beschluss den Antrag ab, das gemeinschaftliche Eigentum instandzusetzen, und erhebt ein Wohnungseigentümer dagegen eine Anfechtungsklage und zugleich eine auf die begehrte Maßnahme bezogene Beschlussersetzungsklage, werden Schadensersatzansprüche nicht dadurch ausgeschlossen, dass **spätere** Vertagungsbeschlüsse nicht angefochten werden.

## BGH, URTEIL V. 23.2.2018, V ZR 101/16

Wohnungseigentümer K hat durch die verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Mietausfallschaden. Er verklagt deshalb die anderen Wohnungseigentümer. Diese hätten seines Erachtens **früher** als geschehen für eine Instandsetzung stimmen müssen.

Das Amtsgericht sieht das nicht so und weist die Klage ab. Auf die Berufung des K gibt das Landgericht der Klage hingegen teilweise statt. Gegen diese Sichtweise wenden sich die beklagten Wohnungseigentümer mit der Revision.

## **BGH, URTEIL V. 23.2.2018, V ZR 101/16**

**Ein Wohnungseigentümer hat ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten gegenüber einem Erhaltungsbeschluss grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn er mit der Einberufung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf und seinen Auswirkungen auf das Sondereigentum in informiert worden ist. Etwas anderes gilt dann, wenn ihm die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits bekannt waren oder er während der Teilnahme an der Versammlung über diese unterrichtet wurde.**

**Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungsverhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist er für den Schaden, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entsteht, nicht verantwortlich. Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat.**



# BAULICHE VERÄNDERUNG

## **BGH, URTEIL V. 20.7.2018, V ZR 56/17**

**Die Wohnungseigentümer erlauben es sich im Jahre 2012 durch Beschluss gegenseitig, Außenjalousien zu installieren. Angebote zur technischen Lösung sollen vom Verwalter eingeholt werden. Über „Ausführung und Realisierung“ soll dann entschieden werden. Im September 2013 lässt Wohnungseigentümer B Außenjalousien anbringen. Gegen die Anbringung geht Wohnungseigentümer K vor.**

## **BGH, URTEIL V. 20.7.2018, V ZR 56/17**

**Das Amtsgericht weist die auf Beseitigung gerichtete Klage ab. K's Berufung bleibt ohne Erfolg. Zwar habe der 2012-Beschluss nur eine „Vorbereitungsmaßnahme“ zum Gegenstand gehabt. Ein Beseitigungsanspruch scheide aber aus, weil die Anbringung nach der Baubeschreibung als Bestandteil der Baugenehmigung zur Herstellung eines ordnungsmäßigen Erstzustandes erforderlich gewesen sei.**

## **BGH, URTEIL V. 20.7.2018, V ZR 56/17**

**Der Anbau einer Außenjalousie gehört u.a. dann zur ordnungsmäßigen Erstherstellung, wenn er eine öffentlich-rechtliche Anforderung ist. Dafür genügt es aber nicht, dass Bestandteil der Baugenehmigung eine Baubeschreibung ist, nach der der Anbau vorgesehen ist.**

# LG FRANKFURT AM MAIN, URTEIL V. 28.6.2017, 2-13 S 191/14

Wohnungseigentümer B verglast seine Terrasse – es entsteht eine Art Wintergarten. Die anderen Wohnungseigentümer genehmigen dies im August 2010 mehrheitlich. Wohnungseigentümer K, seit 2009 Wohnungseigentümer, geht gegen diesen Beschluss vor. Mit Erfolg. Im Mai 2013 wird der genehmigende Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt.

Ende Dezember 2013 nimmt Wohnungseigentümer K Wohnungseigentümer B auf Beseitigung einer Terrassenverglasung in Anspruch. Das Amtsgericht weist die Klage ab. K stehe zwar aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB ein Beseitigungsanspruch zu. Sein Eigentum sei durch die Verglasung der Terrasse beeinträchtigt. B habe die Verglasung der Terrasse unstreitig vorgenommen und sei daher auch Handlungs- sowie Zustandszerstörer. Der Anspruch sei jedoch verjährt, denn er sei bereits im Jahre 2009 entstanden. Die Verjährung sei nicht gemäß § 203 BGB dadurch gehemmt gewesen, dass zwischenzeitlich die bauliche Veränderung genehmigt worden sei. K sei seinerzeit überstimmt worden, Verhandlungen habe es nicht gegeben. Mit der rechtskräftigen Ungültigerklärung sei dieser Beschluss auch im Nachhinein von Anfang an ungültig geworden und könne deshalb keine Auswirkungen auf die Verjährung haben.

# **LG FRANKFURT AM MAIN, URTEIL V. 28.6.2017, 2-13 S 191/14**

**In die Verjährungsfrist des Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung ist die Zeit nicht einzuberechnen, während der die bauliche Veränderung durch einen später für ungültig erklärten Beschluss genehmigt war.**



# RECHT DER VERSAMMLUNG

# **OLG MÜNCHEN, BESCHLUSS V. 26.1.2018, 34 WX 304/17**

**Verwalter V lädt im März 2014 zur Versammlung, in der es nach der Tagesordnung u.a. um die Wiederbestellung des V gehen soll, auf den 1. April 2014, 17.00 Uhr. In dem Schreiben wird für den Fall, dass die Beschlussfähigkeit nicht erreicht wird, eine weitere Versammlung um 17.30 Uhr einberufen mit dem, dass die Versammlung dann ohne Rücksicht auf die Stimmenzahl beschlussfähig ist. Um 17.00 Uhr ist die Versammlung nicht beschlussfähig, wird geschlossen und für um 17.30 Uhr einberufen. In der dann durchgeführten Versammlung wird V ab dem Jahre 2015 bis Ende des Jahres 2019 wiederbestellt.**

# **OLG MÜNCHEN, BESCHLUSS V. 26.1.2018, 34 WX 304/17**

**Im Jahre 2017 verkauft Wohnungseigentümer B1 sein Wohnungseigentum an B2. B1 und B2 erklären die Auflassung und beauftragen und bevollmächtigen Notar N zur Abgabe der nicht miterklärten Eintragungsbewilligung. Da eine Veräußerungsbeschränkung vereinbart ist, stimmt V auf Nachfrage der Veräußerung zu. Das Grundbuchamt meint allerdings, V sei in einer unzulässigen Zweitversammlung bestellt worden. Seine Bestellung sei daher unwirksam. Gegen diese Sichtweise wenden sich B1 und B2 mit ihrer Beschwerde.**

# **OLG MÜNCHEN, BESCHLUSS V. 26.1.2018, 34 WX 304/17**

**Wird für den Fall der Beschlussunfähigkeit in der Erstversammlung schon im Einladungsschreiben im Wege der Eventualeinberufung eine Zweitversammlung einberufen, obwohl es eine solche Vereinbarung nicht gibt, sind die auf der Zweitversammlung gefassten Beschlüsse nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.**

# **LG KOBLENZ, VERFÜGUNG V. 7.6.2018, 2 S 16/18 WEG**

**Mehr als  $\frac{1}{4}$  der Wohnungseigentümer (22 von 80) verlangt von Verwalter B nach § 24 Abs. 2 WEG die Einberufung einer Versammlung. B weigert sich. Ein Teil der Antragsteller (10) nimmt jetzt von ihrem Verlangen schriftlich Abstand.**

**Wohnungseigentümerin stellt K hingegen gestützt auf das Einberufungsverlangen nach § 935 ZPO den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit der B verpflichtet werden soll, eine Versammlung einzuberufen.**

# **LG KOBLENZ, VERFÜGUNG V. 7.6.2018, 2 S 16/18 WEG**

**Das Amtsgericht weist den Antrag ab. Es bestehe kein Verfügungsanspruch (mehr). Zwar habe gemäß § 24 Abs. 2 WEG ursprünglich ein Anspruch auf Einberufung einer Versammlung bestanden. Durch die Widerrufe sei das gesetzlich geforderte Quorum des § 24 Abs. 2 WEG aber unterschritten worden. Das einmal gestellte Einberufungsverlangen könne auch widerrufen bzw. zurückgenommen werden. Gegen diese Beurteilung richtet sich die Berufung.**

# **LG KOBLENZ, VERFÜGUNG V. 7.6.2018, 2 S 16/18 WEG**

**Das Quorum nach § 24 Abs. 2 WEG muss bis zur tatsächlichen Einladung zur Versammlung bzw. bei einer Klage auf Einladung sogar bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung fortbestehen. Ein Wohnungseigentümer kann seine Erklärung, mit der auch er die Einberufung einer Versammlung verlangt, widerrufen.**



# VERWALTERRECHT

## **BGH, URTEIL V. 20.4.2018, V ZR 202/16**

**Die Anfechtungsklage von Wohnungseigentümer K, die Ende 2014 das Amtsgericht erreicht, richtet sich gegen die übrigen Wohnungseigentümer, vertreten durch die K-GmbH. Die Bestellung der K-GmbH endet am 31. Dezember 2014. Hierauf hatte diese die Wohnungseigentümer im November 2014 ausdrücklich hingewiesen und mitgeteilt, dass sie eine mögliche Verlängerung ablehne, aufgrund der zeitlich kurzen Spanne aber bereit sei, die Verwaltung bis zur Bestellung eines neuen Verwalters kommissarisch weiter zu führen zur Aufrechterhaltung der laufenden Geschäfte.**

## BGH, URTEIL V. 20.4.2018, V ZR 202/16

Nach Eingang der Zahlungsanzeige verfügt das Amtsgericht die Klagezustellung gegenüber der K-GmbH. Das Amtsgericht weist die Klage später wegen Versäumung der Klagefrist als unbegründet ab. Die hiergegen gerichtete Berufung weist das Landgericht zurück. K habe die am 29. Dezember 2014 abgelaufene Klagefrist **versäumt**. Die Klage sei zwar innerhalb der Frist bei Gericht eingereicht, aber nicht „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO zugestellt worden. Die K-GmbH sei im Jahre 2015 nicht mehr Verwalterin und somit auch nicht Zustellungsvertreterin gewesen. Die Zustellung sei auch nicht dadurch nach § 189 ZPO geheilt worden, dass die K-GmbH den Wohnungseigentümern und deren Prozessbevollmächtigten Kopien oder Faxkopien der Klage übersandt habe. Die bloße Unterrichtung über den Inhalt einer Klageschrift genüge für die Heilung nicht, vielmehr setze die Norm den Zugang des Originals der Klageschrift bei dem Empfänger voraus.

## **BGH, URTEIL V. 20.4.2018, V ZR 202/16**

**Führt der ehemalige Verwalter über das Ende seiner  
Bestellungszeit die Verwaltung fort, ist er nicht mehr nach § 45  
Abs. 1 WEG Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 266/16**

**Wohnungseigentümer K verklagt die anderen Wohnungseigentümer. Das Amtsgericht weist die Klage als unbegründet ab. Die hiergegen gerichtete Berufung weist das Landgericht mit der Maßgabe zurück, dass die Klage als unzulässig abgewiesen wird. Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG in Verbindung mit §§ 253 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4, 130 Nr. 1 ZPO müssten die beklagten Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift namentlich bezeichnet sein. Der Kläger habe sich aber nicht dazu erklären können, welche Personen im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage gewesen seien.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 266/16**

**Eine in der Klageschrift angekündigte Eigentümerliste sei zu keinem Zeitpunkt zu den Akten gelangt. Hinsichtlich der in erster Instanz vom Verwalter auf Anforderung des Amtsgerichts zu den Akten gereichten Eigentümerliste habe dieser im Termin vor der Berufungskammer erklärt, er gehe davon aus, dass die Eigentümerliste nicht den Stand im Zeitpunkt der Zustellung der Klage wiedergebe. Es hätten sich bis zur Einreichung der Eigentümerliste noch Wechsel im Eigentümerbestand ergeben. Auch sei in die Eigentümerliste die Wohnungseigentümerin Z aufgeführt, die unstreitig erst nach Rechtshängigkeit Wohnungseigentum erworben habe.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 266/16**

**Legt der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichts eine Eigentümerliste vor, kann das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Eigentümerliste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist.**

**Anders ist es, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Eigentümerliste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt.**

**Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Eigentümerliste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten.**

## **BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 125/17**

**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 B auf Schadensersatz (entgangene Miete in Höhe von 5.400 EUR und Kosten eines Privatgutachtens in Höhe von 487,90 EUR).**

**Das Amtsgericht weist die Klage ab. Auf die Berufung gibt das Landgericht der Klage in Höhe 2.287,90 EUR nebst Zinsen statt, nämlich für einen Teil des Mietausfalls und die Kosten des Privatgutachtens.**

## **BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 125/17**

**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.**

## **LG FRANKFURT A.M., BESCHLUSS V. 26.3.2018, 2-13 S 27/18**

**Die Wohnungseigentümer bestellen die X-GmbH zur Verwalterin. Geschäftsführer der X-GmbH und bisheriger Verwalter war X. Vor der Bestellung holen die Wohnungseigentümer keine Angebote von anderen Personen ein, die sich als Verwalter bestellen lassen wollen. Wohnungseigentümer K geht gegen die Bestellung der X-GmbH vor. Er rügt vor allem, dass es an ausreichenden Angeboten gefehlt habe. Mit Erfolg!**

# **LG FRANKFURT A.M., BESCHLUSS V. 26.3.2018, 2-13 S 27/18**

**Soll statt einer Einzelperson eine GmbH, deren Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, zum Verwalter gewählt werden, handelt es sich nicht um eine Wiederbestellung des bisherigen Verwalters.**

## **LG BERLIN, URTEIL V. 2.2.2018, 85 S 98/16 WEG**

**Wohnungseigentümer K wirft V, dem ehemaligen Verwalter der Wohnungseigentumsanlage, vor, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der X-GmbH einen Vertrag zur Reparatur einer Dachterrasse und den angrenzenden Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen zu haben, ohne dass zuvor weitere Kostangebote einzuholen, wodurch es zu 2 Beschlüssen und einer erfolgreiche Anfechtungsklage des Wohnungseigentümers Z gekommen sei.**

**Aufgrund dieser Klage hätte er – Wohnungseigentümer K – einen Schaden in Höhe der Rechtsverfolgungskosten von 771,83 EUR gehabt. Diesen Betrag verlangen sie von V als Schadensersatz.**

## **LG BERLIN, URTEIL V. 2.2.2018, 85 S 98/16 WEG**

**Legt der Verwalter den Wohnungseigentümer lediglich 1 Angebot zur Beschlussfassung über einen Vertragsschluss vor, obwohl es sich um Instandsetzungsmaßnahmen größeren Ausmaßes handelt, handelt er pflichtwidrig.**

**Liegt nur 1 Angebot vor, könnten aber mehr eingeholt werden, darf der entsprechende Beschlussvorschlag nicht auf die Tagesordnung gesetzt werden.**

## **OLG HAMM, URTEIL V. 25.1.2018, 10 U 111/16**

**Werkunternehmer K bringt jeweils eine 3 Millimeter starke Dämmfolie zur Trittschalldämmung unterhalb des in den Wohnungen 1, 2 und 3 verlegten Oberbodens ein. Den Auftrag dazu hatte ihm der Verwalter V erteilt. K will nun seinen Werklohn und wendet sich an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B. B ist allerdings nicht bereit, den Werklohn zu zahlen. B bestreitet zwar nicht, dass K tätig war und die Folien eingebracht hat. B wendet aber ein, der Verwalter V habe den Vertrag geschlossen, sei dazu aber gar nicht ermächtigt worden.**

## **OLG HAMM, URTEIL V. 25.1.2018, 10 U 111/16**

**Der ohne Ermächtigung handelnde Verwalter ist ein Vertreter ohne Vertretungsmacht. Für die Annahme einer Anscheins- oder Duldungsvollmacht reicht die bloße Bestellung als Verwalter nicht aus.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 11.8.2017, 322 O 102/16**

**Die K-GmbH, eine Vermieterin von Wärmemessgeräten, verlangt von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B das Entgelt aus einem Mietvertrag für die Jahre 2015 und 2016 in Höhe von 37.589,24 EUR. Den Mietvertrag hat der Verwalter V, die X-GmbH, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Beschluss abgeschlossen. Die Rechnungen der K für die Jahre 2013 und 2014 hat der Verwalter für B bezahlt. Mitte des Jahres 2015 endete die Bestellung des Verwalters. Die Nachfolge-Verwalterin macht gegenüber der K-GmbH einen Vollmachtmangel der X-GmbH geltend und kündigt den Vertrag vorsorglich fristlos, hilfsweise ordentlich. Die K-GmbH meint, die X-GmbH habe für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B Vertretungsmacht gehabt. Jedenfalls bestehe eine Duldungsvollmacht infolge Nutzung. Außerdem habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Jahre 2013 weitere Wärmemessgeräte bestellt. Sie, die K-GmbH, habe diese Wärmemessgeräte geliefert.**

# **LG HAMBURG, URTEIL V. 11.8.2017, 322 O 102/16**

**Der Verwalter kann nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG im Einzelfall berechtigt sein, einen Mietvertrag über Wärmemessgeräte für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuschließen.**



# ABRECHNUNG

## **BGH, URTEIL V. 8.12.2017, V ZR 82/17**

**Ein Erwerber erwirbt von einem Bauträger 2 Wohnungseigentumsrechte, zahlt in den Jahren 2001 bis 2007 aber kein Hausgeld. Am 6. November 2007 werden die Wohnungseigentumsrechte in einem von Dritten betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren beschlagnahmt. In einer Versammlung im Mai 2008 teilt der Verwalter den Stand der Zwangsversteigerung der Wohnungseigentumsrechte mit und weist darauf hin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre Ansprüche dort anmelden muss. Bis zum Zuschlag geschieht dies aber nicht. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verklagt daraufhin den Verwalter auf Zahlung von Schadensersatz.**

## **BGH, URTEIL V. 8.12.2017, V ZR 82/17**

**Wird von Dritten die Zwangsversteigerung in ein Wohnungseigentum betrieben, ist der Verwalter grundsätzlich verpflichtet, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in dem Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 3.5.2017, 318 S 48/16**

**K – Insolvenzverwalter über das Vermögen von Wohnungseigentümerin X (eine Freiberuflerin) – nimmt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B im Wege der Insolvenzanfechtung – Vorsatzanfechtung – auf Zahlung von 3.200 EUR in Anspruch (in der Zeit 24.2.2011 bis zum 27.9.2012 insgesamt 16 x 200 EUR Hausgeldzahlungen von X an einen Gerichtsvollzieher).**

**Das Amtsgericht weist die Klage ab. Es meint, B habe jedenfalls keine Kenntnis von einem etwaigen Gläubigerbenachteiligungsvorsatz der X gehabt. Dagegen richtet sich die Berufung.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 3.5.2017, 318 S 48/16**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss sich das im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit erlangte Wissen analog § 166 BGB zurechnen lassen.**

## **LG AURICH, URTEIL V. 3.3.2017, 4 S 226/16**

**Die Wohnungseigentümer beschließen zum Tagesordnungspunkt (TOP 2) der Versammlung vom April 2015 wie folgt:**

***Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, im Falle der Nichtzahlung von Nachzahlungen auf Hausgelder unverzüglich einen Rechtsanwalt mit dem Einzug des Rückstandes zu beauftragen.***

**Gestützt auf diese Ermächtigung erhebt Verwalter V namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K gegen Wohnungseigentümer B Klage. B behauptet, V sei nicht ermächtigt, für K Klage zu erheben.**

## **LG AURICH, URTEIL V. 3.3.2017, 4 S 226/16**

**Ein Beschluss, Hausgeldansprüche geltend zu machen, ist dahingehend auszulegen, dass er auch die gerichtliche Geltendmachung umfasst.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 20.12.2017, 318 S 15/17**

**Die Wohnungseigentümer genehmigen den Wirtschaftsplan 2015 und beschließen daneben dessen Fortgeltung bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplans.**

**Das Amtsgericht meint, der Beschluss sei nicht nichtig. Den Wohnungseigentümern habe nicht die Beschlusskompetenz gefehlt. Nach zutreffender Ansicht könne eine generelle Regelung, wonach jeder beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan fortgelten solle, zwar nur durch Vereinbarung bestimmt werden. Mit dem streitgegenständlichen Beschluss werde jedoch lediglich die Fortgeltung im Einzelfall anordnet.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 20.12.2017, 318 S 15/17**

**Die Wohnungseigentümer haben eine Beschlusskompetenz, die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans zu beschließen, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird.**

**Ein Beschluss, der die generelle Fortgeltung aller zukünftig beschlossenen Wirtschaftspläne anordnen wolle, ist hingegen nichtig.**

## **BGH, URTEIL V. 15.12.2017, V ZR 257/16**

**Die Wohnungseigentümer beschließen am 28. August 2014 wie folgt:**

***Tagesordnungspunkt (TOP) 2: Die dringenden Baumaßnahmen werden gemäß vorliegenden Unterlagen einstimmig beschlossen.***

***Tagesordnungspunkt (TOP) 3: Eine Sonderumlage von 60.000 EUR wurde einstimmig beschlossen.***

**B wird am 31. Oktober 2014 Teileigentümer. Der Verwalter fordert ihn im Dezember 2014 erfolglos zur Zahlung des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Anteils der Sonderumlage von 2.400 EUR auf. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K klagt daraufhin gegen B.**

## **BGH, URTEIL V. 15.12.2017, V ZR 257/16**

**Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde.**

**Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig.**

## **LG STUTTGART, URTEIL V. 20.12.2017, 19 S 54/16**

**Wohnungseigentümer K greift den Beschluss an, mit dem der Verwalter zur Deckung der Liquidität kurzfristig auf die Instandhaltungsrückstellung zurückgreifen darf, sowie den Beschluss über eine Liquiditätssonderumlage zum Ausgleich von offenen Forderungen gegen ehemalige Wohnungseigentümer an (dem Verwalter soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese offenen und teils mehrere Jahre alten Forderungen „auszubuchen“).**

## **LG STUTTGART, URTEIL V. 20.12.2017, 19 S 54/16**

**Eine Sonderumlage darf nur dann beschlossen werden, wenn sich ein außerordentlicher Liquiditätsbedarf ergibt, der aus den dem Verwalter zur Verfügung stehenden Mitteln anders nicht gedeckt werden kann, z.B. wenn Hausgeldrückstände aus früheren Abrechnungen vorübergehend oder dauernd uneinbringlich sind und dadurch Einnahmeausfälle entstehen, die zur Deckung beschlossener Ausgaben oder zur Tilgung gemeinschaftlicher Verbindlichkeiten ausgeglichen werden müssen.**

## **BGH, URTEIL V. 16.2.2018, V ZR 89/17**

**In einer Wohnungseigentumsanlage ist das Kalender- das Wirtschaftsjahr. B wird im Januar 2015 als Verwalter abbestellt. Außerdem wird sein Verwaltervertrag gekündigt. Der Forderung, das Jahr 2014 abzurechnen, kommt B nicht nach.**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lässt den Wirtschaftsplan 2014 daher von einem Dritten abrechnen und zahlt diesem dafür 804,14 EUR. Diesen Betrag verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von B als Schadensersatz.**

## **BGH, URTEIL V. 16.2.2018, V ZR 89/17**

**Die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber des Amtes „Verwalter“ ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr daher unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.**

## **BGH, URTEIL VOM 27.10.2017, V ZR 189/16**

**Die Wohnungseigentümer genehmigen durch Beschluss die Abrechnungen für die Jahre 2012 und 2013. Diese Beschlüsse greift Wohnungseigentümer K an. Das Landgericht erklärt die Beschlüsse für ungültig. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hätten den Wohnungseigentümern die Anlagen „Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände“ für das Jahr 2012 nicht und für das Jahr 2013 zumindest nicht in der korrigierten Fassung vorgelegen, obwohl der Verwalter diese Anlagen in seinem Anschreiben an die Wohnungseigentümer als Bestandteil der jeweiligen Abrechnung ausgewiesen habe. Anfertigung und Übersendung einer solchen Übersicht seien zwar freiwillige Leistungen. Übernahme der Verwalter diese aber, müsse die Übersicht bei Beschlussfassung vorliegen und inhaltlich zutreffend sein.**

## **BGH, URTEIL VOM 27.10.2017, V ZR 189/16**

**Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentumsrechte bzw. eine Übersicht über die die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist kein notwendiger Bestandteil der Abrechnung.**

**Der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung ist nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 13.9.2017, 318 S 66/16**

**Wohnungseigentümer K greift die Genehmigung der Abrechnung an. Er meint, er müsse nicht die Kosten für die sich auf den Sondernutzungsflächen der Erdgeschossigentümer befindlichen Eibenhecken tragen. Das Amtsgericht sieht das auch so und erklärt den Genehmigungsbeschluss für ungültig, soweit es um die Verteilung der Gartenpflegekosten geht. Die Eibenhecken befänden sich auf Sondernutzungsflächen. Nach der Gemeinschaftsordnung müssten die Gartenpflegekosten bezogen auf die Hecken auf die Inhaber der betreffenden Sondernutzungsflächen verteilt werden. Der in den Einzelabrechnungen insoweit angewandte Umlageschlüssel entspreche daher nicht der Gemeinschaftsordnung.**

## **LG HAMBURG, URTEIL V. 13.9.2017, 318 S 66/16**

**Gegen diese Beurteilung wendet sich die Berufung zweier der beklagten Wohnungseigentümer. Sie meinen, die Gemeinschaftsordnung erfasse nicht die Kosten der Pflege der Eibenhecken. K meint, der Berufung stehe bereits entgegen, dass nach Erlass der amtsgerichtlichen Entscheidung auf einer Versammlung der Beschlussantrag, Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil einzulegen, mehrheitlich abgelehnt worden sei.**

**Die Hecken befänden sich im Übrigen nach den mit der Berufung nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts auf Sondernutzungsflächen, deren Instandhaltung und Instandsetzung vollumfänglich dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zugewiesen sei.**

## LG HAMBURG, URTEIL V. 13.9.2017, 318 S 66/16

Hat der Verwalter unberechtigte Ausgaben getätigt, die Sondereigentum oder Sondernutzungsflächen betreffen, können diese in den Einzelabrechnungen auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden, deren Sondereigentum bzw. Sondernutzungsfläche betroffen sind, wenn die Zuordnung der Ausgaben unzweifelhaft ist.

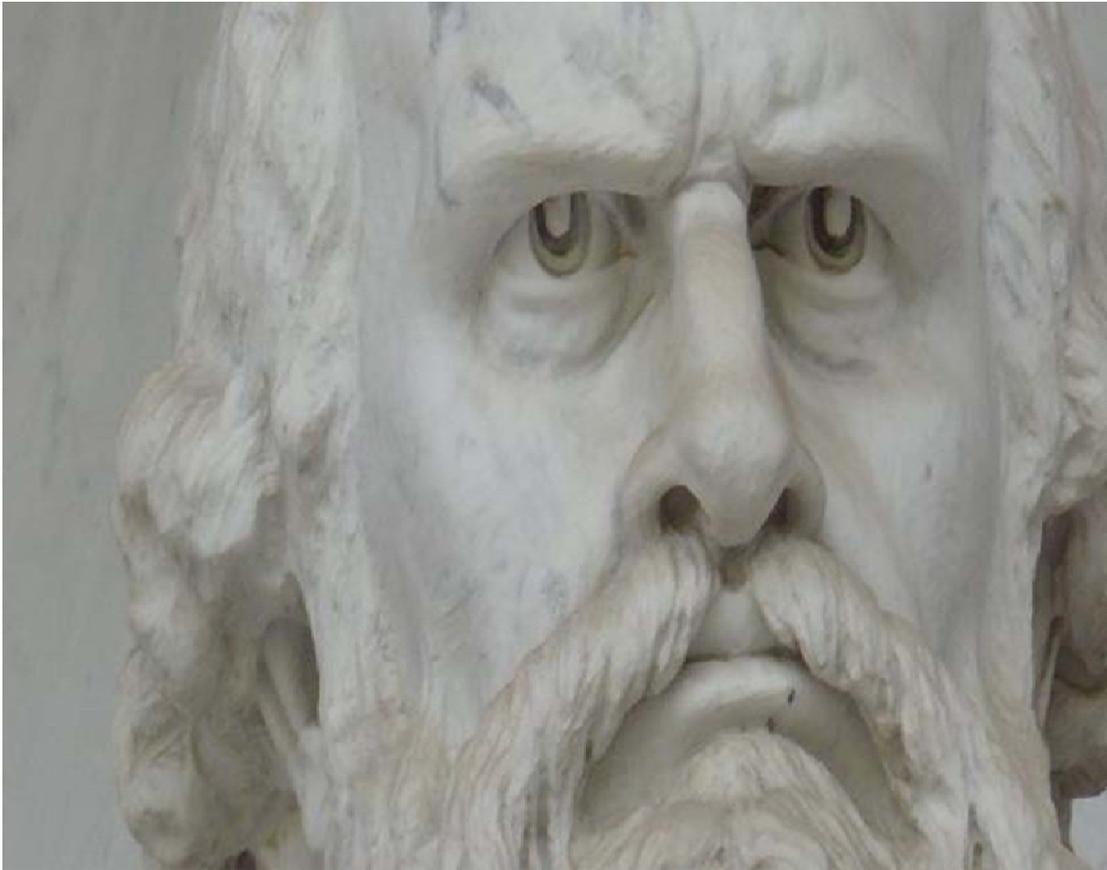
Ist die Umlage der Ausgaben auf einzelne Wohnungseigentümer hingegen **zweifelhaft**, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn diese Kosten in ihrer Gesamtheit nach dem allgemeinen Umlageschlüssel verteilt werden.

## **LG DORTMUND, URTEIL V. 30.6.2017, 17 S 232/16**

**Wohnungseigentümer K geht gegen die Beschlüsse vor mit denen die Wohnungseigentümer die Abrechnung 2015 genehmigt und den Verwalter sowie einen Rechnungsprüfer entlastet haben. Der Wohnungseigentümer rügt gegenüber der Genehmigung der Abrechnung, ihm sei lediglich seine Einzelabrechnung und sein Einzelwirtschaftsplan übersandt worden, nicht aber die Abrechnungen und Pläne für die anderen Wohnungseigentümer und auch keine Gesamtabrechnung und kein Gesamtwirtschaftsplan. Das Amtsgericht meint, der Beschluss sei nicht hinreichend bestimmt genug.**

## **LG DORTMUND, URTEIL V. 30.6.2017, 17 S 232/16**

**Für die Bestimmtheit eines Beschlusses, mit dem die Wohnungseigentümer eine Abrechnung genehmigen, ist eine Bezugnahme auf das Abrechnungsdatum sowie die Aufnahme der Abrechnung als Anlage zur Niederschrift nicht erforderlich.**



# VERWALTUNGS- BEIRAT

## **BGH, URTEIL VOM 23.2.2018, V ZR 101/16**

**Wohnungseigentümer K hat durch die verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Mietausfallschaden. Er verklagt u.a. B. Dieser habe als Wohnungseigentümer und als Prozessbevollmächtigter der anderen Wohnungseigentümer vor dem Versenden einer Einladung des Verwalters zu einer Versammlung gewusst, dass der Verwalter einen Beschlussantrag des K pflichtwidrig nicht auf die Tagesordnung gesetzt habe. B sei außerdem Verwaltungsbeirat. Jedenfalls als solcher hätte B den Verwalter bedrängen müssen, K's Beschlussantrag in die Tagesordnung aufzunehmen. Das Amtsgericht sieht das nicht so und weist die Klage ab. Auf die Berufung des K gibt das Landgericht der Klage hingegen statt.**

## **BGH, URTEIL VOM 23.2.2018, V ZR 101/16**

**Ein Wohnungseigentümer hat keine Pflicht, den Verwalter anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen. Dass der Wohnungseigentümer Verwaltungsbeirat ist, ändert nichts.**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die Verwaltungsbeiräte durch Beschluss nach billigem Ermessen entlasten.**

**Ein Wohnungseigentümer kann sich wegen seiner Ansprüche aber nur individuell erklären.**



VERFAHRENSRECHT

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 203/17**

**Die Wohnungseigentümer lehnen den Antrag von Teileigentümer K, Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Souterrains auf Grundlage der Empfehlungen zweier Gutachten beseitigen zu lassen, ab (TOP 2a). Auch der weitere Antrag, gemäß den Empfehlungen der Gutachter in das Mauerwerk eine Horizontal-einzubringen und auf den erdberührten Außenwänden eine Vertikalsperre aufzubringen, findet keine Mehrheit (TOP 2b). Die Wohnungseigentümer beschließen hingegen, ein weiteres Gutachten einzuholen (TOP 2f). K geht gegen alle 3 Beschlüsse nach § 46 WEG vor. Daneben beantragt er, die Beklagten zu verurteilen, seinen Beschlussanträgen zuzustimmen; hilfsweise soll eine gerichtliche Beschlussersetzung erfolgen.**

## **BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 203/17**

**Das Amtsgericht erklärt den Beschluss zu TOP 2f für ungültig und weist die Klage im Übrigen ab. Auf die Berufung des K erklärt das LG auch die zu TOP 2a und 2b gefassten Beschlüsse für ungültig und verurteilt die Beklagten, K's Beschlussanträgen zuzustimmen.**

**Die auf TOP 2f bezogene Berufung der Beklagten weist es hingegen zurück.**

**Mit der Revision wollen die Beklagten es erreichen, dass die Klage insgesamt abgewiesen wird. Fraglich ist u.a., wie der Verpflichtungsantrag des K auf „Zustimmung“ zu verstehen ist.**

## BGH, URTEIL V. 4.5.2018, V ZR 203/17

Will ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zu einem Beschlussantrag (oder die Zustimmung zu der Durchführung einer bestimmten Maßnahme) erreichen, muss er stets eine **Beschlussersetzungsklage** nach § 21 Abs. 8 WEG erheben.

## **BGH, BESCHLUSS V. 18.1.2018, V ZR 71/17**

**Im Rahmen einer Nichtzulassungsbeschwerde ist zu klären, wie sich der Streitwert bemisst, wenn ein Wohnungseigentümer erfolgreich die anderen Wohnungseigentümer auf Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verklagt und diese gegen das Urteil die Revision führen wollen.**

## **BGH, BESCHLUSS V. 18.1.2018, V ZR 71/17**

**Der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums nach § 12 Abs. 3 WEG beträgt in der Regel 20% des Verkaufspreises des Wohnungseigentums.**

## **BGH, BESCHLUSS V. 14.3.2018, V ZB 131/17**

**Wohnungseigentümer K begehrt die sachverständige Feststellung von Mängeln des Trittschallschutzes zwischen seiner und der darüber liegenden Wohnung, die im Sondereigentum von Wohnungseigentümer B steht. Nach Vorbringen des A dient dies der Vorbereitung des Vorgehens gegen Wohnungseigentümer B und die übrigen Wohnungseigentümer, wegen eines vermuteten Anspruchs auf erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Trittschallschutzes.**

**Das Amtsgericht verwirft den Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens als unzulässig. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde des K weist das Landgericht zurück. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgt K seinen Antrag weiter. Mit Erfolg!**

## **BGH, BESCHLUSS V. 14.3.2018, V ZB 131/17**

**Die Durchführung eines gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten selbständigen Beweisverfahrens über Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum setzt nicht voraus, dass der antragstellende Wohnungseigentümer sich zuvor um eine Beschlussfassung über die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den behaupteten Mängeln bemüht hat.**

# **LG MÜNCHEN II, BESCHLUSS V. 30.6.2017, 6 T 2303/17**

**In einem Kostenfestsetzungsbeschluss werden als Gläubiger die Wohnungseigentümer „der Wohnungseigentümergeinschaft M. Straße“ angegeben. Aus diesem Kostenfestsetzungsbeschluss wird die Zwangsvollstreckung gegen Wohnungseigentümerin Z betrieben.**

**Im Vollstreckungsauftrag ist als Gläubigerin die „Wohnungseigentümergeinschaft M. Straße“ angegeben. Die Gerichtsvollzieherin fordert Z auf, einen Restbetrag von 796,50 EUR binnen 2 Wochen zu zahlen. Hiergegen legt Z nach § 766 ZPO Erinnerung nach ein.**

# **LG MÜNCHEN II, BESCHLUSS V. 30.6.2017, 6 T 2303/17**

**Das Vollstreckungsgericht weist die Erinnerung zurück. Gegen Beschluss wendet sich Z mit ihrer sofortigen Beschwerde. Sie trägt vor, die Forderungsaufstellung sei nicht nachvollziehbar. Rechtsanwaltsgebühren für Rechtsanwalt R für eine Sachpfändung in Höhe von 713,52 EUR und eine Vermögensauskunft in Höhe von 434,35 EUR seien nicht angefallen, weil die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten worden sei und damit keine Mehrvertretung vorliege.**

# **LG MÜNCHEN II, BESCHLUSS V. 30.6.2017, 6 T 2303/17**

**§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG umfasst die Befugnis des Verwalters zur Vertretung der übrigen Wohnungseigentümer im Vollstreckungsverfahren und damit auch zur Bevollmächtigung eines Rechtsanwaltes für die Vollstreckung.**

# **LG FRANKFURT AM MAIN, URTEIL V. 27.9.2017, 2-13 S 142/12**

**Wohnungseigentümer Z wendet sich im Wege der Anfechtungsklage gegen einen Beschluss. In der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht erscheinen der vom Verwalter für die beklagten Wohnungseigentümer D bis Y beauftragte Rechtsanwalt C sowie die Wohnungseigentümer A und B, die keine Vertretung durch C wünschen. C und B stellen keinen Antrag. A erklärt hingegen, er erkenne die Klage für alle Wohnungseigentümer an. Das Amtsgericht gibt daher der Klage durch Anerkenntnisurteil statt. Die dagegen gerichtete Berufung bleibt erfolglos. Auf die Revision der Wohnungseigentümer D bis Y wird das Urteil des Landgerichts aufgehoben. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes konnten die Wohnungseigentümer D das Anerkenntnis des D beim Landgericht widerrufen. Nunmehr muss das Landgericht erneut entscheiden.**

# **LG FRANKFURT AM MAIN, URTEIL V. 27.9.2017, 2-13 S 142/12**

**Vertritt der vom Verwalter namens der beklagten Wohnungseigentümer bestellte Rechtsanwalt einen der beklagten Wohnungseigentümer nicht mehr, weil dieser den in seinen Namen geschlossenen Anwaltsvertrag kündigt, kann der Rechtsanwalt diesen Wohnungseigentümer auch in den folgenden Instanzen nicht vertreten.**

## **LG ITZHOE, URTEIL V. 18.5.2018, 11 S 17/17**

**Rechtsanwalt R klagt im Namen der Wohnungseigentümern B–Z gegen mehrere Beschlüsse. Das AG weist die Klage als unzulässig ab. R habe auf die Rüge des beklagten Wohnungseigentümers die Erteilung einer Vollmacht für B–F nicht nachweisen können. Für B–F sei die Klage aus diesem Grunde unzulässig. Im Hinblick auf G–Z, für die R eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung habe nachweisen können, sei die Klage aber auch unzulässig. Denn die Klage dieser Wohnungseigentümer habe sich nicht gegen alle übrigen Wohnungseigentümer gerichtet. Denn die Wohnungseigentümer, für R keine Prozessvollmacht habe vorlegen können, hätten weder auf Kläger- noch auf Beklagtenseite gestanden. Hiergegen richtet sich die Berufung von G–Z.**

## **LG ITZHOE, URTEIL V. 18.5.2018, 11 S 17/17**

**Der Umstand, dass ein Prozessbevollmächtigter für eine Partei nicht den Nachweis führen kann, von der betreffenden Person bevollmächtigt zu sein, ändert nichts an der Parteistellung der betreffenden Person. Der Umstand, dass ein in erster Instanz auf Klägerseite stehender Wohnungseigentümer gegen das (teilweise) abweisende Urteil kein Rechtsmittel einlegt, führt nicht dazu, dass er nunmehr auf Seiten der beklagten Eigentümer wechselt.**

# **LG HAMBURG, BESCHLUSS V. 19.6.2017, 318 T 28/17**

**Der werdende Wohnungseigentümer K, werdender Wohnungseigentümer in einer von einem Bauträger nach Vortrag von K mangelhaft errichteten Wohnungseigentumsanlage, beantragt den Erlass einer einstweiligen Verfügung. Gegenstand ist der Antrag, ihn zu ermächtigen, eine Versammlung einzuberufen und dort einen Verwalter bestellen zu lassen. K verweist darauf, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Verwalter kein Organ habe und ferner gegen den Bauträger vorgegangen werde solle. Das Amtsgericht lehnt den Erlass einer einstweiligen Verfügung ab. Es meint, es fehle jedenfalls mangels besonderer Eilbedürftigkeit an einem Verfügungsgrund. Dagegen richtet sich die sofortige Beschwerde des K.**

# **LG HAMBURG, BESCHLUSS V. 19.6.2017, 318 T 28/17**

**Die Bestellung eines Verwalters durch einstweilige Verfügung setzt eine besondere Dringlichkeit voraus. Diese ist trotz Unabdingbarkeit eines Verwalters nicht zwingend gegeben.**



**DANKE FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT**

