

Aktuelle Rechtsprechung zum WEG (Stand 8-2020)

von

RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Inhalt

Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum.....	8
Auslegung einer TE: Balkone als Sondereigentum?.....	8
LG Itzehoe, Beschluss vom 06.05.2020, 11 S 46/19.....	8
Abwasserleitung; Sonder- oder Gemeinschaftseigentum	9
LG Dortmund, Urteil vom 23.06.2017, 17 S 226/16, ZMR 2020, 218.....	9
Kostenregelung zur Instandsetzung von Mehrfachparkern.....	9
BGH, Urteil vom 22.03.2019, V ZR 145/18, ZMR 2019, 625	9
ordnungsmäßige Ersterstellung bzgl. Stellplätze	9
LG München I, Urteil vom 02.05.2019, 36 S 8087/17, ZMR 2019, 792	9
Erstmalige Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands.....	10
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 20.03.2019, 14 S 3883/18, ZMR 2020, 231	10
nichtige Zuordnung der Außenfenster; Instandsetzungspflicht.....	10
LG Köln, Urteil vom 11.10.2018, 29 S 66/18, ZMR 2019, 71	10
Ausstattung mit Rauchwarnmeldern.....	11
BGH, Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17, ZMR 2019, 290	11
Kostenverteilung	11
Mehrhausanlage, erstmalige ordnungsmäßige Herstellung.....	11
LG Dresden, Urteil vom 21.06.2019, 2 S 575/18, ZMR 2019, 780 (Revision erfolgreich)	11
Kosten-Beschluss im Nachgang zu ausgeführter Maßnahme	11
LG Berlin, Urteil vom 08.01.2019, 55 S 14/18, ZMR 2019, 531.....	11
Ausbaurecht und Hausgeldzahlungspflicht	12
LG Berlin, Urteil vom 29.01.2019, 55 S 64/18, ZMR 2019, 534.....	12
Verwaltungsbefugnis und die Kostentragungslast	12
LG Berlin, Urteil vom 18.12.2018, 55 S 86/18, ZMR 2019, 536.....	12
Untergemeinschaft; Rauchwarnmelderkosten.....	12
LG Hamburg, Urteil vom 23.01.2019, 318 S 13/18, ZMR 2019, 436.....	12
Sondervergütung kraft Beschlusses; Entlastung	13
AG Hamburg, Urteil vom 20.12.2019, 22a C 397/18, ZMR 2020, 335.....	13
Änderung der Tilgungswirkung von Hausgeldzahlungen	13
LG Hamburg, Urteil vom 15.01.2019, 318 S 25/18, ZMR 2020, 327	13
Sondervergütung des Verwalters; Belastung des Verursachers	13
AG Duisburg-Ruhrort, Urteil vom 25.07.2019, 28 C 27/18, ZMR 2020, 53	13
Keine pauschale Sondervergütung für Zuarbeit ggü. Anwalt	13
LG Köln, Urteil vom 29.11.2018, 29 S 48/18, ZMR 2019, 70	13
Bauliche Maßnahmen	13
Verkündigungsrecht und Hinweispflichten des Verwalters	14
BGH, Urteil vom 29.05.2020 – V ZR 141/19	14
Beseitigung von Verschattungsanlagen.....	15
BGH, Urteil vom 15.05.2020 – V ZR 64/19	15
Eigenmächtige Umbauarbeiten eines Wohnungseigentümers.....	15
LG Köln, Urteil vom 05.09.2019, 29 S 256/18, ZMR 2019, 994.....	15

Treuwidriges Rückbauverlangen bzgl. eines Treppenlifts.....	15
AG Kassel, Urteil vom 24.10.2019, 800 C 2005/19, ZMR 2020, 164.....	15
Glasfaserkabel; Vergleichsangebote	15
AG Plön, Urteil vom 03.04.2020, 75 C 11/19	15
Erneuerung der Carportwand; kleine Mauer; Sondernutzungsrecht	16
LG Hamburg, Urteil vom 25.03.2020, 318 S 93/19, ZMR 2020, 593.....	16
Außen-Klimagerät; Beschlussnotwendigkeit	16
LG Karlsruhe, Urteil vom 23.07.2019, 11 S 122/18, ZMR 2020, 49	16
Fehlende Duldungspflicht – kein Ersatzanspruch	16
LG München I, Beschluss vom 11.12.2019, 1 S 8293/19, ZMR 2020, 330	16
Fehlende Beschlusskompetenz; Duldung einer Aufputz-Installation im Sondereigentum.....	16
LG Itzehoe, Urteil vom 02.08.2019, 11 S 2/19, ZMR 2019, 988.....	16
Abbedingen des Zustimmungserfordernisses nach § 22 Abs.1 WEG	17
LG Hamburg, Urteil vom 03.07.2019, 318 S 47/18, ZMR 2019, 783.....	17
Änderung der „Eigenart“ der Wohnanlage.....	17
LG Hamburg, Urteil vom 26.06.2019, 318 S 112/18, ZMR 2019, 784.....	17
Zweier-WEG; erstmalige Herstellung?.....	17
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 05.07.2019, 407a C 14/18, ZMR 2019, 807	17
Veränderung des Trittschallschutzes durch Austausch des Bodenbelags	17
BGH, Urteil vom 26.06.2020 – V ZR 173/19	17
Trittschallschutz; Änderung des Bodenbelags.....	18
LG Düsseldorf, Urteil vom 27.06.2019, 19 S 152/18, ZMR 2019, 895 (Revision zugelassen).....	18
Unterbrechung des Prozesses; Unterlassungsansprüchen gegen Insolvenzschuldner	18
BGH, Beschluss vom 16.05.2019 – V ZR 295/16, NZM 2020, 216.....	18
Vergemeinschaftung des Unterlassungsanspruchs bzgl. Sondereigentum.....	18
BGH, Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 295/16, WuM 2020, 369	18
Individualanspruch auf Terrassenrückbau	18
AG Sinzig, Urteil vom 08.08.2019, 10a C 8/18, ZMR 2019, 1017	18
Delegation von Entscheidungsbefugnissen; Vergleichs- bzw. Alternativangebote	19
LG Aurich, Urteil vom 09.03.2018, 4 S 5/17, ZMR 2019, 628	19
Brandschutztüren; Ermessen; Delegation, Vergleichs- bzw. Alternativangebote.....	19
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 26.09.2019, 2-09 S 42/19, ZMR 2020, 48	19
elektronischen Abstimmungsgeräts; Vergleichsangebote	19
AG Nürnberg, Urteil vom 20.12.2019, 14 C 3575/19, ZMR 2020, 345	19
Beschlussnotwendigkeit für Einbau eines Außen-Klimageräts.....	19
AG München, Urteil vom 26.03.2019, 484 C 17510/18, ZMR 2019, 901	19
Eigenmächtiger Einbau einer Ladestation für ein Elektroauto.....	20
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.08.2020, 25 S 134/19.....	20
Verjährter Beseitigungsanspruch; Duldungsanspruch.....	21
BGH, Urteil vom 05.07.2019, V ZR 149/18, ZMR 2020, 43.....	21
Wasserschaden durch Mängel im Sondereigentum	21
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.11.2019, 980b C 13/19, ZMR 2020, 152.....	21

Rund um die Eigentümerversammlung 21

Einberufung der ETV unmittelbar vor öffentlich-rechtlichem Verbot.....	21
LG Meiningen, Beschluss vom 04.08.2020, 4 T 119/20.....	21
qualifizierte Protokollierungsklausel	21
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 17.12.2019, 2-13 S 129/18, ZMR 2020, 325.....	21
Mehrheitsbeschlusses; Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen	22
BGH, Urteil vom 20.09.2019, V ZR 258/18, ZMR 2020, 197	22
deklaratorischer Beschluss	22
LG Düsseldorf, Urteil vom 22.01.2020, 25 S 119/18, ZMR 2020, 433.....	22
Umlaufbeschluss; fehlende Zustimmung zur schriftlichen Beschlussfassung	22
AG Idstein, Urteil vom 14.10.2019, 3 C 182/19, ZMR 2020, 162	22
Vertretung einer juristischen Person in der Eigentümerversammlung.....	22
BGH, Urteil vom 28.06.2019, V ZR 250/18, ZMR 2020, 46.....	22
Unzumutbarer Versammlungsort.....	23
AG Schöneberg, Urteil vom 14.03.2019, 771 C 91/18, ZMR 2019, 728.....	23
Ladung zur Unzeit; Kausalität	23

LG München I, Urteil vom 20.02.2020, 36 S 16296/18, ZMR 2020, 689	23
Herabsetzung der Stimmkraft bei sog. „Geisterwohnungen“	23
BGH, Urteil vom 18.01.2019, V ZR 72/18, ZMR 2019, 616	23
nichtiger Ausschluss des Stimmrechts	23
LG München I, Urteil vom 07.02.2019, 36 S 5357/18, ZMR 2019, 787	23
Umfassende Vertretung des Sondereigentümers durch Mieter	24
LG Hamburg, Urteil vom 15.01.2020, 318 S 59/19, ZMR 2020, 329	24
Isolierte Anfechtung eines Negativbeschlusses	24
LG Frankfurt, Urteil vom 12.12.2019, 2-13 S 106/18, ZMR 2020, 139	24
Negativbeschluss und gerichtliche Beschlussersetzung	24
LG München I, Beschluss vom 27.09.2019, 36 S 12603/16, ZMR 2020, 51	24
Beschlussersetzung zum „Ob“ und „Wie“	24
LG Itzehoe, Beschluss vom 21.02.2019, 11 S 70/17, ZMR 2019, 443	24
Erzwingung der Zulassung eines Bevollmächtigten zur Eigentümerversammlung	24
LG Bremen, Beschluss vom 06.04.2018, 4 T 658/17, ZMR 2018, 614	24
Vereinigung von WE-Einheiten; Reduktion der Stimmrechte	25
AG Dortmund, Urteil vom 14.06.2019, 514 C 4/19, ZMR 2019, 800	25
Kopfstimmrecht, Allein- und Miteigentümer	25
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.02.2020, 2-13 S 133/19, ZMR 2020, 530	25
Rechte des erst nach Entstehung der WEG werdenden Wohnungseigentümers	25
BGH, Urteil vom 14.02.2020, V ZR 159/19, NZM 2020, 563	25
Teilung nach § 3 WEG; Grundsätze der werdenden WEG	25
LG Frankfurt, Urteil vom 12.12.2019, 2-13 S 106/18, ZMR 2020, 139	25
Stimmverbot bei mehreren Objekt-Stimmrechten	26
LG Berlin, Urteil vom 11.12.2018, 55 S 84/17, ZMR 2019, 535	26
Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen; Hauptsacheerledigung	26
BGH, Urteil vom 15.02.2019, V ZR 71/18, ZMR 2019, 775	26
(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan	26
Treuhandkonto des Verwalters; unvollständige Jahresabrechnung	26
AG Paderborn, Urteil vom 13.05.2020, 52 C 2/20	26
Folgen der Ungültigerklärung des Beschlusses bzgl. der Einzelabrechnungen	27
BGH, Urteil vom 10.07.2020 – V ZR 178/19	27
Teilzahlungen auf nichtigen Wirtschaftsplan; Einzelabrechnungen	27
LG Berlin, Urteil vom 16.06.2020, 55 S 83/19	27
Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung	27
BGH, Beschluss vom 13.02.2020, V ZR 29/15, ZMR 2020, 524	27
Nachhaftung des GbR-Gesellschafters auf Hausgeld	27
BGH, Urteil vom 03.07.2020 – V ZR 250/19	27
Zahlungspflicht trotz Beschlussanfechtung	27
LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2019, 318 S 30/19, ZMR 2019, 986	27
Darstellung der Entnahmen aus der Rücklage	28
LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.05.2020, 2-13 S 6/19	28
Jahresabrechnung; Instandsetzung; Rücklagenentwicklung	28
LG Dortmund, Urteil vom 13.12.2019, 17 S 140/19, ZMR 2020, 216	28
Jahresabrechnung; Schlüssigkeitsprüfung	28
LG Rostock, Urteil vom 17.01.2020, 1 S 41/17, ZMR 2020, 436	28
Jahresabrechnung; Gesamteinnahmen; Schlüssigkeitsprüfung	28
LG Dortmund, Urteil vom 13.12.2019, 17 S 96/19, ZMR 2020, 213	28
Frist für die Erstellung der Jahresabrechnung	29
LG Dresden, Urteil vom 05.07.2019, 2 S 101/19, ZMR 2019, 778	29
Abrechnung und Vermögensstatus	29
AG Wuppertal, Urteil vom 18.11.2019, 95b C 78/19, ZMR 2020, 248	29
Zugriff auf die Instandhaltungsrückstellung; Vorratsbeschluss	29
LG Köln, Urteil vom 18.06.2020, 29 S 212/19	29
Teilbarkeit eines Beschlusses über die Jahresabrechnung	29
LG Rostock, Urteil vom 10.05.2019, 1 S 115/18, ZMR 2019, 795	29
vereinbarungswidrige getrennte Instandhaltungsrücklagen	29
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 27.03.2020, 2-13 S 56/19	29

Bestimmtheitsgrundsatz; Jahresabrechnung; Vermögensstatus	30
LG Rostock, Urteil vom 07.06.2019, 1 S 83/18, ZMR 2019, 793	30
Jahresabrechnung; verweigerte Belegeinsicht	30
LG Saarbrücken, Urteil vom 26.04.2019, 5 S 31/18, ZMR 2019, 798.....	30
Haftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten des Verbands?	30
BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 279/17, ZMR 2019, 419	30
Rückforderung nach Ungültigerklärung eines Abrechnungsbeschlusses ggü. Verband	31
LG München I, Urteil vom 26.06.2019 – 1 S 2812/18, ZMR 2019, 995 (Revision zugelassen).....	31
Rückforderung nach Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses.....	31
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.03.2019, 2-13 S 135/18, ZMR 2019, 364 (Revision zugelassen). 31	31
Pflichten eines Testamentsvollstreckers; künftige Zahlung von Hausgeld	31
LG Hamburg, Beschluss vom 05.12.2018, 318 S 31/18, ZMR 2019, 366	31
Jahresabrechnung unter Abweichung von der HkVO	31
BGH, Urteil vom 22.06.2018, V ZR 193/17, ZMR 2018, 1022	31
Zwangsvollstreckung wegen Erstellung einer Jahresabrechnung	31
AG München, Beschluss vom 23.05.2018, 481 C 11835/17, ZMR 2019, 307	31
Jahresabrechnung; Schätzung; Beiratsentlastung	32
LG Rostock, Urteil vom 25.10.2019, 1 S 5/19, ZMR 2020, 149	32
Ermächtigung des Verwalters zum Einklagen des Hausgelds.....	32
AG Potsdam, Urteil vom 12.12.2019 – 31 C 11/19, GE 2020, 620	32
Kreditaufnahme; Vergleichsangebote, Hinweispflichten	32
LG Itzehoe, Beschluss vom 19.08.2019, 11 S 64/18, ZMR 2019, 897.....	32
Forderungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	32
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 12.02.2020, 2-13 T 9/20, ZMR 2020, 533	32
Verwalterentlastung; Umsetzung eines nichtigen Beschlusses.....	32
AG München, Urteil vom 16.01.2019, 485 C 15894/18, ZMR 2019, 457	32
Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans	33
BGH, Urteil vom 14.12.2018 – V ZR 2/18, ZMR 2019, 416.....	33
Abrechnungsbeschluss „mit Korrekturvorbekalt“; Bestimmtheitsgrundsatz	33
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.04.2020, 980b C 25/19.....	33
Heizkosten; Kostenverteilung bei sog. Rohrwärmeabgabe	33
BGH, Urteil vom 15.11.2019 – V ZR 9/19, ZMR 2020, 521 = NZM 2020, 469	33
Verfahrensrecht, insbes. Anfechtungsklage.....	33
Beidseitige Befangenheitsgesuche gegen Prozessrichter.....	34
LG Hamburg, Beschluss vom 02.07.2020, 332 T 12/20	34
Beschlüsse über Verwaltung gemeinsamen Bruchteilseigentums	34
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 18.02.2020, 2-13 S 140/19, ZMR 2020, 532.....	34
PKH-Antrag und fehlende Vorschusszahlung	34
LG Itzehoe, Urteil vom 07.08.2020, 11 S 43/17 (Revision zugelassen).....	34
Klagefrist; vorfristige Einreichung; Vorschuss	34
BGH, Urteil vom 17.05.2019, V ZR 34/18, NZM 2019, 628.....	34
Hausgeldansprüche im Urkundenprozess	34
LG Frankfurt, Beschluss vom 11.12.2019, 2-13 T 106/19, ZMR 2020, 142	34
Zuständigkeit; Sonderrechtsbeziehung zur WEG; BHKW.....	35
LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2019, 321 O 24/19, ZMR 2020, 229	35
Zuständiges Gericht für Honorarklage gegen Wohnungseigentümer	35
AG Idstein, Beschluss vom 07.08.2019, 3 C 165/19, ZMR 2019, 809	35
Demnächstige Zustellung nach 4 Monaten	35
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 07.05.2019, 2-13 S 184/18, ZMR 2019, 782.....	35
Bezeichnung „Erbengemeinschaft nach X, ehemals wohnhaft....“	35
AG Potsdam, Urteil vom 25.04.2019, 31 C 32/18, ZMR 2019, 725	35
Prozesskostenhilfe für eine WEG als Verband	35
BGH, Beschluss vom 21.03.2019, V ZB 111/18, ZMR 2019, 514.....	35
Wiedereinsetzung; Versäumung der Klagebegründungsfrist.....	35
AG Zossen, Urteil vom 21.02.2019, 75 C 2/18, ZMR 2019, 732	35
Anfechtung eines Negativbeschlusses.....	36
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.02.2020, 2-13 S 103/19, ZMR 2020, 529.....	36
Wegfall des Rechtsschutzbedürfnisses.....	36

LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.02.2019, 2-13 S 38/18, ZMR 2019, 540	36
Anfechtungsklagen verschiedener Eigentümer; Teilurteil	36
LG Frankfurt/M., Urteil vom 06.12.2018, 2-13 S 150/17, ZMR 2019, 213	36
Vertretungsmacht des Verwalters im Anfechtungsprozess	37
BGH, Urteil vom 18.10. 2019, V ZR 286/18, ZMR 2020, 424	37
Befugnis des Verwalters zur Einlegung eines Rechtsmittels.....	37
LG Frankfurt/M., Urteil vom 02.05.2019, 2-13 S 127/17, ZMR 2019, 715	37
Ungültigkeits- und Nichtigkeitsklage; Streitgegenstand	37
LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2019, 85 S 15/18, ZMR 2019, 707	37
Wirkung eines rechtskräftigen stattgebenden Gestaltungsurteils	37
BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 148/17, ZMR 2018, 608	37
Streitschlichtungsverfahren; vermietete ETW	37
LG Frankfurt/M., Urteil vom 11.04.2019, 2-13 S 6/17, ZMR 2019, 717.....	37
Objektive Klagenhäufung; richtiges Berufungsgericht	38
BGH, Urteil vom 21.02.2020, V ZR 17/19, NZM 2020, 467.....	38
WEG-Konzentrationsgericht, Vollstreckung gegen den Mieter einer ETW.....	38
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 27.03.2019, 2-13 T 16/19, ZMR 2019, 720.....	38
Verfahrenskosten, Gebühren, Kostenfestsetzung	38
Zwangsverwalter; Befugnisse nach Aufhebungsbeschluss	38
BGH, Beschluss vom 27.06.2019 – V ZB 27/18, NZM 2020, 247.....	38
Erstattungsfähigkeit der Kosten mehrerer Anwälte	38
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 16.12.2019, 2-13 T 93/19, ZMR 2020, 223.....	38
Anfechtungsklage; Berufung durch einzelne Beklagte	39
LG Lüneburg, Urteil vom 30.06.2020, 3 S 59/19	39
Mehrere Anwälte der Berufungsbeklagten.....	39
LG München I, Beschluss vom 11.09.2019, 1 T 10828/19, ZMR 2019, 1001.....	39
RA als vollmachtloser Vertreter der WEG; Kostentragung	39
AG Offenbach, Urteil vom 29.05.2019, 320 C 11/19, ZMR 2019, 813.....	39
Selbständiges Beweisverfahren als „Notmaßnahme“?.....	39
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 18.04.2019, 2-13 S 55/18, ZMR 2019, 630.....	39
Selbständiges Beweisverfahren durch Nießbraucher	40
LG Dortmund, Beschluss vom 29.11.2019, 17 T 78/19, ZMR 2020, 219	40
Streitwert gemäß § 49a GKG; Beschwer	40
WEG-Konzentrationsberufungsgericht; Streitwertbeschwerden	40
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 04.12.2019, 2-13 T 111/19, ZMR 2020, 327.....	40
Streitwert; Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels; Fensteraustausch.....	40
LG Stuttgart, Beschluss vom 26.11.2019, 19 S 8/19, ZMR 2020, 234.....	40
Streitwert: Total- oder Teilanfechtung?	40
LG Lüneburg, Beschluss vom 23.12.2019, 3 T 92/19, ZMR 2020, 686.....	40
Teilstreitwert; asymmetrische Verfahrensverbindung	40
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 27.09.2019, 14 T 6001/19, ZMR 2020, 148.....	40
Streitwert: Verwalterbestellung und Verwaltervertrag	41
LG Bremen, Beschluss vom 14.08.2019, 4 T 322/19, ZMR 2020, 608	41
Streitwert: Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan.....	41
LG Lüneburg, Beschluss vom 16.09.2019, 3 T 74/19, ZMR 2020, 685.....	41
gerichtliche Feststellung des Bestehens eines Sondernutzungsrechts.....	41
BGH, Beschluss vom 06.12.2018 – V ZR 338/17, ZMR 2019, 361	41
Aufnahme eines Darlehens; Finanzierung und Baumaßnahme	41
OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.03.2019, 2 W 3/19, ZMR 2019, 626	41
Streitwert: Negativbeschluss und Beschlussersetzungsklage.....	41
KG, Beschluss vom 17.04.2019, 24 W 20/19, ZMR 2019, 777	41
Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung	42
LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 07.02.2019, 2-13 T 147/18, ZMR 2019, 396	42
Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung	42
LG Köln, Beschluss vom 14.02.2019, 29 T 17/19 u.a., ZMR 2020, 230.....	42
Streitwert: Einwendungen gegen die Jahresabrechnung insgesamt.....	42
KG, Beschluss vom 31.07.2019, 24 W 38/19, ZMR 2019, 894	42

Streitwert bei Anfechtung eines Beschlusses durch mehrere Eigentümer	42
BGH, Beschluss vom 21.03.2019 -V ZR 120/17, ZMR 2019, 623.....	42
Grundbuchfragen, Verwalterzustimmung.....	42
Einsicht in das Wohnungsgrundbuch eines anderen Wohnungseigentümers.....	43
OLG Bremen, Beschluss vom 07.02.2020, 3 W 1/20, ZMR 2020, 527.....	43
Grundbucheinsicht durch Anwalt für eine WEG.....	43
OLG Stuttgart, Beschluss vom 21.03.2019, 8 W 88/19, ZMR 2019, 428	43
Verurteilung zur Zustimmung zur Veräußerung; Verwalterhaftung	43
BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 188/18, ZMR 2020, 422	43
Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen.....	43
BGH, Urteil vom 22.03.2019, V ZR 105/18, ZMR 2019, 516	43
Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung	43
Wiederwahl des Verwalters; wichtiger Grund	44
LG Hamburg, Urteil vom 15.07.2020, 318 S 10/20.....	44
AGB-Kontrolle des Verwaltervertrages; Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses	44
BGH, Urteil vom 05.07.2019, V ZR 278/17, ZMR 2020, 206 mit Anm. Greiner	44
Verwaltersuche; gerichtliche Beschlussersetzung.....	44
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 07.11.2019, 2-13 T 82/19, ZMR 2020, 141.....	44
Ermessen der Sondereigentümer bei der Verwalterbestellung.....	45
LG München I, Urteil vom 07.08.2019, 1 S 4408/19, ZMR 2019. 999.....	45
Wiederwahl des Verwalters, wichtiger Grund	45
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.12.2019, 2-13 S 143/18, ZMR 2020, 221	45
Wiederwahl trotz Konkurrenzangebot.....	45
AG Neuss, Urteil vom 08.11.2019, 93 C 1989/19, ZMR 2020, 241	45
Alternativangebote, Namen der Verwalterkandidaten.....	45
LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2019, 318 S 75/18, ZMR 2019, 984.....	45
Gerichtliche Verwalterbestellung, Entbehrlichkeit von Vergleichsangeboten;	45
LG Hamburg, Urteil vom 07.06.2017, 318 S 120/16, ZMR 2019, 785	45
Verwalterwahl; Abstimmungsmodus.....	46
BGH, Urteil vom 18. 01.2019, V ZR 324/17, ZMR 2019, 776	46
„geheime“ Verwalterwahl; Kausalität.....	46
AG Nürnberg, Urteil vom 01.03.2019, 29 C 4961/18, ZMR 2019, 378	46
Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund; Beschlussersetzung	46
LG Hamburg, Urteil vom 06.11.2019, 318 S 48/18, ZMR 2020, 226.....	46
Verwalterhaftung; verfrühte a-conto-Zahlungen an den Bauunternehmer	47
AG Düsseldorf, Urteil vom 29.05.2019, 292a C 30/18, ZMR 2019, 801.....	47
Verwalterbestellung und Verwaltervertrag	47
LG Dresden, Urteil vom 29.05.2019, 2 S 534/18, ZMR 2019, 780.....	47
Vergleichsangebote für größere Instandsetzungsmaßnahmen.....	47
LG Hamburg, Urteil vom 25.03.2020, 318 S 5/19	47
Einholung der Vergleichsangebote durch Sonderfachmann	48
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 12.09.2018, 2-09 S 21/18, ZMR 2019, 982.....	48
Negativbeschluss; Beschlussersetzungsklage; Ermessen	48
LG Lüneburg, Beschluss vom 13.05.2020, 9 S 34/19.....	48
Ankündigungsfehler; Kostenhaftung des Verwalters.....	48
LG Stuttgart, Beschluss vom 07.08.2019, 19 T 394/18, ZMR 2020, 437	48
Kostenbelastung des Verwalters im Anfechtungsverfahren	48
AG Hamburg, Schlussurteil vom 22.01.2019, 22a C 129/17, ZMR 2019, 375	48
Bestimmtheitsgrundsatz; Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands	49
LG Lüneburg, Urteil vom 30.06.2020, 3 S 59/19	49
Hinweis- und Aufklärungspflichten des Bauträgerverwalters	49
BGH, Urteil vom 19.07.2019 - V ZR 75/18, ZMR 2020, 134.....	49
Balkoninstandsetzung; Informationspflichten des Verwalters	49
BGH, Beschluss vom 21.11.2019 – V ZR 101/19, NZM 2020, 376.....	49
Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	49
LG München II, Urteil vom 11.08.2017, 5 O 4360/16, ZMR 2019, 449	49

Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche; Vergemeinschaftungsbeschluss	49
Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch WEG.....	50
BGH, Urteil vom 08.02.2019, V ZR 153/18, ZMR 2019, 696	50
Vergemeinschaftung individueller Ansprüche auf Rückbau.....	50
AG Potsdam, Urteil vom 11.04.2019, 31 C 37/18, ZMR 2019, 637	50
Unterlassungsansprüche gegen einen Mitwohnungseigentümer	50
BGH, Beschluss vom 10.01.2019, V ZR 138/18, ZMR 2019, 419	50
Rückbau eines Schornsteins und einer Abluftanlage.....	50
LG Aurich, Beschluss vom 08.02.2019, 1 S 89/18, ZMR 2019, 430	50
gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes.....	51
BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17, ZMR 2019, 358	51
Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung; „Geburtsfehler“	51
BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 298/16, ZMR 2019, 518	51
Zweckwidrige Nutzung; Eltern-Kind-Zentrum	51
BGH, Urteil vom 13.12.2019 – V ZR 203/18, ZMR 2020, 322	51
Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken	51
LG Berlin, Urteil vom 26.02.2019, 55 S 10/18, ZMR 2019, 530.....	51
Gebrauchsregelungen, Zweckbestimmung, Sondernutzung	51
Betretungsrecht zu „gefangenen“ Gemeinschaftsflächen	52
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.11.2019, 2-13 S 103/18, ZMR 2020, 138	52
Gartenhaus; Sondernutzungsrecht; Beschlussnichtigkeit	52
LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2019, 85 S 15/18, ZMR 2019, 707	52
Änderung der Zweckbestimmung; Öffnungsklausel.....	52
BGH, Urteil vom 12.04.2019, V ZR 112/18, ZMR 2019, 619	52
Änderung der TE/GO; unwirksame Vollmacht.....	52
LG Aurich, Beschluss vom 14.01.2019, 1 S 88/18, ZMR 2019, 429	52
verdinglichtes Sondernutzungsrecht an mobiler Parkpalette.....	53
AG Düsseldorf, Urteil vom 08.07.2020, 291a C 69/19.....	53
Kindertagesstätte im Reihenhaus	53
AG Düsseldorf, Urteil vom 15.01.2020, 291a C 22/19, ZMR 2020, 438.....	53
heimähnliche Unterbringung von Wohnungslosen.....	53
BGH, Urteil vom 08.03.2019, V ZR 330/17, ZMR 2019, 425	53
Verstoß des Mieters gegen Gebrauchsregelung	53
BGH, Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18, ZMR 2020, 202	53
Zweckbestimmungswidrige Nutzung einer „Gaststätte“	54
LG Itzehoe, Urteil vom 22.03.2019, 11 S 40/18, ZMR 2019, 441	54
Instandsetzung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung	54
Betretungsrecht trotz COVID-19-Pandemie; Wasserschaden.....	54
AG München, Beschluss vom 25.03.2020, 483 C 4847/20, ZMR 2020, 444.....	54
Etappenweise Instandsetzung; Vergleichs- bzw. Alternativangebote.....	54
AG Charlottenburg, Urteil vom 13.03.2020, 73 C 82/19.....	54
Rechtsfolgeermessen im Anwendungsbereich des § 21 Abs. 8 WEG	55
LG Berlin, Urteil vom 20.08.2019, 55 S 99/18, ZMR 2019, 975.....	55
Kein Kostenersatz für irrtümliche Instandsetzung des GE	55
BGH, Urteil vom 14.06.2019, V ZR 254/17, ZMR 2019, 890	55
Instandsetzung; Beschlusskompetenz	55
LG Frankfurt/M., Urteil vom 02.05.2019, 2-13 S 127/17, ZMR 2019, 715	55
Mietausfall, Feuchtigkeitsschäden, Schadensersatzansprüche	55
LG Hamburg, Urteil vom 22.05.2019, 318 S 90/18, ZMR 2020, 145.....	55
TE legt die Höhe der Instandhaltungsrücklage fest	55
LG Itzehoe, Urteil vom 07.08.2020, 11 S 43/17 (Revision zugelassen).....	55
Weites Ermessen bei der Höhe der Instandhaltungsrücklage	56
LG Frankfurt, Beschluss vom 25.06.2019, 2-09 S 13/18, ZMR 2019, 980	56
Getrennte Instandhaltungsrücklagen für Tiefgarage und anderes GE.....	56
LG Düsseldorf, Urteil vom 20.02.2019, 25 S 3/18, ZMR 2019, 711	56

Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft.....	56
LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2019, 318 S 30/19, ZMR 2019, 986.....	56
Sondernutzungsberechtigten-Gemeinschaft; Mehrhausanlage; Beschlusskompetenz.....	57
LG Stuttgart, Beschluss vom 13.07.2020, 2 S 3/20	57
Untergemeinschaften; Verwalterwahl; Beschlusskompetenz	57
AG Nürnberg, Urteil vom 30.10.2019, 244 C 8212/18, ZMR 2020, 167	57
Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften; Beschlusses durch Gesamtgemeinschaft.....	57
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2019, 318 S 27/18.....	57
Untergemeinschaft; Instandsetzungsmaßnahme	57
LG Hamburg, Urteil vom 14.11.2018, 318 S 23/18, ZMR 2019, 541.....	57
Untergemeinschaft; erstmalige Herstellung.....	58
AG Rosenheim, Urteil vom 11.07.2019, 13 C 744/18, ZMR 2019, 816.....	58
Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes; Untergemeinschaften.....	58
LG Bremen, Beschluss vom 04.03.2020 – 4 S 198/19	58
Geregelte Untergemeinschaft; Anfechtung nur der Finanzierungsbeschlüsse.....	58
LG München I, Urteil vom 31.01.2019, 36 S 13241/17, ZMR 2019, 789	58
Mehrhausanlage; Kostentrennung; Verwaltungszuständigkeit.....	58
BGH, Urteil vom 26.06.2020, V ZR 199/19	58
Nachträgliche Liquiditätsumlage.....	59
LG Lüneburg, Urteil vom 30.06.2020, 3 S 59/19	59
Beschlussersetzungsklage, gravierende bauliche Mängel	59
BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 203/17, ZMR 2018, 835	59
Abmeierungsklage.....	60
Anfechtbarkeit des Abmahnungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.....	60
BGH, Urteil vom 05.04.2019 – V ZR 339/17, ZMR 2019, 699	60
Verkehrssicherungspflicht.....	60
Erfüllung der auf das GE bezogenen Verkehrssicherungspflichten	61
BGH, Urteil vom 13.12.2019, V ZR 43/19, ZMR 2020, 525.....	61

Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum

Wenn die Teilungserklärung Balkone nur bei der Bezeichnung der jeweiligen Miteigentumsanteile erwähnt, nicht jedoch beim „Gegenstand des Sondereigentums“, so sind sie – obwohl sondereigentumsfähig – nicht zum Sondereigentum erklärt worden. Der Balkon ist kein „bildlicher Bestandteil“ der Eigentumswohnung. Der Balkon steht nicht nach § 94 BGB zwingend im Sondereigentum der damit verbundenen Einheit.

Wenn die Gemeinschaftsordnung keine eindeutig abweichende Tragung der Instandsetzungskosten regelt, tragen alle Sondereigentümer die Kosten der Balkoninstandsetzung. Insoweit besteht auch Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer; es wird gerade nicht erstmals eine Sondereigentumseinheit mit Kosten insoweit belastet.

Ein Sonderumlagen-Beschluss, der als Verteilerschlüssel „Wohnfläche“ nennt, ist nicht wegen Unbestimmtheit nichtig, wenn sich aus der Teilungserklärung der jeweilige Quotient leicht errechnen lässt.

Auslegung einer TE: Balkone als Sondereigentum?
 LG Itzehoe, Beschluss vom 06.05.2020, 11 S 46/19

Zur Frage, ob das Abwasserrohr zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Bei den im räumlichen Bereich des Sondereigentums in der Wand oder im Estrich verlegten Teilen der Abflussleitung dürfte es sich um zwingendes gemeinschaftliches Eigentum handeln.

Abwasserleitung; Sonder- oder Gemeinschaftseigentum
LG Dortmund, Urteil vom 23.06.2017, 17 S 226/16, ZMR 2020, 218

Anmerkung

LG Berlin, Grundeigentum 2016, 1288 lässt die Frage auch offen: „Es kann für den vorliegenden Sachverhalt dahinstehen, ob die defekte Abwasserleitung unter der Badewanne im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum steht. Wäre sie Bestandteil des Sondereigentums, müsste der Kläger für die Kosten einstehen, weil er sein Sondereigentum instand hat setzen lassen. Geht man hingegen davon aus, dass in der Teilungserklärung die Zuordnung als Teil des Sondereigentums zu Unrecht erfolgte, dann jedenfalls bezieht sich die Pflicht zur Instandsetzung und –haltung auf diese Leitung und wurde wirksam auf den Kläger übertragen. Ein Auftrag der Verwaltung an den Kläger zur Reparatur kann nicht angenommen werden.

Der hiesige Sachverhalt mit demjenigen, den der BGH <zur Zuleitung> entschieden hat, nicht ohne weiteres vergleichbar. Denn zum einen liegt die durch Alter beschädigte Leitung im Bereich des Sondereigentums, zum anderen handelt es sich um eine Abwasserleitung. Hier gilt, dass Leitungen, die sich im räumlichen Bereich der Wohnung befinden, von den einzelnen Abzweigungen an dem Sondereigentum zuzuordnen sind. Allerdings nur, wenn sie ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verlegt werden können (Armbrüster in Bärmann, WEG, 13.Auflage RN 98 zu § 5). Da vorliegend der Estrich, der als Dichtungsschicht zwingend im Gemeinschaftseigentum steht, zerstört werden musste, tendiert das Gericht dahin, dass die Leitung nicht im Sondereigentum steht, § 5 Abs. 1 WEG.

Legt man trotz der Abweichungen im Sachverhalt die Rechtsprechung des BGH zugrunde und hat - weil es sich um Abwasser handelt - eine ventilfreie Leitung, dann gibt es keine Zugriffsmöglichkeit des Wohnungseigentümers und die gesamte Abwasserleitung steht im Gemeinschaftseigentum."

Zu Absperrrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler in den Räumen des Sondereigentümers vgl. AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 20.12.2017, 44 C 2004/17, ZMR 2018, 370

Wenn nach einer Regelung in der Gemeinschaftsordnung – die nicht nach Bauteilen differenziert - „die“ Kosten der Unterhaltung der einzelnen Doppel- bzw. Vierfachparker in der Tiefgarage von den jeweiligen „Eigentümern“ eines Doppel- bzw. Vierfachparkers zu tragen sind, so sind mit „Eigentümern“ die Wohnungseigentümer gemeint, deren Sondereigentum Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in den Doppel- und Vierfachparkern zugeordnet ist. Alle Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung sollen von den Wohnungseigentümern getragen werden, denen Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen auf den jeweiligen Mehrfachparkern zugeordnet sind.

Kostenregelung zur Instandsetzung von Mehrfachparkern
BGH, Urteil vom 22.03.2019, V ZR 145/18, ZMR 2019, 625

Anm.: Zur Tragkonstruktion bei Duplexparkern vgl. LG München I, Urteil vom 06.06.2013, 36 S 16142/12, ZMR 2017, 429; zum Fahrblech beim Duplexparker vgl. LG München I, ZMR 2013, 308.

Ein zu unbestimmter perplexer Grundlagenbeschluss, dem keine durchführbare Regelung entnommen werden kann, ist nichtig.

Grundsätzlich hat jeder Sondereigentümer einen Anspruch auf ordnungsmäßige Ersterstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands (hier: bzgl. der noch zu errichtenden Stellplätze mit Sondernutzungsrechten).

Liegt jedoch ein Großteil der Fläche des ersten geplanten Stellplatzes auf öffentlichem Grund und ist der Plan über die Sondernutzungsflächen insoweit falsch, so ist auch nicht im Wege der Auslegung zu klären, wo der Stellplatz Nr.1 denn errichtet werden soll. Die „Planlage“ jedenfalls kann nicht hergestellt werden.

ordnungsmäßige Ersterstellung bzgl. Stellplätze
LG München I, Urteil vom 02.05.2019, 36 S 8087/17, ZMR 2019, 792

Umfasst ein 3-teiliger Negativbeschluss 3 selbständige Gegenstände kann der erste Teil für ungültig erklärt und durch gerichtlichen (Grundlagen-)Beschluss zum „Ob“ der erstmaligen Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands sowie zum ersten Schritt der Umsetzung ersetzt werden.

Kosten von bis zu 84.000 Euro stehen dem Herstellungsanspruch bei einer größeren WE-Anlage (48 Einheiten) nicht entgegen.

Erstmalige Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 20.03.2019, 14 S 3883/18, ZMR 2020, 231

Anmerkung: Zur bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Herstellung eines zweiten Rettungswegs vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2017, V ZR 102/16, ZMR 2017, 818.

Zur erstmaligen plangerechten Herstellung einer Wand, die zwei Sondereigentumseinheiten voneinander abgrenzt vgl. BGH, Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14, ZMR 2016, 215. Zu im Estrich verlegten Heizungsrohren vgl. AG Würzburg, Urteil vom 20.01.2015, 30 C 444/14, ZMR 2015, 647. Dies deckt sich mit der Ansicht des OLG München im Beschluss vom 4.9.2009, 32 Wx 44/09, MietRB 2010, 174, wonach die im Estrich eines Sondereigentums verlegten Entsorgungsleitungen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, weil die Rohre nur durch einen Eingriff in den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Estrich beseitigt und anders verlegt werden können.

Zu Maßnahmen am Sondereigentum vgl. BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 49/16, ZMR 2017, 409. Elzer bezeichnet die Entscheidung als „Betriebsunfall“. Den (virtuellen) BGH-Fall gibt es nie, da das Außen-Bauteil immer nach § 5 Abs. 1 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum stehen wird. Selbst wenn der Fall möglich wäre: Soll dann ein Nachteil entfallen können, weil die doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2 WEG vorliegt. Folgefrage: Wer hätte Stimmrecht? Alle? Selbst wenn der Wohnungseigentümer Bestandsschutz genießt: Er ist dann aber nicht berechtigt, das entsprechende Bauteil zu reparieren oder zu modernisieren/ zu verändern.

Zur Sondereigentumsfähigkeit des Daches vgl. auch Heinemann, ZMR 2017, 716 ff.

Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine nichtige Zuordnung der Außenfenster und Abschlusstüren zum Sondereigentum erfolgte und im Zusammenhang damit geregelt wird, dass diese Bauteile vom Sondereigentümer instandzuhalten 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.

Wenn die Instandsetzung der Fenster streitig ist, besteht nur ein Anspruch auf Überprüfung der Fenster, nicht bereits auf deren Erneuerung.

nichtige Zuordnung der Außenfenster; Instandsetzungspflicht
LG Köln, Urteil vom 11.10.2018, 29 S 66/18, ZMR 2019, 71

Anmerkung: Zum Fall, dass nicht nur die Kostenlast (vgl. BGH, Urteil vom 10.06.2011, V ZR 2/10), sondern auch die Verwaltungsbefugnis im Hinblick auf ein bestimmtes Bauteil des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt wird vgl. LG Koblenz, Beschluss vom 03.07.2014, 2 S 36/14, ZMR 2015, 57; s. a. LG München I, Urteil vom 25. 11. 2013, 1 S 1911/13, ZMR 2014, 399 und LG Hamburg, Urteil vom 9.4.2014, 318 S 133/13, ZMR 2014, 661 ff.

Ein auf der Grundlage einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer 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 Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben (Fortführung von Senat, Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642 = NZM 2013, 512).

Ausstattung mit Rauchwarnmeldern
BGH, Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17, ZMR 2019, 290

Anmerkung: Zur einheitlichen Ausstattung mit Rauchwarnmeldern vgl. LG Dortmund, Beschluss vom 05.08.2016, 1 S 80/16, ZWE 2017, 138, AG Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016, 290a C 192/15, ZMR 2016, 575; vgl. auch LG Karlsruhe, Urteil vom 17.11.2015, 11 S 38/15, NZM 2016, 240. Zur einheitlichen Ausstattung mit Funkmeldern vgl. AG Singen, Urteil vom 25.11.2014, 7 C 20/14, ZMR 2015, 416; AG Bad Homburg, Urteil vom 29.1.2014, 2 C 1749/13, ZMR 2014, 575 f. und AG Halle/S. ZMR 2014, 455 zur Vollaussattung; AG Hamburg-Blankenese ZMR 2011, 395 und ZMR 2013, 965 zur Dispositionsbefugnis des vermietenden Eigentümers. Zur geborenen Wahrnehmungsberechtigung des Verbandes vgl. LG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2015, 11 S 109/14, ZMR 2016, 59.

BGH, Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642 beansprucht (derzeit) keine Geltung in Sachsen, weil es dort keine landesrechtliche Nachrüstppflicht gibt.

Wenn das Landesrecht wie z. B. in Hamburg und Bayern eine entsprechende "eigentumsbezogene Pflicht" (Wortschöpfung im BGH-Urteil) vorsieht, stehen Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, nicht im Sondereigentum. Richtigerweise sind sie Verwaltungs- bzw. Verbandsvermögen im Sinne des § 10 Abs.7 WEG; zum Meinungsstand vgl. Riecke, NZM 2016, 217 bis 221 - zum WEG - und Riecke, Partner im Gespräch Band 99, 2015, S. 139 - zum Mietrecht - jeweils m.w.N.

Zur Beschlussformulierung vgl. AG Rosenheim, Urteil vom 24.05.2017, 10 C 1296/16, ZMR 2017, 773.

Kostenverteilung

Das Gemeinschaftsrisiko der erstmaligen ordnungsmäßigen Herstellung einer Mehrhausanlage darf und kann nicht durch Beschlussfassung einer doppelt-qualifizierten Mehrheit einer ausgesuchten Minderheit auferlegt werden. § 16 Abs.4 WEG erfasst diesen Fall nicht, sondern ist teleologisch zu reduzieren.

Herstellungsmängel oder Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum (hier: des Altbaus) verursachen keine Kosten, die sich für den Verteilungsmaßstab des Gebrauchs oder Gebrauchsmöglichkeit eignen.

Mehrhausanlage, erstmalige ordnungsmäßige Herstellung
LG Dresden, Urteil vom 21.06.2019, 2 S 575/18, ZMR 2019, 780 (Revision erfolgreich)
- aufgehoben durch BGH, Urteil vom 26.06.2020, V ZR 199/19 -

16 Abs. 4 WEG ermöglicht es den Wohnungseigentümern, im Einzelfall einer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme die Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG zu regeln. Es ist zulässig, einen solchen Beschluss noch im Nachgang zu einer bereits ausgeführten Maßnahme zu fassen. Der Anwendungsbereich des § 16 Abs. 4 WEG ist zudem auch dann eröffnet, wenn eine Maßnahme nicht aufgrund eines Beschlusses der Gemeinschaft, sondern eigenmächtig durch einen Wohnungseigentümer (etwa im Rahmen einer Notgeschäftsführung oder einer Geschäftsführung ohne Auftrag) vorgenommen worden ist.

Ist der Anwendungsbereich des § 16 Abs. 4 WEG eröffnet und treffen die Wohnungseigentümer auf der Grundlage dieser Vorschrift eine Kostenregelung, besteht auch die Beschlusskompetenz, einem einzelnen Wohnungseigentümer die Erstattung der von ihm aufgewendeten Kosten zu versagen.

Kosten-Beschluss im Nachgang zu ausgeführter Maßnahme
LG Berlin, Urteil vom 08.01.2019, 55 S 14/18, ZMR 2019, 531

Zur Auslegung einer Teilungserklärung, die anordnet, dass der Eigentümer einer Dachgeschossfläche erst ab Beginn der Ausbauarbeiten an der in ihrem Eigentum stehenden Dachgeschossflächen verpflichtet ist, das Hausgeld zu zahlen.

Die Gesamtschau aller Regelungen in der Gemeinschaftsordnung kann ergeben, dass der Begriff „Instandhaltung“ in einem umfassenderen Sinn als Oberbegriff zu verstehen ist und auch Maßnahmen der Instandsetzung erfassen soll.

Ausbaurecht und Hausgeldzahlungspflicht
LG Berlin, Urteil vom 29.01.2019, 55 S 64/18, ZMR 2019, 534

1. Ordnet eine Gemeinschaftsordnung in Abweichung von den Regelungen in § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG und § 16 Abs. 2 WEG an, dass einzelne Elemente des gemeinschaftlichen Eigentums nicht von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, sondern von einzelnen Wohnungseigentümern allein instandgehalten und instandgesetzt werden müssen, so ist zwischen der Verwaltungsbefugnis und der Kostentragungslast zu unterscheiden.

2. Soll die Verwaltungsbefugnis und die Kostentragungslast abweichend vom Gesetz geregelt werden, ist für die Wirksamkeit der Regelung erforderlich, dass die Wohnungseigentümer klare und eindeutige Regelungen treffen.

3. Die Kostentragungspflicht besteht unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Gemeinschaftsordnung dem einzelnen Wohnungseigentümer eine eigenständige Instandhaltungsbefugnis oder -verpflichtung auferlegt.

Verwaltungsbefugnis und die Kostentragungslast
LG Berlin, Urteil vom 18.12.2018, 55 S 86/18, ZMR 2019, 536

Gibt es keinen Beiratsvorsitzenden oder ist dieser nicht in der Versammlung anwesend gewesen, bedarf es nur der Unterzeichnung der Niederschrift durch zwei anwesende Eigentümer.

Ein Kostenverteilerschlüssel muss ausdrücklich geändert werden; eines sachlichen Grundes bedarf es nicht. Im Zweifel gilt die Änderung für künftige noch abzurechnende – ggf. schon laufende (keine unzulässige Rückwirkung) - Zeiträume. Die Eigentümer haben insoweit ein weites Ermessen.

Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, die Wartungskosten für Rauchwarnmelder nicht auch auf Teileigentümer umzulegen.

Zur eigenen Beschlusskompetenz der - verfassungsgemäßen - Untergemeinschaft.

Wenn der Untergemeinschaft nur Kosten zugewiesen sind, hat sie keine Beschlusskompetenz über Einnahmen.

Der Gesamtwirtschaftsplan muss die Kostenverteilung auf die Untergemeinschaften enthalten.

Untergemeinschaft; Rauchwarnmelderkosten
LG Hamburg, Urteil vom 23.01.2019, 318 S 13/18, ZMR 2019, 436

Anmerkung: Zur Kostenverteilung für Aufzugswartungskosten vgl. LG München I, Urteil vom 11.10.2017, 1 S 18504/16, ZMR 2018, 70; zu „Gebäudeteilen im Bereich des Sondereigentums“ vgl. LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2017, 318 S 88/14, ZMR 2018, 256

Anmerkung: Zum notwendigen Bewusstsein zur Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen vgl. BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 195/17, ZMR 2018, 1024 m.w.N.; zum Bestimmtheitserfordernis vgl. LG Frankfurt/O., Urteil vom 21.11.2016, 16 S 85/16, ZMR 2017, 825; zur Sprinkleranlage vgl. LG Itzehoe, Urteil vom 18.05.2018, 11 S 17/17, ZMR 2018, 696.

Eine Klausel im Verwaltervertrag, wonach der Verwalter berechtigt wäre, ohne Entscheidung der Eigentümer mit sich selbst einen Vertrag über entgeltliche Maßnahmen der Baubetreuung zu schließen, ist nichtig.

Bei Selbstbeauftragung des Verwalters liegt keine Geschäftsführung ohne Auftrag vor.

Ein Entlastungsbeschluss erfasst auch die Entnahme von Sondervergütungen - ohne vertragliche Grundlage (arg. § 47 FamFG) - aufgrund eines später rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses.

Bei Entnahme der Sondervergütung im Jahr 2014 und Fortfall des Rechtsgrunds durch Urteil erst im Jahr 2015 hilft dem Verwalter die Entlastung qua Beschluss für 2014 nicht. Auch die Verjährung des Bereicherungsanspruchs der Gemeinschaft begann erst am 1.1.2016 zu laufen.

Sondervergütung kraft Beschlusses; Entlastung
AG Hamburg, Urteil vom 20.12.2019, 22a C 397/18, ZMR 2020, 335

§ 21 Abs.7 WEG ermächtigt nicht dazu, eine bereits eingetretene Tilgungswirkung durch Beschluss für bereits geleistete Zahlungen zu ändern. Dies ist lediglich für künftige Zahlungen möglich. Ein Beschluss, der alle (geleisteten und künftigen) Zahlungen erfasst, ist insgesamt nichtig.

Änderung der Tilgungswirkung von Hausgeldzahlungen
LG Hamburg, Urteil vom 15.01.2019, 318 S 25/18, ZMR 2020, 327

Anmerkung: Zur Auslegung von § 21 Abs. 7 WEG vgl. LG Itzehoe, Urteil vom 16.06.2017, 11 S 61/16, ZMR 2018, 259

Ein Beschluss, der für den Fall einer Rücklastschrift dem Verursacher eine der Höhe nach nicht festgelegte Bearbeitungsgebühr auferlegt, ist zu unbestimmt. Zusatzkosten des Verwalters wegen Nichtteilnahme eines Sondereigentümers am Lastschriftverfahren können per Beschluss dem Verursacher auferlegt werden.

Mahnungen bei Hausgeldrückständen rechtfertigen keine Sondervergütung des Verwalters; a.A. Jennißen, WEG, 6. Aufl. § 26 Rn.113.

Das Anfertigen von Kopien der Verwaltungsunterlagen rechtfertigt bei entsprechender Absprache eine Sondervergütung des Verwalters.

Die Vereinbarung einer pauschalen Sondervergütung von 45 Euro je Stunde für zusätzliche Kopien von Niederschriften, Abrechnungen pp. neben den Kopierkosten ist ordnungswidrig und unangemessen.

Sondervergütung des Verwalters; Belastung des Verursachers
AG Duisburg-Ruhrort, Urteil vom 25.07.2019, 28 C 27/18, ZMR 2020, 53

Durch Beschluss kann nicht - auch wenn eine derartige (nichtige) Regelung im Verwaltervertrag existiert - eine pauschale von der Forderungshöhe unabhängige Sondervergütung (200 Euro) für den WEG-Verwalter für die Zuarbeit im Rahmen der gerichtlichen Beitreibung von Hausgeldern durch einen Anwalt wirksam beschlossen werden.

Sonst könnte der Verwalter bei kleinen Streitwerten mehr Honorar bekommen als der Anwalt (a.A. noch AG Bonn, Urteil vom 24.01.2018, 27 C 136/17, ZMR 2018, 452).

Keine pauschale Sondervergütung für Zuarbeit ggü. Anwalt
LG Köln, Urteil vom 29.11.2018, 29 S 48/18, ZMR 2019, 70

Bauliche Maßnahmen

Literatur:

M. Häublein, Der nachteilig betroffene Wohnungseigentümer – wie eine verfehlte Auslegung des Gesetzes bauliche Veränderungen in Wohnungseigentumsanlagen behindert, FS Riecke, 2019, S. 171 ff; Nachdruck in ZWE 2019, 473

1. Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG muss mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt sind; daneben muss ggf. die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

2. Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

3. Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

4. Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er im Sinne von § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann im Sinne von § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.

5. Ist der Verwalter der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, so kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

Verkündungsrecht und Hinweispflichten des Verwalters
BGH, Urteil vom 29.05.2020 – V ZR 141/19

Anmerkung: Bestätigung von LG Karlsruhe, Urteil vom 02.05.2019, 11 S 36/16 ZMR 2019, 990; a.A. LG Bamberg, B. v. 16.04.2015, 11 T 8/15, ZMR 2015, 395

1. § 16 Abs. 4 WEG steht einem Beschluss nicht entgegen, der einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums mit der Maßgabe gestattet, dass die bauwilligen Wohnungseigentümer sämtliche Errichtungskosten und Folgekosten der Maßnahme tragen. Dies gilt auch dann, wenn eine solche - hinreichend bestimmt beschriebene - Maßnahme im Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht geplant ist.

2. Hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen, haben die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, dies mit der Maßgabe zu genehmigen, dass der die Veränderung vornehmende Wohnungseigentümer die Folgekosten der Maßnahme trägt.

Beseitigung von Verschattungsanlagen
BGH, Urteil vom 15.05.2020 – V ZR 64/19

Bei eigenmächtigen Umbauarbeiten (hier: barrierefreie Dusche; neue Abwasserleitungen etc.) auch im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums ist ein nicht hinnehmbarer Nachteil für die Mitwohnungseigentümer bereits dann zu bejahen, wenn sie hinsichtlich Leitungsverlauf und -material trotz eines Wahlrechts bzw. Selbstbestimmungsrechts vor vollendete Tatsachen gestellt wurden und die gewählte Bauausführung nicht alternativlos war. Eine evtl. zuvor eingeholte Verwalterzustimmung ersetzt nicht die Zustimmung der Mitwohnungseigentümer.

Eigenmächtige Umbauarbeiten eines Wohnungseigentümers
LG Köln, Urteil vom 05.09.2019, 29 S 256/18, ZMR 2019, 994

1. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, den Rückbau des Treppenlifts zu beschließen, auf den die zwischenzeitlich verstorbene Ehefrau des Klägers angewiesen war, um ihre Wohnung zu erreichen, wenn die Erwartung besteht, dass in absehbarer Zeit auch der Kläger selbst aufgrund altersbedingter Behinderungen ohne Hilfe des Treppenlifts keinen Zugang mehr zur Wohnung hat.

2. Die Geltendmachung des Beseitigungsanspruchs stellt sich dann als unzulässige Rechtsausübung dar und der entsprechende Beseitigungsbeschluss ist auf Antrag für ungültig zu erklären.

Treuwidriges Rückbauverlangen bzgl. eines Treppenlifts
AG Kassel, Urteil vom 24.10.2019, 800 C 2005/19, ZMR 2020, 164

Lediglich Glasfaserkabel werden in der Zukunft in der Lage sein, Datenübertragungsmengen von 100 MBit/Sekunde und mehr zu übertragen, wohingegen Internetanschlüsse, bei denen jedenfalls der Hausanschluss mittels üblichen Kupferkabels erfolgt, auch unter Einsatz der sogenannten Vektortechnik dahinter deutlich zurückbleiben werden (a.A. - eine Modernisierungsmaßnahme verneinend - AG Pinneberg, Urt. vom 26.02.2019, 60 C 32/18, ZMR 2019, 460 f.).

Bei der Auslegung des WEG ist zu berücksichtigen, dass zur Zeit der Abfassung des § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG die technischen Möglichkeiten zur Datenfernübertragung sich auf den Bereich der Telefonie beschränkten.

Die Notwendigkeit der Einholung von Vergleichsangeboten setzt voraus, dass überhaupt ein anderer Anbieter im Bereich der Wohnungseigentumsanlage ein Glasfasernetz errichten will (hier: verneint).

Glasfaserkabel; Vergleichsangebote
AG Plön, Urteil vom 03.04.2020, 75 C 11/19

Vorrang hat das Sondernutzungsrecht, soweit nicht durch eine auf ihm errichtete bauliche Veränderung (hier: kleine Mauer und Austausch einer Plexiglaswand gegen eine Holzwand im Bereich des Carports) das Ein- und Ausparken des Nebeneigentümers auf dessen Sondernutzungsfläche (nahezu) unmöglich gemacht wird. Wenn die Gemeinschaftsordnung eine Einzäunung gestattet, dann ist auch eine Ersetzung der Carportwand erlaubt.

Allein ein Verstoß gegen § 22 Abs.1 WEG begründet noch keinen Beseitigungsanspruch. Immer ist eine Prüfung anhand des § 14 Nr.1 WEG vorzunehmen.

Eine bloße Komfortbeeinträchtigung reicht grundsätzlich nicht aus (vgl. AG Hamburg, Urteil vom 30.08.2019, 22a C 409/18, ZMR 2020, 55)

Erneuerung der Carportwand; kleine Mauer; Sondernutzungsrecht
LG Hamburg, Urteil vom 25.03.2020, 318 S 93/19, ZMR 2020, 593

Fasst die Eigentümerversammlung bei einer baulichen Veränderung (hier: Klimaaußengerät auf dem Hausdach) einen Negativbeschluss bei mehrheitlicher Zustimmung, so fehlt der Anfechtungsklage nicht das Rechtsschutzinteresse.

Bei einer baulichen Veränderung besteht eine Beschlussnotwendigkeit, weil dem Bauwilligen Rechtssicherheit gewährt und die übrigen Eigentümer so hinreichend informiert werden.

Die geplante Anbringung eines deutlich sichtbaren Klimaaußengeräts auf dem Hausdach stellt eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes dar.

Die restriktive Formulierung in § 14 Nr.1 WEG („unvermeidlich“) führt zu einem Regel-Ausnahme-Verhältnis; im Zweifel ist die bauliche Maßnahme nicht zu dulden.

Außen-Klimagerät; Beschlussnotwendigkeit
LG Karlsruhe, Urteil vom 23.07.2019, 11 S 122/18, ZMR 2020, 49

Wenn Instandsetzungsmaßnahmen ohne Vorliegen einer echten Notmaßnahme und ohne legitimierenden Beschluss vom Verwalter in Auftrag gegeben wurden, dann bestand keine Duldungspflicht der Sondereigentümer. Mangels Duldungspflicht scheidet Aufopferungsansprüche gestützt auf § 14 Nr. 4 WEG aus. Der Verband haftet weder für unterbliebene Beschlussfassungen noch für Pflichtverletzungen des Verwalters bei der Beschlussdurchführung.

Fehlende Duldungspflicht – kein Ersatzanspruch
LG München I, Beschluss vom 11.12.2019, 1 S 8293/19, ZMR 2020, 330

Ein Beschluss; der vorsieht im Bereich des Sondereigentums eine Aufputz-Installation einer Multimediadose vorzunehmen, Aufputz-Kanäle zu verlegen sowie Bohrungen im Bereich der Fußleiste durchzuführen ist mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl. AG Köln ZMR 2016, 657; Abgrenzung zu AG Hannover ZMR 2014, 63). Es liegt auch keine Bagatellbeeinträchtigung vor.

Die Beschlusskompetenz bei (modernisierender) Instandsetzung und Modernisierung bezieht sich nur auf das gemeinschaftliche Eigentum; ein Eingriff in das Sondereigentum ist davon nicht gedeckt.

Eine aus § 242 BGB herzuleitende Zustimmungspflicht oder eine aus § 14 Nr.4 WEG folgende Duldungspflicht besteht nicht, wenn es an der Erforderlichkeit der Beeinträchtigung (hier: Unterputz-Verlegung möglich) durch die im Sondereigentum durchzuführende Maßnahme (hier: Verlegung an der Außenwand denkbar) fehlt.

Fehlende Beschlusskompetenz; Duldung einer Aufputz-Installation im Sondereigentum
LG Itzehoe, Urteil vom 02.08.2019, 11 S 2/19, ZMR 2019, 988

(str; wohl nur ordnungswidrig; vgl. Anmerkung Elzer in ZMR 2019, 989: Beschlusskompetenz besteht auch, wenn bei der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums Sondereigentum in Mitleidenschaft bzw. mit den Worten des Gesetzes <§ 14 Nr. 4 WEG> „benutzt“ wird.)

Das Abbedingen des Zustimmungserfordernisses nach § 22 Abs.1 WEG bezieht sich im Zweifel nicht nur auf das Sondereigentum, sondern auch auf Sondernutzungsflächen. Das durch Teilungserklärung oder Teilungsvertrag wirksam erfolgte Abbedingen des

Zustimmungserfordernisses nach § 22 Abs.1 WEG führt zur Anwendung der §§ 906 ff BGB. Der geplante Neubau hat insbesondere die Abstandsflächen einzuhalten.

Abbedingen des Zustimmungserfordernisses nach § 22 Abs.1 WEG
LG Hamburg, Urteil vom 03.07.2019, 318 S 47/18, ZMR 2019, 783

Eine Änderung der „Eigenart“ der Wohnanlage kann auch durch eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks erfolgen, wobei in Abgrenzung zu § 14 Nr. 1 WEG nicht schon jede nicht ganz unerhebliche Veränderung ausreicht.

Der optische Gesamteindruck muss vielmehr erheblich nachteilig beeinträchtigt sein. Dies kann der Fall sein, wenn eine Maßnahme im Widerspruch zu einer spezifischen Eigenart der Wohnanlage steht (Abgrenzung zu LG Bremen, Urteil v. 10.7.2015, 4 S 318/10, ZMR 2015, 776)

Änderung der „Eigenart“ der Wohnanlage
LG Hamburg, Urteil vom 26.06.2019, 318 S 112/18, ZMR 2019, 784

Die Baugenehmigung soll nur einen Ist-Zustand innerhalb der WEG legalisieren, stellt aber selbst keine bauliche Veränderung dar.

Wer die Beseitigung eines Balkons oder Dachvorsprungs verlangt muss nachweisen, dass der monierte Zustand erst nach der Teilung nach § 8 WEG geschaffen wurde.

Bei einer Zweier-WEG bedarf es ausnahmsweise keine gerichtlichen Beschlussersetzung nach § 21 Abs.8 WEG, sondern es kann bei Stimmenpatt direkt auf Leistung gegen den Mitwohnungseigentümer geklagt werden.

Der Anspruch auf erstmalige Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands kann verwirkt sein (vgl. BGH, ZMR 2016, 215).

Zweier-WEG; erstmalige Herstellung?
AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 05.07.2019, 407a C 14/18, ZMR 2019, 807

Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspräche (Bestätigung von Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 9 ff.; Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 276/16, NJW 2018, 2123 Rn. 9; Urteil vom 6. Juli 2018 - V ZR 221/17, ZWE 2019, 139 Rn. 9).

Veränderung des Trittschallschutzes durch Austausch des Bodenbelags
BGH, Urteil vom 26.06.2020 – V ZR 173/19

Führt eine Veränderung des Bodenbelags zu Trittschallbelästigungen in der darunterliegenden Wohnung und gehen diese über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus, ist der Störer zur Beseitigung dieser Einwirkungen verpflichtet (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 13.11.2007 - 3 Wx 115/07, ZMR 2008, 223). Die Wohnungseigentümer dürfen zumindest auf die Fortdauer des infolge des

Bauzustands vorgeprägten Schallschutzniveaus vertrauen (OLG Schleswig, Beschluss v. 08.08.2007 - 2 W 33/07, OLGRep Schleswig 2007, 935).

Trittschallschutz; Änderung des Bodenbelags
LG Düsseldorf, Urteil vom 27.06.2019, 19 S 152/18, ZMR 2019, 895 (Revision zugelassen)

Anmerkung: Zur Entfernung von Fußbodenbelägen (Laminat, PVC- oder Linoleum-Belag) und Verlegung von Eichenparkett vgl. BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17, ZMR 2019, 55; zur nachträglichen Anbringung von Verschattungsanlagen vgl. BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47.

1. Bei Unterlassungsansprüchen gegen den Schuldner findet eine Unterbrechung des Prozesses statt, wenn der Unterlassungsanspruch gegen einen Wohnungseigentümer zu Nachteilen für die Insolvenzmasse führen würde und dem Insolvenzverwalter eine gewerbsmäßige Untervermietung und eine Einziehung entsprechender Mieten nicht mehr möglich wäre. 3. Eine Unterbrechung des Verfahrens kann in einem solchen Fall auch hinsichtlich der mit der Klage geltend gemachten Ansprüche auf Unterlassung von Geruchs- und Lärmemissionen eingetreten sein.

Unterbrechung des Prozesses; Unterlassungsansprüchen gegen Insolvenzschuldner
BGH, Beschluss vom 16.05.2019 – V ZR 295/16, NZM 2020, 216

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind.

Vergemeinschaftung des Unterlassungsanspruchs bzgl. Sondereigentum
BGH, Urteil vom 24.01.2020 – V ZR 295/16, WuM 2020, 369

Es besteht ein Individualanspruch des werdenden Sondereigentümers auf Rückbau einer 40 qm großen auf einem Plateau errichteten Terrasse, die Einblick in die Nachbarwohnung ermöglicht, gegen den Mitwohnungsseigentümer/Handlungsstörer.

Wenn es nicht zu einer Vergemeinschaftung der Individualansprüche gekommen ist, bleibt der Einzelne prozessführungsbefugt gegenüber dem Handlungsstörer.

Wenn man eine formlose Zustimmung aller negativ Betroffenen genügen lässt und nicht einen Positivbeschluss verlangt, so muss die Zustimmung von allen in Bezug zu einer konkreten Anfrage des Bauwilligen erklärt worden sein.

Die Wiederherstellung der Gartenfläche - nach Rodung von Bäumen - in ihrer ursprünglichen Form kann der Einzelne nicht verlangen. Insoweit liegt ein separater Schadensersatzanspruch vor, der in die geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft fällt.

Individualanspruch auf Terrassenrückbau
AG Sinzig, Urteil vom 08.08.2019, 10a C 8/18, ZMR 2019, 1017

Anmerkung: Zur erheblichen Vergrößerung der Terrasse im SNR vgl. AG München, Urteil vom 29.08.2018, 485 C 5290/18, ZMR 2019, 633; vgl. auch zu Fahnenmast und Gartenzweigen im SNR: AG München, Urteil vom 28.02.2018, 481 C 793/17, ZMR 2018, 458.

Die Delegation von Entscheidungsbefugnissen der Wohnungseigentümer auf den Verwalter ist nur in engen Grenzen möglich.

Die Auftragsvergabe durch den Verwalter an ein bei Beschlussfassung noch nicht bekanntes Unternehmen kann auch nicht ausnahmsweise ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Dies gilt auch dann, wenn die Ermächtigung zu einem begrenzten und für die Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss über eine Maßnahme selbst bei der Eigentümerversammlung belässt.

Es kommt nicht darauf an, ob der - vor Sichtung von Alternativangeboten - beschlossene Auftrag zu objektiv überhöhten Aufwendungen geführt hätte.

Delegation von Entscheidungsbefugnissen; Vergleichs- bzw. Alternativangebote
LG Aurich, Urteil vom 09.03.2018, 4 S 5/17, ZMR 2019, 628

Anmerkung: Zur Entbehrlichkeit der Vorlage von 3 Alternativ- bzw. Vergleichsangeboten vgl. AG Hamburg-Blankenese, rkr. Urteil vom 15.04.2020, 539 C 16/18, IMR 2020, 250 m. Anm. Hogenschurz sowie Anm. 4 von Beate Müller in AnwZert-MietR 15/2020

Der Austausch einfacher Kellertüren gegen Brandschutztüren ist auch bei fehlender zwingender Notwendigkeit vom Gestaltungsermessen der Eigentümer gedeckt, wenn die Kosten je Eigentümer bei ca. 300 Euro liegen. Die Maßnahme muss sich bei einer Kosten-Nutzen-Analyse als vertretbar darstellen.

Lag bei der Beschlussfassung nur ein Angebot vor, so ist es noch ordnungsmäßig, dem Verwalter aufzugeben 2 weitere Angebote einzuholen und dem dann kostengünstigsten Anbieter den Auftrag zu erteilen. Es fehlt dann an einem - den Eigentümern vorbehaltenen - Entscheidungsspielraum des Verwalters.

Brandschutztüren; Ermessen; Delegation, Vergleichs- bzw. Alternativangebote
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 26.09.2019, 2-09 S 42/19, ZMR 2020, 48

Es genügt nicht, wenn der Verwalter die Anschaffung des Premiumprodukts am Markt (hier: elektronisches Zählgerät für Abstimmungen in einer 600er-WE zum Preis von ca. 30 Euro pro Eigentümer/Einheit, insgesamt 20.400 Euro brutto) vorschlägt.

Die Einholung von - nicht vergleichbaren - Alternativangeboten (hier: zu unzuverlässigeren Systemen) und deren Mitteilung vor der Abstimmung ist als Entscheidungsgrundlage erforderlich, auch wenn die Eigentümer sich letztlich für das beste und teuerste System entscheiden dürfen (Beurteilungsspielraum).

elektronischen Abstimmungsgeräts; Vergleichsangebote
AG Nürnberg, Urteil vom 20.12.2019, 14 C 3575/19, ZMR 2020, 345

Das eigenmächtig außen angebrachte Klimagerät ist alleine schon deshalb zurückzubauen, da die Sondereigentümer das Klimagerät bereits eingebaut hatten, ohne zuvor einen genehmigenden Eigentümerbeschluss eingeholt zu haben. Für solche bauliche Veränderungen besteht ein Beschlusszwang (LG München I, Urteil v. 20.04.2015, 1 S 12462/14, ZMR 2015, 799).

Beschlussnotwendigkeit für Einbau eines Außen-Klimageräts
AG München, Urteil vom 26.03.2019, 484 C 17510/18, ZMR 2019, 901

Anmerkung: Eine förmliche Beschlussfassung ist erforderlich nach LG Hamburg, Urteil vom 20.12.2017, 318 S 10/17, ZMR 2018, 433; LG München I, Urteil vom 06.07.2015, 1 S 22070/14, ZMR 2016, 61 und LG Hamburg, Urteil vom 16.01.2013, 318 S 55/12, ZMR 2013, 373; offen gelassen von BGH, Urteil vom 07.02.2014, V ZR 25/13, ZMR 2014, 554; vgl. auch Jan-Hendrik Schmidt ZWE 2013, 399, Hogenschurz ZfIR 2014, 368, Sommer ZWE 2017, 75.

Der eigenmächtige Einbau einer Ladestation (Wall-Box nebst Aufputz-Verkabelung) für ein Elektroauto in der Tiefgarage einer WEG-Anlage stellt eine bauliche Veränderung dar. Diese ist nicht von § 21 Abs.5 Nr.6 WEG gedeckt; insoweit besteht keine Duldungspflicht. Bereits das Verlegen des Stromkabels und die Verbindung mit dem Hausanschluss stellt einen nicht unerheblichen Nachteil für die übrigen Eigentümer dar.

Ein Tiefgaragenstellplatz ohne Wallbox ist voll nutzbar, wenn auch nur für Fahrzeuge, die nicht ausschließlich mit Elektromotor betrieben werden.

Außerdem muss die WEG damit rechnen bei Duldung des eigenmächtigen Vorgehens, dass weitere Eigentümer dem Beispiel folgen könnten. Auch im Vorgriff auf § 20 Abs.2 WEMoG muss das Verfahren weder ausgesetzt noch die Ladestation geduldet werden.

Eigenmächtiger Einbau einer Ladestation für ein Elektroauto
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.08.2020, 25 S 134/19

Anmerkung:

Zur Ladestation für e-Mobile vgl. AG Düsseldorf, Urteil vom 25.11.2019, 290a C 76/19, ZMR 2020, 151; AG Düsseldorf, Urteil vom 18.10.2017, 291a C 45/17, ZMR 2018, 374; LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569, Happ DWE 2016, 136 ff, Dötsch AnwZert MietR 15/2016 Anm.2, Dötsch MietRB 2016, 241 -248 und Dötsch IMR 2016, 335; Häublein AnwBl. BE 2016, 334 – 336, Häublein AnwZert Mietrecht 9/2015 Anm. 2 und Häublein ZWE 2015, 255 – 257; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 05.04.2015, 771 C 87/14, ZMR 2017, 431 und LG Bremen, Urteil vom 07.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83. Greiner hält z.B. die Anforderungen des LG Bremen an die Bestimmtheit eines Beschlusses für überzogen. Wenn man derartig gründlich alles beschreiben soll, ist in der Praxis kein Beschluss mehr ohne Hinzuziehung eines Fachanwalts halbwegs anfechtungssicher zu fassen. Ganz konkret sei es falsch, wenn das LG Bremen verlangt, dass der Beschluss die "Folgekosten (laufende Unterhaltungskosten, anfallende Instandhaltungskosten, usw.)" regeln müsse. Wenn man davon ausgeht, dass die Box Gemeinschaftseigentum wurde (andernfalls bräuchte man überhaupt keine Kostenregelung, weil für Sondereigentum sowieso der Sondereigentümer zuständig ist), dann gäbe es keine Möglichkeit, per Beschluss künftige Instandhaltungskosten zu regeln. Was soll eine Anforderung, die nicht erfüllt werden kann? Dann kann man ja gleich sagen, dass Beschlüsse über bauliche Maßnahmen des Einzelnen überhaupt nie möglich sind. Das läuft zwar tatsächlich auf die derzeitige Realität hinaus, die ist aber keineswegs gut.

1. 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 (Fortführung von Senat, Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 141/10, NJW 2011, 1068 Rn. 8 f.; Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 147/10, NJW 2011, 1069 Rn. 18; Urteil vom 16. Mai 2014 - V ZR 181/13, DNotZ 2014, 687 Rn. 8).

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Verjährter Beseitigungsanspruch; Duldungsanspruch
BGH, Urteil vom 05.07.2019, V ZR 149/18, ZMR 2020, 43

Anmerkung: Zu Rückbauanspruch und Verjährung vgl. LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 98/17, ZMR 2018, 856; LG Hamburg, Urteil vom 06.02.2013, 318 S 20/12, ZMR 2013, 462. Für den Berater ist wichtig, dass hier wegen der fortbestehenden Rechtswidrigkeit noch ein Rückbau durchgesetzt werden kann. Eine Verwirkung des Anspruchs ist allerdings in Einzelfällen denkbar (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 25.02.2002, 2 Wx 51/98, ZMR 2002, 451).

Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die von im (vermieteten) Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB zustehen.

Wasserschaden durch Mängel im Sondereigentum
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.11.2019, 980b C 13/19, ZMR 2020, 152

Rund um die Eigentümerversammlung

Vorbemerkung: Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist - nach h.M. - auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen. Maßgebend ist dabei der Kenntnisstand, den ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben kann; LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728. Für die Beschlussersetzung gemäß § 21 Abs.8 WEG ist dagegen auf den Schluss der mündlichen Verhandlung abzustellen.

Es entsprach ordnungsmäßiger Verwaltung am 11.03.2020 für den 04.04.2020 in Erfurt eine Eigentümerversammlung einzuberufen und diese erst am 19.03.2020 wieder abzusagen.

Wenn am Tag der Einladung Eigentümerversammlungen öffentlich-rechtlich noch nicht verboten waren, dann kann nicht im Wege einstweiliger Verfügung erfolgreich gegen die Ladung wegen subjektiver Befürchtungen vorgegangen werden.

Einberufung der ETV unmittelbar vor öffentlich-rechtlichem Verbot
LG Meiningen, Beschluss vom 04.08.2020, 4 T 119/20

Eine Eigentümerversammlung kann am Abend des Pfingstmontags stattfinden. Enthält die Teilungserklärung eine qualifizierte Protokollierungsklausel, genügt es nicht, wenn neben einer Wohnungseigentümerin, die zugleich gesetzliche Vertreterin einer weiteren Wohnungseigentümerin ist, für diese ein anderer der Eigentümerin weisungsgebundener Vertreter das Protokoll unterzeichnet.

qualifizierte Protokollierungsklausel
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 17.12.2019, 2-13 S 129/18, ZMR 2020, 325

1. Der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 21 WEG ist weit zu verstehen und umfasst deshalb regelmäßig auch Maßnahmen, die eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft vorbereiten sollen, damit die Wohnungseigentümer diese

anschließend aus eigenem Entschluss umsetzen können; solche Maßnahmen können mehrheitlich beschlossen werden.

2. Allerdings müssen auch Beschlüsse dieser Art ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Daran wird es regelmäßig fehlen, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden und hierzu zweifelsfrei auch nicht (ausnahmsweise) verpflichtet sind, die mit der Vorbereitungsmaßnahme verbundenen Kosten also aller Voraussicht nach vergeblich aufgewendet werden.

Mehrheitsbeschlusses; Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen
BGH, Urteil vom 20.09.2019, V ZR 258/18, ZMR 2020, 197

Ein rein deklaratorischer Beschluss ist nicht überflüssig und entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. BGH ZMR 2017, 256; a.A: LG Karlsruhe, Urteil vom 03.02.2009, 11 S 12/07; AG Wuppertal, Urteil vom 18.11.2019, 95b C 78/19, ZMR 2020, 248). Er kommt insbesondere bei einer früher von den Regelungen der Gemeinschaftsordnung abweichenden Verfahrensweise und anderslautenden Beschlüssen zur Beseitigung von Unsicherheiten über die Auslegung der Gemeinschaftsordnung in Betracht.

deklaratorischer Beschluss
LG Düsseldorf, Urteil vom 22.01.2020, 25 S 119/18, ZMR 2020, 433

Keine Nichtigkeit bei fehlender Zustimmung zur schriftlichen Beschlussfassung.

Es bedarf nicht der Verkündung eines im Umlaufverfahren gefassten Beschlusses zwingend durch den Verwalter. Der Initiator selbst ist zur Verkündung der Beschlüsse befugt.

Soll das Fehlen einer nach § 23 Abs. 3 WEG erforderlichen Zustimmung gerügt werden, bedarf es der Beschlussanfechtung samt konstitutiver Ungültigerklärung. Innerhalb der Klagebegründungsfrist muss zumindest vorgetragen werden, wessen Zustimmung fehlt und worauf dies beruht, ob sie etwa überhaupt nicht erteilt wurde, formnichtig ist, oder durch einen Dritten ohne wirksame Vollmacht erfolgte.

Umlaufbeschluss; fehlende Zustimmung zur schriftlichen Beschlussfassung
AG Idstein, Urteil vom 14.10.2019, 3 C 182/19, ZMR 2020, 162

Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung 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 Eigentümerversammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist.

Vertretung einer juristischen Person in der Eigentümerversammlung
BGH, Urteil vom 28.06.2019, V ZR 250/18, ZMR 2020, 46

Wählt der Verwalter einen für den einzelnen Eigentümer unzumutbaren Versammlungsort, lässt sich der Betroffene auf der Versammlung anwaltlich vertreten und rügt den Ladungsmangel nicht, so ist das Berufen hierauf erst in der Anfechtungsklage rechtsmissbräuchlich.

Bei einem solchen formalen Mangel muss der Anfechtende darlegen/erklären, was er an anderem Ort über den Vortrag seines Anwalts hinaus vorgebracht hätte, um die Miteigentümer umzustimmen.

Bei nur formalen Mängeln genügt es nicht, dass der Anfechtende die Interessen der Gemeinschaft an ordnungsmäßigen Beschlüssen verfolgt.

Streitwertvereinbarungen mit Spezialkanzleien entsprechen grundsätzlich auch ohne Deckelung der Kosten ordnungsmäßiger Verwaltung.

Unzumutbarer Versammlungsort

AG Schöneberg, Urteil vom 14.03.2019, 771 C 91/18, ZMR 2019, 728

Eine (relativ kurzfristige) Ladung „zur Unzeit“ liegt - jedenfalls in kleineren Wohnanlagen - vor, wenn der Verwalter auf Heiligabend als Vorabend zu einem gesetzlichen christlichen Feiertag oder - in Kenntnis jüdischer Feiertage - bei jüdischen Eigentümern auf den Sederabend (Vorabend zum höchsten jüdischen Pessach-Fest; 2017 in den Osterferien) auf 18 Uhr einlädt. Auf Hinweis des betroffenen am Sederabend durch Religionsausübung verhinderten Eigentümers muss der (jüdische) Verwalter umladen, um einen potentiell für Eigentümerbeschlüsse kausalen Ladungsmangel zu beseitigen.

Auch Tage, die nicht nach dem jeweiligen Landesfeiertagsgesetz als gesetzlicher Feiertag geschützt sind, können nach den Umständen des Einzelfalls als „zur Unzeit“ anzusehen sein. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Feiertag allgemein bekannt ist; es genügt, wenn dem Verwalter vor der Ladung mitgeteilt wird, dass ein Wohnungseigentümer wegen des Feiertags an der Versammlung nicht teilnehmen können.

Ladung zur Unzeit; Kausalität

LG München I, Urteil vom 20.02.2020, 36 S 16296/18, ZMR 2020, 689

Anmerkung: zur verspäteten Ladung vgl. LG München I, Urteil vom 27.09.2018, 36 S 18251/16, ZMR 2019, 544

Zur Herabsetzung der Stimmkraft des Eigentümers von sog. „Geisterwohnungen“.

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 bei der inhaltlichen Ausgestaltung Spielraum besteht.

Herabsetzung der Stimmkraft bei sog. „Geisterwohnungen“

BGH, Urteil vom 18.01.2019, V ZR 72/18, ZMR 2019, 616

Wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gezielt den Tiefgarageneigentümern kein Stimmrecht gewährt, fehlt es an einer planwidrigen Regelungslücke als Voraussetzung für eine ergänzende Vertragsauslegung.

Zwar ist das gesetzliche Kopfstimmrecht abdingbar, aber dies rechtfertigt keinen kompletten Entzug des Stimmrechts für Nichtwohnungseigentümer derselben WE-Anlage. Die Nichtigkeit des Stimmrechtsentzugs der Tiefgarageneigentümer führt dazu, dass das gesetzliche Kopfprinzip gilt.

Wird ein falscher Abstimmungsmodus gewählt, so sind die Beschlüsse nur anfechtbar, nicht aber nichtig. Eine Ungültigerklärung scheidet aus, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der Beschluss auch bei Anwendung des richtigen Abstimmungsmodus zustande gekommen wäre.

nichtiger Ausschluss des Stimmrechts

LG München I, Urteil vom 07.02.2019, 36 S 5357/18, ZMR 2019, 787

Das Geheimhaltungsinteresse der übrigen Sondereigentümer (vgl. zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen LG Saarbrücken, Urteil vom 26.04.2019, 5 S 31/18, ZMR 2019, 798) ist bei

Kommunikation über Verwaltungsangelegenheiten durch einen Dritten/Mieter als Vertreter des Wohnungseigentümers gewährt, denn auch der Dritte muss die Daten mit hinreichender Vertraulichkeit behandeln.

Bei großer örtlicher Entfernung des Sondereigentümers ist dieser berechtigt - wenn keine entgegenstehende Vertreterklausel existiert - als umfassend Bevollmächtigten und Vertrauten seinen Mieter einzusetzen.

Umfassende Vertretung des Sondereigentümers durch Mieter
LG Hamburg, Urteil vom 15.01.2020, 318 S 59/19, ZMR 2020, 329

Anmerkung: zum Rechtsanwalt als Begleitperson für schwerhörigen Wohnungseigentümer vgl. LG Lüneburg, Urteil vom 22.09.2017, 9 S 19/17, ZMR 2019, 220

Eine Anfechtungsklage gegen einen Negativbeschluss ist nur begründet, wenn gegen den abgelehnten Positivbeschluss weder Nichtigkeits- noch Anfechtungsgründe vorliegen und eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegt, also nur die abgelehnte Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte.

Isolierte Anfechtung eines Negativbeschlusses
LG Frankfurt, Urteil vom 12.12.2019, 2-13 S 106/18, ZMR 2020, 139

Ist das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert, d.h. musste dem Beschlussantrag (betr: Schaffung eines ebenerdigen Zugangs) nicht zugestimmt werden, so entspricht ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.

Beim Beschlusseretzungsantrag (§ 21 Abs.8 WEG) kann beantragt werden, die Wohnungseigentümer zu einer bestimmten Maßnahme nach gerichtlichem Ermessen zu verurteilen. Das Gericht kann dann eine Grundlagenentscheidung über das „Ob“ der Maßnahme treffen, und zwar als „aliud“ oder „minus“ gegenüber dem klägerischen Begehren.

Negativbeschluss und gerichtliche Beschlussersetzung
LG München I, Beschluss vom 27.09.2019, 36 S 12603/16, ZMR 2020, 51

Anmerkung: zur Beschlussersetzung zum „Ob“ vgl. LG Hamburg, Urteil vom 30.05.2018, 318 S 100/17, ZMR 2018, 794; zur Beschlussersetzung zum „Wie“ einer Sanierungsmaßnahme AG Solingen, Urteil vom 20.07.2018, 15a C 31/17, ZMR 2019, 159

Wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer geeignete Maßnahmen an der Giebelwand im Bereich einer Wohnung zu treffen auf Null reduziert ist, ist zwar nicht ohne Weiteres anzunehmen, dass die Installation der Fußleistenheizung die einzig denkbare Maßnahme zur Vornahme einer fachgerechten Sanierung darstellt. Handelt es sich hierbei jedoch um eine mit Blick auf die vom gerichtlichen Sachverständigen besonders hervorgehobene Effizienz ausgesprochen kostengünstige Maßnahme, kann das Gericht zu deren Anordnung im Wege einer Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG als berechtigt angesehen werden.

Beschlussersetzung zum „Ob“ und „Wie“
LG Itzehoe, Beschluss vom 21.02.2019, 11 S 70/17, ZMR 2019, 443

Der Verwalter ist nicht passivlegitimiert für eine Klage auf Zulassung eines Anwalts als Vertreter des Wohnungseigentümers zu künftigen Eigentümerversammlungen. Inhaber des Zulassungs- und Zurückweisungsrechts hinsichtlich eines Vertreters des Sondereigentümers sind die jeweiligen Miteigentümer (vgl. Lehmann-Richter ZMR 2007, 741, 744).

Erzwingung der Zulassung eines Bevollmächtigten zur Eigentümerversammlung
LG Bremen, Beschluss vom 06.04.2018, 4 T 658/17, ZMR 2018, 614

1. Bei Geltung des Objektprinzips hat die im Grundbuch vollzogene Vereinigung von Wohnungseigentumseinheiten eine entsprechende Reduktion der Stimmrechte des betreffenden Wohnungseigentümers zur Folge (mit Verweis auf OLG Stuttgart, Beschluss vom 06.06.1977 – 8 W 357/76, OLGZ 1977, 431, 431).

2. Den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden trifft keine Verpflichtung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung, er hat nur ein subsidiäres Einberufungsrecht, so dass er mit einer Klage nicht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung gezwungen werden kann.

Vereinigung von WE-Einheiten; Reduktion der Stimmrechte
AG Dortmund, Urteil vom 14.06.2019, 514 C 4/19, ZMR 2019, 800

Gilt das Kopfstimmrecht (§ 25 Abs. 2 WEG) hat ein Eigentümer, der Alleineigentümer einer Einheit ist und an einer weiteren Einheit als Miteigentümer beteiligt ist, für die ihm alleine gehörende Einheit eine Stimme, zudem besteht eine weitere Stimme für die Miteigentümergeinschaft.

Kopfstimmrecht, Allein- und Miteigentümer
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.02.2020, 2-13 S 133/19, ZMR 2020, 530

1. Die Anwendung der Grundsätze über die werdende Wohnungseigentümergeinschaft setzt nicht voraus, dass es sich bei dem Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer um einen Bauträgervertrag handelt. Diese Grundsätze gelten vielmehr unabhängig davon, ob der Erwerbsvertrag eine Errichtungs-, Herstellungs- oder Sanierungsverpflichtung umfasst, für jeden Ersterwerb vom teilenden Eigentümer.

2. Werdender Wohnungseigentümer ist auch derjenige, der nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt und durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob ein solcher Ersterwerb von dem teilenden Eigentümer während der eigentlichen Vermarktungsphase oder erst längere Zeit nach deren Abschluss erfolgt (Fortführung von Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 196/11, BGHZ 193, 219 Rn. 12).

Rechte des erst nach Entstehung der WEG werdenden Wohnungseigentümers
BGH, Urteil vom 14.02.2020, V ZR 159/19, NZM 2020, 563

Bei einer Teilung nach § 3 WEG sind die Grundsätze der werdenden WEG jedenfalls dann auf die Erwerber des Bauträgers anwendbar, wenn die Teilung zwischen dem Bauträger und der Ehefrau des Geschäftsführers des Bauträgers erfolgte.

Teilung nach § 3 WEG; Grundsätze der werdenden WEG
LG Frankfurt, Urteil vom 12.12.2019, 2-13 S 106/18, ZMR 2020, 139

Anmerkung: vgl. zum steckengebliebenen Bau und werdender WEG LG Düsseldorf, Urteil vom 26.10.2018, 18a O 7/18, ZMR 2019, 58; zum Zweiterwerb und werdender WEG vgl. LG München I, Beschluss 29.05.2018, 36 S 10312/17, ZMR 2018, 797. Zu werdender Eigentümergeinschaft, Stimmrechtsausschluss, Relevanztheorie s. LG München I, Urteil vom 10.10.2018, 1 S 2806/18, ZMR 2019, 297. Zum werdenden Wohnungseigentümer vgl. BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 80/15, ZMR 2016, 299 sowie BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 275/14, ZMR 2015, 878.

Ein Wohnungseigentümer ist nach § 25 Abs. 5 WEG nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft. Dies gilt auch, wenn die Stimmkraft abweichend von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG nach dem Objektprinzip geregelt ist.

Gehören einem Wohnungseigentümer mehrere Objekte, so erstreckt sich das Stimmverbot auch dann auf sämtliche ihm zustehenden Stimmrechte, wenn sich das Rechtsgeschäft nur auf eine von mehreren Sondereigentumseinheiten bezieht.

Stimmverbot bei mehreren Objekt-Stimmrechten
LG Berlin, Urteil vom 11.12.2018, 55 S 84/17, ZMR 2019, 535

Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen erfüllt, und diesen Anspruch auch im Klageweg durchsetzen (vgl. BGH ZMR 2018, 777).

Eine Erledigung der Hauptsache setzt nicht voraus, dass die Klage bereits im Zeitpunkt ihrer Erhebung zulässig und begründet war. Vielmehr kann sich grundsätzlich eine zunächst unzulässige oder unbegründete Klage „erledigen“, wenn sie nur später, nämlich im Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses, zulässig und begründet war.

Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen; Hauptsacheerledigung
BGH, Urteil vom 15.02.2019, V ZR 71/18, ZMR 2019, 775

Anmerkung: zur Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen vgl. BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 125/17, ZMR 2018, 777

(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

Konten der WEG sind auf deren Namen und nicht als offene Treuhandkonten zu führen. Die von § 27 Abs.5 WEG bezweckte Insolvenz- und Pfandsicherheit der eingenommenen Gelder verbietet es, diese auf ein Eigenkonto des Verwalters zu transferieren.

Eine unvollständige Abrechnung begründet zwar einen Ergänzungsanspruch, hindert aber nicht die Totalanfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung. Sonst könnten Mängel nach Ergänzung wegen Ablaufs der Anfechtungsfrist nicht mehr eingewendet werden.

Treuhandkonto des Verwalters; unvollständige Jahresabrechnung
AG Paderborn, Urteil vom 13.05.2020, 52 C 2/20

1. Werden die Einzelabrechnungen einer Jahresabrechnung im Beschlussanfechtungsverfahren hinsichtlich einzelner Positionen für ungültig erklärt, erfasst dies zwangsläufig auch die in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen (positiven oder negativen) Abrechnungsspitzen; es kommt nicht darauf an, ob dies im Urteilstenor explizit ausgesprochen worden ist.

2. Wird die Jahresabrechnung insgesamt oder teilweise für ungültig erklärt, können einzelne Wohnungseigentümer nicht die Rückzahlung der Abrechnungsspitze im Wege eines Bereicherungsausgleichs beanspruchen; vielmehr steht ihnen ein Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung für das betroffene Jahr zu, und von den übrigen Wohnungseigentümern können sie die Beschlussfassung hierüber verlangen. Dieser "Vorrang der Jahresabrechnung" gilt auch dann, wenn zwischen der Zahlung und der erneuten Beschlussfassung ein Eigentumswechsel stattfindet.

3. Wird ein Beschluss, der Beitragspflichten der Wohnungseigentümer im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG begründet, rechtskräftig für ungültig erklärt, tritt diese Wirkung zwar insofern ex tunc ein, als feststeht, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach; der Schuldgrund und damit der Verzug des säumigen Wohnungseigentümers entfällt aber erst durch den Eintritt der Rechtskraft des Urteils, mit dem der Beschlussanfechtungsklage stattgegeben wird, so dass bis dahin entstandene Verzugsschäden weiterhin ersetzt werden müssen.

Folgen der Ungültigerklärung des Beschlusses bzgl. der Einzelabrechnungen
BGH, Urteil vom 10.07.2020 – V ZR 178/19

Der Beschluss über die Einzelabrechnungen dient der Festlegung der endgültigen Höhe der Einzelbeiträge je Einheit. Nicht festgeschrieben wird, ob und in welcher Höhe der Sondereigentümer Hausgeldschulden bereits getilgt/erfüllt hat. Solche Zahlungen sind in der Gesamtabrechnung als Teil der Einnahmen zu berücksichtigen.

Kann einem Wirtschaftsplan auch im Wege der Auslegung nicht entnommen werden, welche Beträge der Sondereigentümer je Einheit zu zahlen hat, ist er zu unbestimmt und nichtig. Demzufolge sind die Soll-Vorauszahlungen mit Null anzusetzen in der künftigen Abrechnung.

Einzelabrechnungsbeschlüsse sind isoliert anfechtbar (str.); die Einzelabrechnungen für die übrigen Eigentümer sind dann bestandskräftig. Wenn der Verteilerschlüssel in der angegriffenen Einzelabrechnung von den übrigen Einzelabrechnungen abweicht, besteht lediglich ggf. ein Anspruch nach § 10 Abs.2 WEG gegen die übrigen Eigentümer auf Anpassung dieser bestandskräftigen Abrechnungen.

Teilzahlungen auf nichtigen Wirtschaftsplan; Einzelabrechnungen
LG Berlin, Urteil vom 16.06.2020, 55 S 83/19

Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze). Zahlungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse entstanden sind, bleiben hierdurch unberührt.

Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung
BGH, Beschluss vom 13.02.2020, V ZR 29/15, ZMR 2020, 524

Die Nachhaftung des Gesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die zum Zeitpunkt seines Ausscheidens Wohnungseigentümerin ist, erstreckt sich auf Beitragspflichten, die auf nach seinem Ausscheiden von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlüssen beruhen; auch insoweit handelt es sich um Altverbindlichkeiten i.S.v. § 160 Abs. 1 Satz 1 HGB (vgl. Vorinstanz LG Düsseldorf, Urteil vom 18.09.2019, 25 S 18/19, ZMR 2019, 978).

Nachhaftung des GbR-Gesellschafters auf Hausgeld
BGH, Urteil vom 03.07.2020 – V ZR 250/19

Der Einwand des Wohngeldschuldners, die Beitragsbeschlüsse seien rechtswidrig, ist stets unerheblich (vgl. auch OLG München ZMR 2007, 815). Eine Beschlussanfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung und Beschlüsse - solange sie nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind - begründen Zahlungspflichten des Eigentümers.

Zahlungspflicht trotz Beschlussanfechtung
LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2019, 318 S 30/19, ZMR 2019, 986

1.Zur Darstellung von durch Entnahmen aus der Rücklage finanzierter Ausgaben in der Jahresabrechnung. Die Auffassungen, die eine Abrechnung im Rahmen der Gesamtabrechnung befürworten, sind zutreffend. Denn so wird den Wohnungseigentümer klar und verständlich, dass überhaupt eine Ausgabe getätigt wurde.

2.Wenn Sondereigentümer bereits für die Anschaffung des Brennstoffs im Vorjahr nach vereinbartem oder allgemeinem Verteilungsschlüssel bezahlt hatten, müssen im Vorjahr nicht verbrauchte Vorschüsse zur Vermeidung einer Doppelbelastung im Folgejahr als fiktive Einnahme angerechnet und abgegrenzt werden.

Darstellung der Entnahmen aus der Rücklage
LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.05.2020, 2-13 S 6/19

Bei der Jahresabrechnung liegt eine aus sich heraus verständliche Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben nicht vor, wenn sich Einnahme- oder Ausgabekosten erst aus anderweitigen Unterlagen ergeben, die nicht Bestandteil der Abrechnung und Gegenstand des Beschlusses sind. Dies gilt auch dann, wenn sie zur Einsicht bereitgehalten werden oder bei der Beschlussfassung vorliegen (im Anschluss an BayObLG, Beschluss vom 18.07.1989, BReg 2 Z 66/89, ZMR 1990, 63).

Werden Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen aus der Rücklage finanziert, sind diese Ausgaben in der Jahresabrechnung allein in der Rücklagenentwicklung darzustellen. Liegt die gemäß gemeindlicher Satzung erforderliche Zustimmung der Gemeinde zur Übertragung der Reinigungspflicht und Winterwartung auf einen Dritten nicht vor, führt dies nicht zur Ungültigkeit des Beschlusses über die Vergabe des Winterdienstes an ein Fremdunternehmen.

Jahresabrechnung; Instandsetzung; Rücklagenentwicklung
LG Dortmund, Urteil vom 13.12.2019, 17 S 140/19, ZMR 2020, 216

Maßgeblich für die Beurteilung eines Eigentümerbeschlusses über die Jahresabrechnung ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung. Eine Heilung durch nachgeholte Abrechnungen, Klarstellungen etc. kommt nicht in Betracht.

Ein Sondereigentümer ist nicht verpflichtet, sich aus einer Vielzahl von Abrechnungsunterlagen ein Bild darüber zu verschaffen, ob das Rechenwerk des Verwalters korrekt ist

Jahresabrechnung; Schlüssigkeitsprüfung
LG Rostock, Urteil vom 17.01.2020, 1 S 41/17, ZMR 2020, 436

Fehlen in der Jahresabrechnung jedwede Angaben zu den Gesamteinnahmen, ist die Abrechnung in sich nicht auf ihre rechnerische Plausibilität hin prüfbar und damit unrettbar verloren.

Eine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 3 WEG wirkt ohne Eintragung im Grundbuch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern nur dann, wenn diese durch die Neuregelung begünstigt werden. Sind Rechtstreitigkeiten zwischen einem Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern zu erwarten, so darf dieser Wohnungseigentümer durch den Wirtschaftsplan nicht an der Vorfinanzierung der diesbezüglichen Kosten beteiligt werden. Ein Instandsetzungsbeschluss, der hinter dem von einem Sachverständigen vor Beschlussfassung festgestellten Instandsetzungsbedarf zurückbleibt, führt nicht per se dazu, dass der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

Jahresabrechnung; Gesamteinnahmen; Schlüssigkeitsprüfung
LG Dortmund, Urteil vom 13.12.2019, 17 S 96/19, ZMR 2020, 213

Wenn weder im Verwaltervertrag noch in einer sonstigen Vereinbarung geregelt ist, bis wann der Verwalter seinen Entwurf der Jahresabrechnung vorlegen muss, so muss dies nur generell bis zum 30.6. des Folgejahres erfolgen.

Da der Verwalter auf die Zuarbeit Dritter (Dienstleister) angewiesen ist, kann nicht im Wege einer Klage auf künftige Leistung die Vorlage der Abrechnung zu einem bestimmten Zeitpunkt verlangt werden.

Wenn der Wohnungseigentümer seine Anlage V zur Einkommensteuererklärung beim Finanzamt wegen später Vorlage der Jahresabrechnung nachreichen muss, kann er diesen Eigenaufwand nicht als Schaden vom Verwalter ersetzt verlangen.

§ 288 Abs.5 BGB gilt hier nicht, weil es an einer „Entgeltforderung“ gegenüber dem Verwalter fehlt.

Frist für die Erstellung der Jahresabrechnung
LG Dresden, Urteil vom 05.07.2019, 2 S 101/19, ZMR 2019, 778

Ein Zweit-Beschluss über den Vermögensstatus - der nicht zur Jahresabrechnung gehört - ohne vorherige Erläuterung und ohne gleichzeitige Änderung des Beschlusses zur Jahresabrechnung entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Abrechnung und Vermögensstatus
AG Wuppertal, Urteil vom 18.11.2019, 95b C 78/19, ZMR 2020, 248

Die Instandhaltungsrücklage entsteht unmittelbar mit Eingang der Hausgeldzahlung auf dem Konto der Gemeinschaft (LG Köln ZWE 2012, 279; Drasdo ZWE 2011, 388; a. A. Becker MietRB 2019, 369).

Durch (Vorrats-)Beschluss kann trotzdem zur Liquiditätssicherung eine Verwendung der laufenden Anteile der Rücklage z.B. für Betriebskosten gestattet werden (LG München I, ZMR 2016, 986; LG Stuttgart MietRB 2018, 309). Dazu muss die Höhe der möglichen Entnahme während des Wirtschaftsjahres – die Alt-Rücklage und die „eiserne Reserve“ sind tabu - klar definiert und bestimmt sein.

Ist gerichtlich nur ein Teil des Beschlusses über die Jahresabrechnung für ungültig erklärt worden, kann auch allein insoweit ein Zweitbeschluss erfolgen.

Zugriff auf die Instandhaltungsrückstellung; Vorratsbeschluss
LG Köln, Urteil vom 18.06.2020, 29 S 212/19

Teilbarkeit eines Beschlusses über die Jahresabrechnung ist zu bejahen, wenn nur Mängel bei der Darstellung der Rücklage gegeben sind. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch selbständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung.

Saldierungen innerhalb einer Kostenposition sind zulässig, wenn „ein besonderer Sachzusammenhang“ vorliegt und weder Abrechnungsspitze noch Einzelabrechnungen tangiert werden und auch die Übersichtlichkeit sowie Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht beeinträchtigt sind.

Ein Vermögensstatus ist nicht Gegenstand der Jahresabrechnung.

Teilbarkeit eines Beschlusses über die Jahresabrechnung
LG Rostock, Urteil vom 10.05.2019, 1 S 115/18, ZMR 2019, 795

Zur Abwicklung vereinbarungswidrig geführter getrennter Instandhaltungsrücklagen für Garagenstellplätze.

Wie die Bildung und Führung der Instandhaltungsrücklage zu bewerkstelligen ist, richtet sich nach den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer. Aus dem WEG folgt nicht die Kompetenz, eine Vielzahl von Instandhaltungsrückstellungen für unterschiedliche Zwecke durch bloßen Beschluss zu begründen.

vereinbarungswidrige getrennte Instandhaltungsrücklagen
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 27.03.2020, 2-13 S 56/19

Weist eine beschlossene Jahresabrechnung Rücklageneinnahmen aus, obwohl keine Rücklage gebildet wurde, ist die Abrechnung wegen Verstoßes gegen das Zuflussprinzip nicht ordnungsmäßig.

Ein Zusatz lautend „Aus dem Guthaben des jeweiligen Eigentümers wird der auf den jeweiligen Eigentümer entfallende Rücklagenanteil, der hätte gebildet werden müssen, aber nicht gebildet wurde, einbehalten und der Rücklage zugeführt...“ ist zu unbestimmt und deshalb isoliert für ungültig zu erklären. Der Zusatz berührt die beschlossene Jahresabrechnung nicht.

Sofern eine Einzelabrechnung den falschen Eigentümer nennt, liegt eine unbeachtliche Falschbezeichnung vor, da die Jahresabrechnung objektbezogen erfolgt. Ein Vermögensstatus ist nicht Gegenstand der zu beschließenden Jahresabrechnung. Ohne gesonderte Vereinbarung ist der Verwalter nicht verpflichtet, innerhalb der Jahresabrechnung nach umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten zu unterscheiden.

Bestimmtheitsgrundsatz; Jahresabrechnung; Vermögensstatus
LG Rostock, Urteil vom 07.06.2019, 1 S 83/18, ZMR 2019, 793

Anmerkung: zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage vgl. LG Lüneburg, Urteil vom 10.10.2018, 9 S 45/18, ZMR 2019, 295

Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist für ungültig zu erklären, wenn dem Sondereigentümer bzw. seiner bevollmächtigten Mieterin und Vertrauten zu Unrecht zuvor die Belegeinsicht verweigert wurde.

Zur Wahrung des Geheimhaltungsinteresses der übrigen Sondereigentümer muss bei Einsichtnahme in die verwaltungsunterlagen durch einen Dritten ein berechtigtes Interesse an einer solchen Einsichtnahme nachvollziehbar dargelegt werden (fehlende Sachkunde des Anfechtungsklägers; Stellung der Bevollmächtigten als Vertraute/Mieterin des Klägers).

Der bloß vage Verdacht, die bevollmächtigte habe schon in der Vergangenheit Daten an Dritte (nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter) weitergegeben, rechtfertigt die Verweigerung der Belegeinsicht nicht.

Jahresabrechnung; verweigerte Belegeinsicht
LG Saarbrücken, Urteil vom 26.04.2019, 5 S 31/18, ZMR 2019, 798

Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG für Verbindlichkeiten des Verbands scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten). Hierzu gehören Aufwendungsersatzansprüche, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands 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 Gemeinschaftsvermögen zu erwarten ist oder nicht.

Haftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten des Verbands?
BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 279/17, ZMR 2019, 419

1. Steht einem Wohnungseigentümer gegen den Verband ein Zahlungsanspruch zu, so bedarf es vor dessen gerichtlicher Geltendmachung nicht der Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit dem Zahlungsbegehren. Das Interesse des Verbandes und der übrigen Wohnungseigentümer, nicht unnötig mit Prozesskosten belastet zu werden, wird durch die Vorschrift des § 93 ZPO ausreichend gewahrt.

2. Wird ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung rechtskräftig für ungültig erklärt, steht einem Anspruch der Wohnungseigentümer auf Ersatz der rechtsgrundlos auf die Jahresabrechnung geleisteten Zahlungen nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 I BGB) nicht der "Vorrang des Innenausgleichs nach Maßgabe der Abrechnung" entgegen.

3. Wird ein Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes oder die Jahresabrechnung rechtskräftig für ungültig erklärt, muss ein Wohnungseigentümer auch nicht zunächst darauf dringen, dass über den Wirtschaftsplan bzw. die Jahresabrechnung des betreffenden Abrechnungsjahres erneut ein Beschluss gefasst wird, bevor er aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen den Verband vorgehen kann.

4. Wird ein anfechtbarer Beschluss der Eigentümer durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt, so verliert er von Anfang an (ex tunc) seine Wirkung. Dadurch entfällt auch der

Verzug mit einem durch den Beschluss begründeten Zahlungsanspruch des Verbands rückwirkend.

5. Bei den auf §§ 91-101 ZPO beruhenden prozessualen Kostenerstattungsansprüchen handelt es sich, ebenso wie bei dem Anspruch aus § 788 I ZPO, trotz ihrer Bezeichnung und ihrer in der Zivilprozessordnung angesiedelten Rechtsgrundlage um materiell-rechtliche Ansprüche. Ein Einwand, der erfolgreich im Wege einer Vollstreckungsabwehrklage gem. § 767 ZPO gegen den durch Urteil titulierten Anspruch geltend gemacht werden kann, lässt die materielle Rechtskraft der Verurteilung und die im Urteil ergangene Kostenentscheidung unberührt, lässt insbesondere die Voraussetzungen des prozessualen Kostenerstattungsanspruchs nicht nachträglich entfallen.

Rückforderung nach Ungültigerklärung eines Abrechnungsbeschlusses ggü. Verband
LG München I, Urteil vom 26.06.2019 – 1 S 2812/18, ZMR 2019, 995 (Revision zugelassen)

Nach rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses besteht jedenfalls für einen mittlerweile ausgeschiedenen Wohnungseigentümer ein Rückforderungsanspruch. Einer Beschlussfassung der Eigentümer bedarf es hierfür nicht.

Rückforderung nach Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.03.2019, 2-13 S 135/18, ZMR 2019, 364 (Revision zugelassen)

§ 257 ZPO iVm §§ 16, 28 WEG rechtfertigt die Verurteilung eines zahlungssäumigen Testamentsvollstreckers zu künftiger Zahlung von Hausgeld (vgl. AG München ZMR 2017, 843), wenn ein gültiger Beschluss über einen Wirtschaftsplan mit Fortgeltungsklausel (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 11.04.2018, 318 S 99/17) existiert und die Erben noch Sondereigentümer sind.

Das behauptete Fehlen von Vergleichsangeboten und der behauptete fehlende Zugang der Einladung zur Eigentümerversammlung sind keine Nichtigkeitsgründe.

Den Testamentsvollstrecker trifft eine Erkundigungspflicht. Er kann nicht jeden Sachvortrag mit Nichtwissen bestreiten.

Eine mündliche Verhandlung ist allenfalls dann wieder zu eröffnen, wenn die Partei vorträgt, was sie bei weiterem rechtlichen Gehör an Sachvortrag gebracht hätte.

Pflichten eines Testamentsvollstreckers; künftige Zahlung von Hausgeld
LG Hamburg, Beschluss vom 05.12.2018, 318 S 31/18, ZMR 2019, 366

Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall - bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung - von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen, ist nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar.

Jahresabrechnung unter Abweichung von der HkVO
BGH, Urteil vom 22.06.2018, V ZR 193/17, ZMR 2018, 1022

Die Verurteilung des Verwalters zur Erstellung einer Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG ist als Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung gemäß § 888 Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Androhung von Zwangsmitteln zu vollstrecken (BGH ZMR 2016, 972).

Das Zwangsgeld ist nicht gegen den Geschäftsführer der als GmbH organisierten Verwalterin, sondern gegen das Vermögen der GmbH festzusetzen, es sei denn der Titel richtet sich gegen den Geschäftsführer persönlich.

Ersatzweise kann erst für den Fall, dass das Zwangsgeld nicht beigetrieben werden kann, Zwangshaft zu vollstrecken am Geschäftsführer der Schuldnerin angeordnet werden.

Zwangsvollstreckung wegen Erstellung einer Jahresabrechnung
AG München, Beschluss vom 23.05.2018, 481 C 11835/17, ZMR 2019, 307

Die Schätzung des Betriebsstroms der Heizung mit 4% des Gesamtstromverbrauchs ist unzulässig.

Grundlage der Schätzung können sein: Stromverbrauchswerte der angeschlossenen Geräte oder ein Bruchteil der Brennstoffkosten.

Wenn für den Beirat bei sorgfältiger Prüfung Differenzen bei den Angaben zum Allgemeinstrom und den externen Heizkosten hätten auffallen müssen, so entspricht seine Entlastung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Jahresabrechnung; Schätzung; Beiratsentlastung
LG Rostock, Urteil vom 25.10.2019, 1 S 5/19, ZMR 2020, 149

Wenn es in der Gemeinschaftsordnung (GO) heißt, „der Verwalter ist berechtigt, Wohngeldrückstände nach einmaliger schriftlicher Anmahnung zwangsweise einzuziehen und alle außergerichtlichen oder gerichtlichen Maßnahmen zu ergreifen, die zur Einziehung des Betrages erforderlich sind“, so fehlt vor Versenden der Mahnung eine Ermächtigung des Verwalters für einen Aktivprozess (Zahlungsklage) auch bei einem notorisch zahlungssäumigen Eigentümer.

Ermächtigung des Verwalters zum Einklagen des Hausgelds
AG Potsdam, Urteil vom 12.12.2019 – 31 C 11/19, GE 2020, 620

Anmerkung: Zur Hausgeldklage in Prozessstandschaft vgl. LG München I, Beschluss 29.05.2018, 36 S 10312/17, ZMR 2018, 797

1. Die Notwendigkeit für Wohnungseigentümer, sich vor einer Entscheidung eine hinreichende Tatsachengrundlage für die Ausübung des ihnen zustehenden Ermessens zu verschaffen, gilt auch für den Abschluss eines Darlehensvertrages. In quantitativer Hinsicht dürften regelmäßig drei Angebote ausreichend, aber auch erforderlich sein.

2. Den Anforderungen an die Dokumentation über eine im Zusammenhang mit einer Darlehensaufnahme möglicherweise drohenden Nachschusspflicht der Eigentümer (BGH, V ZR 244/14) genügt der Hinweis, dass die Wohnungseigentümer über ihre Haftungsverhältnisse aufgeklärt worden sind, nicht. Es ist vielmehr im Protokoll auf eine mögliche Nachschusspflicht unmittelbar hinzuweisen.

Kreditaufnahme; Vergleichsangebote, Hinweispflichten
LG Itzehoe, Beschluss vom 19.08.2019, 11 S 64/18, ZMR 2019, 897

Eine Beschlusskompetenz, mit der Jahresabrechnung eine Anspruchsgrundlage für rückständige Wohnungsgelder zu schaffen, besteht nicht. Demzufolge kann eine Abrechnung, welche den Ausgaben nur die tatsächlich gezahlten Wohngelder gegenüberstellt, nichtig sein.

Wird eine Klageforderung zunächst auf eine Jahresabrechnung und dann auf Wirtschaftspläne gestützt, wird der Streitgegenstand im Wege der Klageänderung ausgetauscht (vgl. LG Frankfurt/M., Urteil vom 25.10.2018, 2-13 S 68/18, ZMR 2019, 140).

Forderungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 12.02.2020, 2-13 T 9/20, ZMR 2020, 533

Der Entlastung des Verwalters durch einfachen Mehrheitsbeschluss steht bereits entgegen, wenn er einen nichtigen Beschluss fassen lässt (auch wenn ein Dritter/Anwalt ihn formuliert hat) und anschließend umgesetzt hat, weil dann möglicherweise Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter in Betracht kommen (die nicht bereits im Anfechtungsprozess schlüssig darzulegen sind).

Verwalterentlastung; Umsetzung eines nichtigen Beschlusses
AG München, Urteil vom 16.01.2019, 485 C 15894/18, ZMR 2019, 457

1. 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.

2. 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.

Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans
BGH, Urteil vom 14.12.2018 – V ZR 2/18, ZMR 2019, 416

Anmerkung: Es genügt die jeweilige Berechenbarkeit der Abrechnungsspitze aus der Jahreseinzelnabrechnung und dem Einzelwirtschaftsplan, vgl. LG München I, Urteil vom 19.04.2017, 1 S 6728/16, ZMR 2017, 582. Anderer Ansicht – als Vorinstanz - AG München, Urteil vom 17.03.2016, 483 C 16880/15, ZMR 2016, 407.

Nach Blankenstein,
vgl. Deckert, ETW, Gruppe 4, Stand 9/2016, Seite 5337 oben, ist die Abrechnungsspitze von so wesentlicher Bedeutung, dass er die Ausweisung der Abrechnungsspitze als „Kardinalspflicht“ des Verwalters bezeichnet. Auch Hügel/Elzer, WEG, § 28 Rn. 96 bezeichnen die Abrechnungsspitze als ein „Muss“; vgl. auch Riecke, BVI Magazin 03-2016, S. 17.

Wer den Abrechnungsbeschluss wegen Fehlern in seiner Einzelabrechnung anfecht, will – mangels zulässiger Teilanfechtung – den Beschluss über alle Einzelabrechnungen anfechten.

Der Vollzug eines Beschlusses „mit Korrekturvorbekalt“ zur Jahresabrechnung beseitigt in aller Regel nicht das Rechtsschutzbedürfnis des Anfechtungsklägers.

Ein Beschluss „mit Korrekturvorbekalt“ verletzt den Bestimmtheitsgrundsatz und entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Abrechnungsbeschluss „mit Korrekturvorbekalt“; Bestimmtheitsgrundsatz
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.04.2020, 980b C 25/19

Anmerkung: Zum Bestimmtheitsgrundsatz bei 2 Versionen der Abrechnung vgl. LG Stuttgart, Beschluss vom 25.08.2017, 19 S 30/17, ZMR 2018, 451

1. § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV ist auch im Wohnungseigentumsrecht auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar (Anschluss an BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 5/16, ZMR 2017, 462).

2. In den Fällen der sog. Rohrwärmeabgabe kann eine Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs auch dann nicht nach § 9a Abs. 1 und 2 HeizkostenV erfolgen, wenn von den elektronischen Heizkostenverteilern infolge der Rohrwärmeverluste weniger als 20% der abgegebenen Wärmemengen erfasst wird.

Heizkosten; Kostenverteilung bei sog. Rohrwärmeabgabe
BGH, Urteil vom 15.11.2019 – V ZR 9/19, ZMR 2020, 521 = NZM 2020, 469

Anmerkung: Zu § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO und VDI-Richtlinie 2077 vgl. LG Köln, Urteil vom 25.01.2018, 29 S 163/16, ZMR 2018, 441

Verfahrensrecht, insbes. Anfechtungsklage

Ordnet ein WEG-Richter das persönliche Erscheinen des Verwalters im Anfechtungsprozess an, obwohl der Verwalter trotz Zustellung der Beiladung dem Prozess nicht beigetreten ist

und begründet dies damit, dass er die Beklagten „entlasten“ wolle, so ist dies keine Verletzung der richterlichen Neutralitätspflicht.

Im Ablehnungsverfahren geht es nicht um die Richtigkeit der richterlichen Maßnahmen. Nur wenn eine richterliche Handlung ausreichender gesetzlicher Grundlage völlig entbehrt und wegen grober Rechtswidrigkeit als Willkür erscheint, kann dies objektiv die Besorgnis der Befangenheit begründen.

Beidseitige Befangenheitsgesuche gegen Prozessrichter
LG Hamburg, Beschluss vom 02.07.2020, 332 T 12/20

1. Fassen Miteigentümer einer Wohnung, die zu einer Wohnungseigentumsanlage gehört, Beschlüsse über die Verwaltung der im gemeinsamen Bruchteilseigentum liegenden Wohnung, können diese nicht im Beschlussanfechtungsverfahren nach § 46 WEG angefochten werden.

2. Derartige Verfahren sind keine Wohnungseigentumssachen nach § 43 WEG.

Beschlüsse über Verwaltung gemeinsamen Bruchteilseigentums
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 18.02.2020, 2-13 S 140/19, ZMR 2020, 532

Die fehlende Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses kann zumindest kompensiert werden, wenn bei unbedingt erhobener fristgerechter Anfechtungsklage und fristgerechter Begründung der PKH-Antrag binnen 2 Wochen ab Zugang der Vorschussanforderung gestellt wurde; ggf. zuzüglich 3 Tagen, wenn die Anforderung an den Prozessbevollmächtigten gerichtet wurde.

Wird unangefochten beschlossen auch Dritte (Ehepartner) zur Versammlung als schweigende Teilnehmer zuzulassen, so ist dieser Beschluss wirksam und kann einem Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit erfolgreich entgegengesetzt werden.

PKH-Antrag und fehlende Vorschusszahlung
LG Itzehoe, Urteil vom 07.08.2020, 11 S 43/17 (Revision zugelassen)

1. Der klagenden 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.

2. Dass zwischen dem Zeitpunkt des Zugangs der Gerichtskostenrechnung und dem Eingang des Gerichtskostenvorschusses mehr als 14 Tage liegen, steht einer Annahme einer „demnächstigen“ Zustellung i.S.d. § 167 ZPO nicht notwendigerweise entgegen. Entscheidend ist, ob der klagenden Partei eine Verfahrensverzögerung von mehr als 14 Tagen vorgeworfen werden kann.

3. Wenn eine Klage bereits vor Ablauf einer durch Zustellung zu wahren Frist eingereicht worden ist, die Zustellung der Klage aber erst nach Ablauf der Frist erfolgt ist, sind bis zum Fristablauf eingetretene Versäumnisse in die maßgebliche 14-Tages-Frist nicht mit einzurechnen.

Klagefrist; vorfristige Einreichung; Vorschuss
BGH, Urteil vom 17.05.2019, V ZR 34/18, NZM 2019, 628

1. Hausgeldansprüche können im Urkundenprozess geltend gemacht werden.

2. Dem Versammlungsprotokoll als Urkunde kommt eine Indizwirkung dafür zu, dass die Beschlüsse wie protokolliert, gefasst worden sind.

Hausgeldansprüche im Urkundenprozess
LG Frankfurt, Beschluss vom 11.12.2019, 2-13 T 106/19, ZMR 2020, 142

Für einen Streit um eine Sonderrechtsbeziehung (Nutzungsvertrag) sowie um Eigentumsfragen (hier am BHKW) ist die amtsgerichtliche Zuständigkeit nach § 43 WEG iVm § 23 Nr. 2c GVG nicht gegeben.

Die Feststellung des Eigentumsrechts an einem BHKW ist ein Rechtsverhältnis im Sinne des § 256 ZPO. Die Wärmeversorgungsanlage steht im gemeinschaftlichen Eigentum als wesentlicher Bestandteil im Sinne des § 94 BGB

Die bei Vertragsschluss noch nicht existente WEG ist nicht an vollmachtlos abgeschlossene Pachtverträge ua gebunden.

Zuständigkeit; Sonderrechtsbeziehung zur WEG; BHKW
LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2019, 321 O 24/19, ZMR 2020, 229

Für Honoraransprüchen eines Rechtsanwalts, der im Auftrag eines Wohnungseigentümers Ansprüche wegen des Sondereigentums geltend macht, ist das Gericht am Ort der Eigentumswohnung örtlich zuständig.

Zuständiges Gericht für Honorarklage gegen Wohnungseigentümer
AG Idstein, Beschluss vom 07.08.2019, 3 C 165/19, ZMR 2019, 809

Auch eine Zustellung vier Monate nach Klageeinreichung kann noch „demnächst“ iSv § 167 ZPO erfolgt sein, wenn die Summe der Verzögerungen, die der Partei zur Last fallen, 14 Tage nicht übersteigen.

Demnächstige Zustellung nach 4 Monaten
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 07.05.2019, 2-13 S 184/18, ZMR 2019, 782

Eine Anfechtungsklage gegen die übrigen Miteigentümer ist auch dann zulässig, wenn nicht sämtliche Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung namentlich bezeichnet sind, weil ein Erbfall eingetreten ist.

Sofern hinsichtlich dieser Wohneinheit die Bezeichnung „Erbengemeinschaft nach X, ehemals wohnhaft....“ erfolgt, genügt dies, solange im Grundbuch noch keine Änderung eingetragen ist.

Bezeichnung „Erbengemeinschaft nach X, ehemals wohnhaft....“
AG Potsdam, Urteil vom 25.04.2019, 31 C 32/18, ZMR 2019, 725

Die WEG als Verband ist im Umfange ihrer Rechtsfähigkeit eine parteifähige Vereinigung. Gemäß § 116 Satz 1 Nr.2 ZPO erhält der Verband nur PKH, wenn weder die Sondereigentümer noch der Verband (durch Sonderumlagen oder Kreditaufnahme) die Prozesskosten aufbringen können. Darauf, ob die Finanzierung der Prozesskosten den Sondereigentümern als wirtschaftlich Beteiligten zumutbar ist, kommt es nicht an.

Prozesskostenhilfe für eine WEG als Verband
BGH, Beschluss vom 21.03.2019, V ZB 111/18, ZMR 2019, 514

Eine gegen den Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ gerichtete Anfechtungsklage ist unzulässig, wenn sie nicht als gegen die „übrigen Wohnungseigentümer“ erhoben ausgelegt werden kann.

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen Versäumung der Klagebegründungsfrist kann nicht mehr gewährt werden, wenn der Anwalt der Gegenseite im Schriftsatz auf die fehlende Klagebegründung hinweist und der Anfechtende mehr als 2 Wochen zuwartet mit der Behebung des Hindernisses (Einreichung des verloren gegangenen Schriftsatzes).

Wiedereinsetzung; Versäumung der Klagebegründungsfrist
AG Zossen, Urteil vom 21.02.2019, 75 C 2/18, ZMR 2019, 732

Zum – hier verneinten – Anspruch auf Beschlussersetzung (§ 21 Abs.8 WEG) für die Herabsetzung einer Sicherheitsleistung für den Einbau eines Treppenliftes. Da Gegenstand der Anfechtung eines Negativbeschlusses nur der konkrete Beschluss ist, kann die Anfechtungsklage nicht deshalb Erfolg haben, weil die Eigentümer einen anderen Beschluss hätten fassen müssen.

Anfechtung eines Negativbeschlusses
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.02.2020, 2-13 S 103/19, ZMR 2020, 529

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage bzgl. eines Negativbeschlusses über die Abwahl des Verwalters entfällt grds. mit Ablauf der Amtsperiode, für die dieser bestellt war, und zwar auch wenn der Verwalter erneut bestellt wird.

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage entfällt grds., wenn die beklagten übrigen Eigentümer erklären, aus dem angefochtenen Beschluss keine Rechte mehr herleiten zu wollen.

Wegfall des Rechtsschutzbedürfnisses
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.02.2019, 2-13 S 38/18, ZMR 2019, 540

Anmerkung

vgl. dagegen LG Hamburg, ZMR 2015, 45: Die Erklärung der verklagten "übrigen Wohnungseigentümer", man verzichte auf die Rechte aus dem angegriffenen Beschluss, führt nicht zur Hauptsacheerledigung im Anfechtungsprozess und auch nicht zum Wegfall des Rechtsschutzinteresses.

Anfechtungsklagen verschiedener Eigentümer gegen Beschlüsse einer Versammlung sind nicht als Widerklagen zu behandeln, sondern gem. § 47 WEG insoweit zu verbinden, wie diese sich gegen denselben Beschluss richten.

Ein Teilurteil nur über die Anfechtungsklage eines Klägers ist unzulässig.

Anfechtungsklagen verschiedener Eigentümer; Teilurteil
LG Frankfurt/M., Urteil vom 06.12.2018, 2-13 S 150/17, ZMR 2019, 213

1. Die gesetzliche Vertretungsbefugnis des Verwalters für die in einem Beschlussmängelverfahren beklagten Wohnungseigentümer erstreckt sich auf den Abschluss eines Prozessvergleichs. Hat der Verwalter mit der Prozessvertretung einen Rechtsanwalt beauftragt, kann er diesem eine verbindliche Weisung zum Abschluss eines Prozessvergleichs erteilen.

2. Vertritt der Verwalter die Wohnungseigentümer in einem gegen sie gerichteten Beschlussmängelverfahren, können sie ihm im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss Weisungen für die Prozessführung erteilen. Hierzu gehört auch der Abschluss eines Prozessvergleichs. Abweichende Weisungen einzelner Wohnungseigentümer an den Verwalter sind unbeachtlich.

3. Von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nicht umfasst ist hingegen ein Beschluss, der es den Wohnungseigentümern untersagt, in dem Prozess für sich selbst aufzutreten und von dem Mehrheitsbeschluss abweichende Prozesshandlungen vorzunehmen.

4. Die Vertretungsmacht des Verwalters und die Vollmacht des Rechtsanwalts für einen Wohnungseigentümer enden erst, wenn dieser dem Gericht die Selbstvertretung und die Kündigung des Mandatsverhältnisses in einer § 87 Abs. 1 ZPO genügenden Form mitgeteilt hat.

5. Hat der Verwalter einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der in einem Beschlussmängelverfahren beklagten Wohnungseigentümer beauftragt, kann nur er dem Rechtsanwalt Weisungen für die Prozessführung erteilen und das Mandatsverhältnis beenden, solange er zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt ist.

Vertretungsmacht des Verwalters im Anfechtungsprozess
BGH, Urteil vom 18.10. 2019, V ZR 286/18, ZMR 2020, 424

Die Vertretungsmacht des Verwalters für die übrigen Wohnungseigentümer im Anfechtungsverfahren erfasst auch die Beauftragung eines Anwalts zur Berufungseinlegung (vgl. LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795; a.A. AG Hamburg, Urteil vom 29.11.2018, 22a C 16/18, ZMR 2019, 451).

Befugnis des Verwalters zur Einlegung eines Rechtsmittels
LG Frankfurt/M., Urteil vom 02.05.2019, 2-13 S 127/17, ZMR 2019, 715

Ungültigkeits- und Nichtigkeitsklage haben denselben Streitgegenstand. Die gerichtliche Ungültigerklärung eines Beschlusses deckt die Nichtigkeitsfeststellung mit ab, da durch den Tenor nicht festgelegt wird, ob er konstitutiv oder deklaratorisch wirken soll. Ein eventueller Abänderungsanspruch nach § 10 Abs.2 Satz 3 WEG kann nicht erfolgreich einredeweise erhoben werden.

Ungültigkeits- und Nichtigkeitsklage; Streitgegenstand
LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2019, 85 S 15/18, ZMR 2019, 707

1. Mit Rechtskraft eines stattgebenden Gestaltungsurteils tritt die Gestaltungswirkung ein; zugleich erwächst die Feststellung in materielle Rechtskraft, dass das Gestaltungsrecht des Klägers im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bestand und die Gestaltungswirkung daher zu Recht eingetreten ist.

2. Ist ein Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger fest, dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist; daher kann nicht mehr geltend gemacht werden, er sei nichtig, und zwar auch dann nicht, wenn die Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil erfolgt ist.

Wirkung eines rechtskräftigen stattgebenden Gestaltungsurteils
BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 148/17, ZMR 2018, 608

Nimmt ein Wohnungseigentümer einen anderen Eigentümer auf Unterlassung von Zigarettenrauch- und sonstigen Duftabsonderungen durch dessen Mieter in Anspruch, muss vor der Klageerhebung kein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren durchgeführt werden.

Vor einer Klage gegen den als Störer in Anspruch genommenen Mieter ist demgegenüber ein derartiges Schlichtungsverfahren erforderlich.

Streitschlichtungsverfahren; vermietete ETW
LG Frankfurt/M., Urteil vom 11.04.2019, 2-13 S 6/17, ZMR 2019, 717

Anmerkung: Für den Streit um die „Grenzbepflanzung“ vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 102/17, ZMR 2018, 619 in Abgrenzung zu LG Dortmund, Urteil vom 11.07.2017 – 1 S 282/16, ZMR 2018, 247.

1. Bei einer einheitlichen Entscheidung des Wohnungseigentumsgerichts in erster Instanz richtet sich die Zuständigkeit des Berufungsgerichts auch dann einheitlich nach § 72 Abs. 2 GVG, wenn nur ein Teil der Entscheidung eine Wohnungseigentumssache im Sinne von § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 WEG betrifft.

2. Ein Rechtsanwalt darf sich in aller Regel auch dann noch auf eine unrichtige Rechtsmittelbelehrung in Wohnungseigentumssachen und in Zivilsachen mit

wohnungseigentumsrechtlichem Bezug verlassen, wenn der gegnerische Anwalt deren Richtigkeit in Zweifel zieht. Der durch den Fehler des Gerichts hervorgerufene Vertrauensschutz besteht regelmäßig so lange fort, bis das aufgrund der Rechtsmittelbelehrung angerufene Gericht auf seine Unzuständigkeit hinweist; erst dann beginnt die Wiedereinsetzungsfrist nach § 234 Abs. 2 ZPO zu laufen.(Rn.9)(Rn.12)(Rn.16)

Objektive Klagenhäufung; richtiges Berufungsgericht
BGH, Urteil vom 21.02.2020, V ZR 17/19, NZM 2020, 467

Ist das WEG-Konzentrationsberufungsgericht (§ 72 Abs. 2 GVG) als Berufungsgericht im Erkenntnisverfahren auch für den als Streitgenossen in Anspruch genommen Mieter zuständig, bleibt diese Zuständigkeit im Beschwerdeverfahren auch für nur gegen den Mieter gerichtete Vollstreckungsmaßnahmen bestehen.

WEG-Konzentrationsgericht, Vollstreckung gegen den Mieter einer ETW
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 27.03.2019, 2-13 T 16/19, ZMR 2019, 720

Anmerkung: Zur fehlenden oder fehlerhaften Eigentümerliste vgl. LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.11.2015, 2-13 S 1/14, ZMR 2016, 221; BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 266/16, ZMR 2018, 839; zur Pflicht des Erstehers/neuen Eigentümers sich beim Verwalter zu melden vgl. LG Köln, Urteil vom 04.04.2019, 29 S 189/18, ZMR 2019, 631.

Übersicht zu den zuständigen Konzentrationsgerichten vgl. ZMR 2007, 1004

Verfahrenskosten, Gebühren, Kostenfestsetzung

Enthält ein vollstreckbarer Titel (hier: in einem auf Zahlung der Abrechnungsspitze gerichteten Prozess gegen den Zwangsverwalter eines Teileigentums) **eine Kostengrundscheidung zu Gunsten oder zu Lasten des Zwangsverwalters, ist der Zwangsverwalter in dem nachfolgenden Kostenfestsetzungsverfahren ohne weiteres (aktiv oder passiv) prozessführungsbefugt, und zwar auch dann, wenn die Zwangsverwaltung vor Einleitung des Rechtsstreits, während des laufenden Prozesses oder nach Abschluss des Erkenntnisverfahrens aufgehoben worden ist.**

Die Aufhebung der Zwangsverwaltung stellt keinen Grund für die Erhebung einer Vollstreckungsgegenklage (§ 767 ZPO) dar. Es kann nicht in das Privatvermögen des Zwangsverwalters, sondern nur in die Zwangsverwaltungsmasse vollstreckt werden.

Zwangsverwalter; Befugnisse nach Aufhebungsbeschluss
BGH, Beschluss vom 27.06.2019 – V ZB 27/18, NZM 2020, 247

Ein Interessengegensatz, der gem. § 50 WEG zur Erstattungsfähigkeit der Kosten mehrerer Anwälte auf Seiten der im Beschlussanfechtungsverfahren beklagten übrigen Eigentümer führt, muss sich aus dem konkreten Beschlussanfechtungsverfahren ergeben.

Der Verwalter muss bei der Auswahl des Rechtsanwaltes, den er mit der Verteidigung für die übrigen Eigentümer gegen eine Beschlussanfechtungsklage beauftragt, die Interessen aller von ihm vertretenen Eigentümer beachten und einen Anwalt auswählen, der sämtliche Eigentümer vertreten kann.

Erstattungsfähigkeit der Kosten mehrerer Anwälte
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 16.12.2019, 2-13 T 93/19, ZMR 2020, 223

Die frist- und formgerechte Berufung nur eines Beklagten im Anfechtungsprozess wirkt auch für die anderen notwendigen Streitgenossen. Auch wer sich am Berufungsverfahren nicht beteiligt, der bleibt Beklagter.

Anfechtungsklage; Berufung durch einzelne Beklagte
LG Lüneburg, Urteil vom 30.06.2020, 3 S 59/19

Wenn die in 1. Instanz obsiegenden Anfechtungskläger nach Zustellung der Berufungsschrift ausreichend Zeit hatten sich auf einen Prozessbevollmächtigten zu verständigen und eine Prozessvertretung durch mehrere Anwälte nicht geboten war, weil alle Anfechtungskläger dasselbe Interesse (hier: Aufrechterhaltung des amtsgerichtlichen Urteils) hatten, dann sind deren Anwaltskosten bei mehreren Anwälten auch in 2. Instanz quotaal nach Köpfen (nicht Einheiten) zu verteilen.

Dies gilt auch wenn Streitgegenstand ein Eigentümerbeschluss über die verweigerte Zustimmung zur Veräußerung des Sondereigentums nur eines Anfechtungsklägers war.

Der von der verweigten Verwalterzustimmung wirtschaftlich allein Betroffene muss mit den anderen Anfechtungsklägern wenigstens versuchen, sich auf einen Anwalt zu verständigen. Nur wenn sich die Mehrheit der Berufungsbeklagten auf einen Anwalt verständigt, sind dessen Kosten vorrangig zu erstatten.

Mehrere Anwälte der Berufungsbeklagten
LG München I, Beschluss vom 11.09.2019, 1 T 10828/19, ZMR 2019, 1001

Anmerkung: vgl. auch LG Frankfurt/M., Beschluss vom 26.11.2018, 2-13 T 127/18, ZMR 2019, 216

Eine Ermächtigung für die Führung eines Aktivprozesses für die WEG muss entweder durch Vereinbarung oder durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung erteilt werden (vgl. LG Frankfurt/M, WuM 2017, 354).

Diese Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG kann auch im Verwaltervertrag erfolgen. Erforderlich ist dann aber, dass die im Verwaltervertrag erteilte Ermächtigung von einem Beschluss gedeckt ist.

Aufgrund eines bloßen Beschlusses des Beirats kann und darf der Verwalter keinen Anwalt für die Gemeinschaft (WEG) beauftragen.

Tritt ein Anwalt ohne wirksame Vollmachtskette für die WEG im Aktivprozess auf, so ist die Klage unzulässig und dem Anwalt sind die Verfahrenskosten aufzuerlegen analog § 91 ZPO.

RA als vollmachtloser Vertreter der WEG; Kostentragung
AG Offenbach, Urteil vom 29.05.2019, 320 C 11/19, ZMR 2019, 813

Wird in einer Eigentümergemeinschaft über einen längeren Zeitraum diskutiert, ob der Bauträger gerichtlich in Anspruch genommen wird, darf der Verwalter nicht kurz vor Ablauf der Verjährung eigenmächtig ein selbständiges Beweisverfahren als „Notmaßnahme“ einleiten.

Eine Klausel in einem Verwaltervertrag, nach welcher der Verwalter „nur bei nachweislich grober Fahrlässigkeit“ haftet, ist unwirksam.

Selbständiges Beweisverfahren als „Notmaßnahme“?
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 18.04.2019, 2-13 S 55/18, ZMR 2019, 630

Anmerkung: Zum Selbständigen Beweisverfahren ohne Vorbefassung der Eigentümerversammlung vgl. BGH, Beschluss vom 14.03.2018, V ZB 131/17, ZMR 2018, 520; a.A. LG München I, Beschluss vom 24.08.2017, 36 T 8948/17, ZMR 2017, 1010 und AG München, Beschluss vom 31.01.2017, 481 H 21666/16, ZMR 2017, 341

Auch ein an der Eigentümerversammlung nicht teilnahme- und auch nicht stimmberechtigter Nießbraucher an einem Wohnungseigentum kann - wenn seine Rechte betroffen sind - ein Selbständiges Beweisverfahren gegen die/alle Sondereigentümer einleiten, wenn die gerichtliche Verfolgung seiner Ansprüche hierdurch ggf. vermieden werden kann.

Selbständiges Beweisverfahren durch Nießbraucher
LG Dortmund, Beschluss vom 29.11.2019, 17 T 78/19, ZMR 2020, 219

Streitwert gemäß § 49a GKG; Beschwer

Eine Zuständigkeit des WEG-Konzentrationsberufungsgerichts (§ 72 Abs.2 GVG) besteht auch für Streitwertbeschwerden.

WEG-Konzentrationsberufungsgericht; Streitwertbeschwerden
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 04.12.2019, 2-13 T 111/19, ZMR 2020, 327

Zur Frage welchen Streitwert ein Beschluss zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels hat. Im Zweifel ist der Regelstreitwert zugrunde zu legen.

Der Streitwert für den Antrag auf Erstattung der für den Fensteraustausch aufgewandten Kosten bestimmt sich nach dem Betrag, der nur für die konkret getauschten - nicht für alle – Fenster aufgewendet wurde.

Streitwert; Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels; Fensteraustausch
LG Stuttgart, Beschluss vom 26.11.2019, 19 S 8/19, ZMR 2020, 234

Wenn der Anfechtende bei teilbarem Beschlussinhalt mit der Anfechtungsklage den Beschluss „vollumfänglich“ anfecht, ist der Streitwert auf der Basis des wirtschaftlichen Gesamtwerts zu berechnen, auch wenn die spätere Klagebegründung sich nur mit einem Teilaspekt beschäftigt.

Streitwert: Total- oder Teilanfechtung?
LG Lüneburg, Beschluss vom 23.12.2019, 3 T 92/19, ZMR 2020, 686

Eine asymmetrische, nicht voll deckungsgleiche Verfahrensverbindung verschiedener Beschlussanfechtungsklagen ist nicht sachgerecht; es fehlt eine sachgerechte Sortierung der Prozessrechtsverhältnisse.

Sie führt zu einer subjektiven Klagehäufung hinsichtlich des oder der identischen angegriffenen Tagesordnungspunkte. Im Übrigen hätte der betreffende (neue) „Kläger“ Beklagter im fremden Anfechtungsprozess bleiben müssen.

Für die Anwaltsgebühren ist – soweit Deckungsgleichheit besteht – ein gesonderter Teilstreitwert festzusetzen.

Teilstreitwert; asymmetrische Verfahrensverbindung
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 27.09.2019, 14 T 6001/19, ZMR 2020, 148

Wenn zwei Beschlüsse einerseits zur Verwalterbestellung und andererseits zum Verwaltervertrag angefochten werden, handelt es sich um zwei gesonderte Punkte mit eigenem Streitwert.

Die deutlich niedrigere Angabe des Streitwerts in der Klageschrift (5000,- statt 83.966,40 Euro) ist ohne Bedeutung.

Streitwert: Verwalterbestellung und Verwaltervertrag
LG Bremen, Beschluss vom 14.08.2019, 4 T 322/19, ZMR 2020, 608

Wenn Beschlüsse zur Jahresabrechnung insgesamt – wenn auch nur unter formalen Gesichtspunkten – angegriffen werden, ist der Streitwert für die Verfahrensgebühr auf der Basis von 50% des „ungekürzten Abrechnungssaldos“ zu berechnen. Eine spätere Teilklagerücknahme wirkt sich nur auf die Terminsgebühr aus.

Der Streitwert des Beschlusses über die Verwalterbestellung ist auf der Basis der hälftigen Jahresvergütung zu berechnen.

Streitwert: Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan
LG Lüneburg, Beschluss vom 16.09.2019, 3 T 74/19, ZMR 2020, 685

1. Die Beschwer des Beklagten, der sich gegen die gerichtliche Feststellung des Bestehens eines Sondernutzungsrechts eines anderen Wohnungseigentümers wendet, richtet sich nach der Wertminderung, die seine Wohneinheit erfährt, wenn es bei dem Urteil bliebe (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 25. 01.2018, V ZR 135/17, WuM 2018, 181 Rn. 3).

2. Die Beschwer des Klägers, dessen Klage auf Feststellung des Bestehens bzw. auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts abgewiesen worden ist, bemisst sich nach der Wertsteigerung, die sein Wohnungseigentum bei Stattgabe der Klage erfährt.

gerichtliche Feststellung des Bestehens eines Sondernutzungsrechts
BGH, Beschluss vom 06.12.2018 – V ZR 338/17, ZMR 2019, 361

1. Das Einzelinteresse zur Ermittlung des Streitwertes eines Beschlusses über die Aufnahme eines Darlehens bemisst sich nach dem auf den Kläger entfallenden Anteil.

2. Die Streitwerte für die Anfechtung des Beschlusses zur Finanzierung der Baumaßnahme und des Beschlusses über die Baumaßnahme sind nicht zu addieren, da das Anfechtungsziel wirtschaftlich identisch ist (so bereits LG Frankfurt/M, ZMR 2019, 215).

Aufnahme eines Darlehens; Finanzierung und Baumaßnahme
OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.03.2019, 2 W 3/19, ZMR 2019, 626

Anmerkung: so auch LG Stuttgart, Beschluss vom 06.08.2019, 19 T 390/18, ZMR 2020, 234

Wird ein Negativbeschluss angefochten und gleichzeitig die Verpflichtung zur Vornahme der abgelehnten Maßnahme verlangt, handelt es sich um eine wirtschaftliche Identität, die eine Zusammenrechnung der Streitwerte nicht rechtfertigt.

Streitwert: Negativbeschluss und Beschlussersetzungsklage
KG, Beschluss vom 17.04.2019, 24 W 20/19, ZMR 2019, 777

Der Streitwert einer Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter bemisst sich nach § 49a GKG, wobei weder auf Kläger- noch auf Beklagtenseite das Interesse mit den Werten der Abrechnung anzusetzen ist. Auf Seiten des Verwalters besteht sein Interesse besteht allenfalls darin, die Abrechnung nicht erstellen zu müssen. Sein Interesse bemisst sich nach dem Aufwand für die Erstellung der Abrechnung (vgl. LG Koblenz ZWE 2014, 192; LG München I ZMR 2019, 72).

Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung
LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 07.02.2019, 2-13 T 147/18, ZMR 2019, 396

Der Streitwert einer Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung bestimmt sich nach dem Kostenaufwand für den Verwalter, d.h. dessen Interesse an der Nichtvornahme der Abrechnung. Auf die Höhe des Wohngelds kommt es nicht an, da diese nicht das Interesse an der Abrechnung widerspiegeln.

Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung
LG Köln, Beschluss vom 14.02.2019, 29 T 17/19 u.a., ZMR 2020, 230

1. Stützt der Kläger eine Anfechtungsklage auf Einwendungen gegen die Abrechnung insgesamt, bemisst sich das Interesse der Parteien gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG grundsätzlich nach dem hälftigen Nennbetrag der Abrechnung.

2. Wendet sich der Kläger gegen eine streitige Kostenposition in den Einzelabrechnungen, ist für die Ermittlung des Interesses des Klägers gemäß § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG der Wert dieser Kostenposition maßgeblich. Wendet sich der Kläger allerdings nicht gegen die Pflicht, Kosten für eine Kostenposition tragen zu müssen, sondern hält er nur einen oder mehrere Berechnungsfaktoren oder den Umlageschlüssel für unzutreffend und meint, auf ihn seien für die Kostenposition bei einer ordnungsmäßigen Berechnung weniger Kosten umzulegen gewesen, ist das Interesse des Klägers gemäß § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG nach dem angenommenen Unterschiedsbetrag bei Anwendung des von ihm für richtig erachteten Umlageschlüssels bzw. der von ihm für richtig erachteten Berechnungsfaktoren zu berechnen.

3. Greift ein Wohnungseigentümer den Beschluss an, mit dem die Abrechnung und die Einzelabrechnungen nach § 28 Abs. 5 WEG genehmigt worden sind, richtet sich die Festsetzung des Streitwertes gemäß § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG in der Regel am Fünffachen Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen aus.

Streitwert: Einwendungen gegen die Jahresabrechnung insgesamt
KG, Beschluss vom 31.07.2019, 24 W 38/19, ZMR 2019, 894

Bei mehreren Klägern entspricht der Verkehrswert des Wohnungseigentums, der nach § 49a Abs. 1 Satz 3 GKG die absolute Obergrenze des Geschäftswerts bildet, der Summe der Einzelverkehrswerte der Wohnungseigentumsrechte aller klagenden Wohnungseigentümer.

Die Wertgrenze des § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG bestimmt sich bei einer subjektiven Klagehäufung nach der Summe der Einzelinteressen aller Kläger und der auf ihrer Seite Beigetretenen

Streitwert bei Anfechtung eines Beschlusses durch mehrere Eigentümer
BGH, Beschluss vom 21.03.2019 -V ZR 120/17, ZMR 2019, 623

Anmerkung: vgl. auch OLG Hamburg, Beschluss vom 20.11.2018, 2 W 88/18, ZMR 2019, 205

Grundbuchfragen, Verwalterzustimmung

Ein Miteigentümer hat jedenfalls dann ein berechtigtes Interesse an der Einsicht in das komplette Grundbuchblatt des Wohnungsgrundbuchs eines anderen Wohnungseigentümers, wenn die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft

bereits zuvor in einem notariellen Vertrag die Auflösung der Gemeinschaft vereinbart haben.

Einsicht in das Wohnungsgrundbuch eines anderen Wohnungseigentümers
OLG Bremen, Beschluss vom 07.02.2020, 3 W 1/20, ZMR 2020, 527

Der von der WEG über den Verwalter mandatierte Anwalt, der das Grundbuch der Eigentümer der Nachbar-WEG wegen der Rechte an einer "gemeinsamen" Tiefgarage, deren Zufahrt sich auf dem Grundstück der Nachbar-WEG befindet, einsehen soll und will, muss dem Grundbuchamt grundsätzlich keine Vollmacht vorlegen.

Dem Antrag auf Grundbucheinsicht liegt ein berechtigtes Interesse zugrunde, wenn für die Eigentümer der WEG die Zufahrt zu ihrem Teil der Tiefgarage durch zu ihren Gunsten eine in den Wohnungsgrundbüchern der Nachbar-WEG eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) gesichert ist.

Die Eigentümer der WEG dürfen sich über den genauen Inhalt der Grunddienstbarkeit informieren.

Grundbucheinsicht durch Anwalt für eine WEG
OLG Stuttgart, Beschluss vom 21.03.2019, 8 W 88/19, ZMR 2019, 428

1. Der Verwalter, der verurteilt worden ist, einem Wohnungseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG zu erteilen, muss die Kosten des Rechtsstreits im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern nicht selber tragen.

2. Der Verwalter darf die Kosten eines Verfahrens nach § 12 Abs. 1 WEG jedenfalls dann aus dem Gemeinschaftsvermögen entnehmen, wenn der Verwaltervertrag ihn dazu ermächtigt.

Verurteilung zur Zustimmung zur Veräußerung; Verwalterhaftung
BGH, Urteil vom 18.10.2019, V ZR 188/18, ZMR 2020, 422

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

Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen
BGH, Urteil vom 22.03.2019, V ZR 105/18, ZMR 2019, 516

Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung

Bei der Prüfung, ob ein wichtiger Grund gegen die Weiterbestellung eines Verwalters besteht, ist allein auf behauptete - rechtzeitig gerügte – Pflichtverletzungen in dem Zeitraum zwischen der letzten bestandskräftigen Bestellung und dem Tag des Wiederbestellungsbeschlusses abzustellen.

Für Abberufung und Wiederbestellung gelten insoweit die gleichen Grundsätze.

Die Wiederbestellung unter einer auflösenden Bedingung ist rechtlich möglich. Warum die auflösende Bedingung nicht eintrat ist für die erneute Wiederbestellung irrelevant.

Ordentliche Eigentümerversammlungen können im Einzelfall nach vorangegangener außerordentlicher Versammlung auch ans Jahresende ermessensfehlerfrei terminiert werden.

Vergleichsangebote für die Verwalterneuwahl muss nicht zwingend der amtierende Verwalter einholen.

Wiederwahl des Verwalters; wichtiger Grund
LG Hamburg, Urteil vom 15.07.2020, 318 S 10/20

1. Die Aufhebung eines Beschlusses über die Bestellung der Verwaltung und eines Beschlusses über die Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Verwaltervertrags führt analog § 47 FamFG weder zur Unwirksamkeit von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, die der Verwalter namens der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten vorgenommen hat, noch zur Unwirksamkeit des Verwaltervertrags.

2a. Die AGB-Kontrolle der Klauseln des Verwaltervertrags ist nicht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Vertrages oder einen Beschluss über die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters, sondern bei der Anwendung des Vertrags im Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter vorzunehmen.

2b. Den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht die Verwaltervergütung nach Höhe und Ausgestaltung, wenn sie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genügt. Dieses Gebot ist nicht schon verletzt, wenn die vorgesehene Verwaltervergütung über den üblichen Sätzen liegt. Eine deutliche Überschreitung der üblichen Verwaltervergütung wird den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung regelmäßig indessen nur dann entsprechen, wenn sie auf Sachgründen beruht, deren Gewicht den Umfang der Überschreitung rechtfertigt.

2c. Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft hat grundsätzlich die Wahl, ob er der Gemeinschaft einen Vertrag mit einer Pauschalvergütung anbietet oder einen Vertrag mit einer in Teilentgelte aufgespaltenen Vergütung. Unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung erfordert eine solche Vergütungsregelung eine klare und transparente Abgrenzung derjenigen Aufgaben, die von einer vorgesehenen Grundvergütung erfasst sein sollen, von denen, die gesondert zu vergüten sind. Ferner muss bei den Aufgaben, die in jeder Wohnungseigentümergeinschaft laufend anfallen, der tatsächliche Gesamtumfang der Vergütung erkennbar sein.

2d. Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 21 Abs. 3 und 5 WEG verlangen, dass der wirksam bestellte Verwalter abberufen wird, wenn es nicht gelingt, mit ihm einen Verwaltervertrag zu schließen, und dass der wirksame Verwaltervertrag aus wichtigem Grund gekündigt wird, wenn es nicht gelingt, den Verwalter in die vorgesehene Organstellung zu berufen.

AGB-Kontrolle des Verwaltervertrages; Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses
BGH, Urteil vom 05.07.2019, V ZR 278/17, ZMR 2020, 206 mit Anm. Greiner

Zu den Anforderungen an die Vorbefassung bei einer begehrten Verwalterbestellung durch das Gericht, wenn Schwierigkeiten bestehen, geeignete Kandidaten zu finden. Die Parteien müssen auch im Verfahren nach § 21 Abs. 8 WEG dem Gericht die tatsächlichen Grundlagen für die zu treffende Ermessensentscheidung vortragen, hierzu gehört auch der Vortrag zu übernahmebereiten Verwaltern.

Verwaltersuche; gerichtliche Beschlussersetzung
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 07.11.2019, 2-13 T 82/19, ZMR 2020, 141

Bei einer Gemeinschaft, die in 10 Jahren 47 Berufungs- oder Beschwerdeverfahren produziert hat und die immer wieder nach kurzer Zeit verwalterlos wurde, ist es

ermessensfehlerfrei einen professionellen Verwalter zu bestellen, der knapp doppelt so teuer angeboten hat wie andere Bewerber. Der günstigste Preis ist bei einer solchen Anlage nicht das entscheidende Kriterium, sondern vielmehr die Prognose, dass der gut dotierte Verwalter trotz des hohen Konfliktpotentials in der Anlage längere Zeit im Amt bleiben werde.

Ermessen der Sondereigentümer bei der Verwalterbestellung
LG München I, Urteil vom 07.08.2019, 1 S 4408/19, ZMR 2019, 999

Die Wahl eines Verwalters, der – sei es auch versehentlich - wiederholt Abbuchungen vom Konto der WEG für eigene Zwecke vorgenommen und die Beschluss-Sammlung fehlerhaft geführt hat, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. In die Beschluss-Sammlung sind auch die in den Beschlüssen in Bezug genommenen Dokumente aufzunehmen.

Wiederwahl des Verwalters, wichtiger Grund
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.12.2019, 2-13 S 143/18, ZMR 2020, 221

Auch wenn sich auf der Eigentümerversammlung nur ein weiteres Unternehmen vorgestellt hat, kann ohne weitere Alternativangebote der bisherige Verwalter wiederbestellt werden. Anderes gilt nur, wenn der bisherige Verwalter seine Leistung nicht mehr ordentlich erbrachte und der Konkurrent spürbar günstiger angeboten hat.

Wiederwahl trotz Konkurrenzangebot
AG Neuss, Urteil vom 08.11.2019, 93 C 1989/19, ZMR 2020, 241

Die Ankündigung „TOP ...: Wahl eines Verwalters ab ...“ ist (noch) ausreichend. Die Anzahl der Alternativangebote können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen.

Steht der bisherige Verwalter nicht zur Wiederwahl an, dann müssen bei der geplanten Neuwahl eines Verwalters die Namen der Verwalterkandidaten vor der Eigentümerversammlung den Sondereigentümern (z. B. im Einladungsschreiben) mitgeteilt werden.

Alternativangebote, Namen der Verwalterkandidaten
LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2019, 318 S 75/18, ZMR 2019, 984

Die vorsätzliche Nichteinladung werdender Wohnungseigentümer begründet die Nichtigkeit gefasster Eigentümerbeschlüsse. Bei Vollmachtsmissbrauch sind die scheinbar wirksam Vertretenen nicht geladen worden.

Bei einer eilbedürftigen gerichtlichen Bestellung eines (Not-)Verwalters bedarf es keiner 3 Vergleichsangebote.

Der Gesellschafter des Aufteilers kann wegen fehlender Neutralität nicht als geeigneter Verwalter eingestuft werden.

Gerichtliche Verwalterbestellung, Entbehrlichkeit von Vergleichsangeboten;
LG Hamburg, Urteil vom 07.06.2017, 318 S 120/16, ZMR 2019, 785

Werden mehrere Bewerber um das Amt des Verwalters zur Wahl gestellt, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden, sofern nicht ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und die Wohnungseigentümer nur eine (!) Ja-Stimme abgeben können. Liegt diese Ausnahme nicht vor, darf die Abstimmung über die weiteren Bewerber nicht abgebrochen

werden, weil dann nicht festgestellt werden kann, ob die erforderliche Mehrheit erreicht ist.

Verwalterwahl; Abstimmungsmodus
BGH, Urteil vom 18. 01.2019, V ZR 324/17, ZMR 2019, 776

Wenn unter dem TOP „Geheime Verwalterwahl“ beschlossen wurde „die Wahl des Verwalters mittels Stimmzetteln durchzuführen“, so bedeutet dies, dass die Stimmzettel nicht individuell vom Versammlungsleiter (z.B. durch Angabe der Wohnungsnummern) zuzuordnen sein dürfen.

Mit Stimmzetteln kann sowohl namentlich als auch geheim abgestimmt werden. Aufgrund des angekündigten TOPs ist von einer per Beschluss gewollten geheimen Wahl auszugehen.

Wenn der Verstoß gegen den beschlossenen Wahlmodus möglicherweise kausal für das Abstimmungsergebnis bei der Verwalterwahl war, ist der Wahlbeschluss für ungültig zu erklären.

„geheime“ Verwalterwahl; Kausalität
AG Nürnberg, Urteil vom 01.03.2019, 29 C 4961/18, ZMR 2019, 378

Dem Anliegen der Mehrheit und dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer ist nur dann Rechnung zu tragen, wenn den Wohnungseigentümern noch ein Beurteilungsspielraum zugebilligt werden kann.

Von fehlender Neutralität und Objektivität des Verwalters ist auszugehen, wenn er

- Kommunikation per email mit einigen Eigentümern ablehnt, mit anderen aber pflegt,
- Fragen nur mit einigen Eigentümern vor der Eigentümerversammlung erörtert und
- sich bewusst ins Lager einer Eigentümergruppe stellt.

Wer die Abberufung des Verwalters begehrt, darf nicht zuvor selbst das Vertrauensverhältnis zum Verwalter zerstört haben.

Der Verwalter muss es hinnehmen, dass ihm extrem kurze Fristen gesetzt, ggf. email-Korrespondenz ausgespäht wurde, zahlreiche Anfechtungsklagen erhoben wurden, Zahlungen an die WEG nicht geleistet und hierdurch das Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern belastet bzw. zerrüttet wurde.

Äußerungen u. a. zur fehlenden Liquidität einzelner Wohnungseigentümer durch die Anfechtungskläger beziehen sich nicht auf das Verhältnis zum Verwalter und sind für Frage der Abberufung ohne Bedeutung.

Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund; Beschlussersetzung
LG Hamburg, Urteil vom 06.11.2019, 318 S 48/18, ZMR 2020, 226

Anmerkung: Anderer Ansicht zum „Verzeihungsermessen“ der Eigentümer und der Ordnungsmäßigkeit des Negativbeschlusses - als Vorinstanz - AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 16.05.2018, 539 C 7/17

Anmerkung: Zur Verknüpfung von Amt und Vertrag vgl. LG Frankfurt/M., Beschluss vom 05.11.2018, 2-13 S 111/18, ZMR 2019, 363

Eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter ist nur in engen Grenzen zulässig, d.h. es muss das finanzielle Risiko für die Eigentümer überschaubar sein.

Mangels eigener Sachkunde hat der Verwalter die Sondereigentümer bei größeren Baumaßnahmen auf die zu beschließende Baubegleitung durch einen Sonderfachmann hinzuweisen und eine entsprechende Beschlussfassung vorzubereiten.

Der Verwalter hat ähnlich wie ein Bauherr Mängel gegenüber dem Unternehmer zu rügen. Er muss dafür Sorge tragen, dass nur entsprechend dem Baufortschritt Zahlungen erfolgen.

Der Verwalter handelt pflichtwidrig, wenn er ohne Eigentümerbeschluss mit dem Bauunternehmer einen Vertrag abschließt, der Zahlungen nicht nach dem Baufortschritt sondern im Voraus vorsieht.

Der Verwalter kann nach Insolvenz des Bauunternehmers zur Zahlung von Schadensersatz (hier: über Euro 344.000,-) Zug-um-Zug gegen Abtretung der Ansprüche der WEG gegen die Insolvenzschuldnerin verurteilt werden.

Eine im Verwaltervertrag mit der WEG (als Quasi-Verbraucher) festgelegte Pauschale von 6% der Bausumme als Sondervergütung verstößt gegen § 307 BGB und ist nichtig.

Verwalterhaftung; verfrühte a-conto-Zahlungen an den Bauunternehmer
AG Düsseldorf, Urteil vom 29.05.2019, 292a C 30/18, ZMR 2019, 801

Im Zeitpunkt der Verwalterbestellung durch Beschluss muss lediglich den Abstimmenden der Vertragsentwurf eines Verwaltervertrages vorgelegen haben. Damit stehen die Eckpunkte (vgl. BGH ZMR 2015, 393) fest.

Die Bestellung des Verwalters ist auch dann wirksam, wenn kein wirksamer Verwaltervertrag beschlossen wurde (vgl. LG Köln ZMR 2019, 218; a.A. LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.09.2017, 2-13 S 49/16, ZMR 2018, 62)

Ein vormals faktischer Verwalter kann zwar nicht rückwirkend bestellt werden. Ein solcher Beschluss ist dahin auszulegen, dass das tatsächliche Verwalterhandeln gebilligt und eine Vergütung für die Vergangenheit zugesagt werden soll (LG München I, ZMR 2015, 796).

Verwalterbestellung und Verwaltervertrag
LG Dresden, Urteil vom 29.05.2019, 2 S 534/18, ZMR 2019, 780

Vergleichsangebote für größere Instandsetzungsmaßnahmen (hier: Balkonsanierung) dürfen auch dergestalt zustande kommen, dass ein Unternehmen ohne Ortsbesichtigung seine Preise in das Angebot eines anderen Unternehmens einsetzt.

Auch das Leistungsverzeichnis in einem weiteren Angebot muss nicht identisch sein (Teil- bzw. vollständige Instandsetzung). Bei Vereinbarung von Einheitspreisen kann durch einen einfachen Rechenschritt Vergleichbarkeit hergestellt werden.

Es genügt, wenn Vergleichsangebote in der Eigentümerversammlung vorlagen und die Eigentümer die Möglichkeit hatten, diese vorher einzusehen (LG Hamburg ZMR 2019, 541 Rn. 62, Juris).

Vergleichsangebote für größere Instandsetzungsmaßnahmen
LG Hamburg, Urteil vom 25.03.2020, 318 S 5/19

Sofern nicht alle Vergleichsangebote vor der Versammlung den Eigentümern vorlagen, ist dies unschädlich, wenn zumindest das günstigste später ausgewählte Angebot vorher bekannt war und der Anfechtende nicht fristgerecht (§ 46 WEG) darlegt, welchen weiteren Informationsbedarf er hatte.

Es entspricht nicht den originären Aufgaben des Verwalters, Vergleichsangebote ohne Hinzuziehung von Hilfspersonen einzuholen. Der Verwalter darf einen Ingenieur damit betrauen. In erster Linie ist es Aufgabe der Wohnungseigentümer selbst, für die ordnungsmäßige Instandsetzung zu sorgen.

Wenn die Gemeinschaftsordnung eine schriftliche Vollmacht vorschreibt, so ist deren Fehlen nur dann vom Versammlungsleiter zu berücksichtigen, wenn dies in der Eigentümerversammlung bereits gerügt wurde. Anderenfalls ist die Stimmabgabe dann wirksam, wenn tatsächlich eine Bevollmächtigung erfolgte.

Einholung der Vergleichsangebote durch Sonderfachmann
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 12.09.2018, 2-09 S 21/18, ZMR 2019, 982

Das Geltendmachen von Regressansprüchen gegen den Ex-Verwalter ist nur eine gekorene, keine geborene Befugnis des Verbandes.

Negativbeschlüsse als Folge einer Ermessensausübung - die nicht auf Null reduziert war - entsprechen insoweit bei bestehendem Prozessrisiko und streitigen Kleinforderungen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der einzelne Sondereigentümer kann seinen Anteil an den streitigen Schadensersatzansprüchen mangels Vergemeinschaftung aus eigenem Recht gegen den Ex-Verwalter auf eigene Kosten durchzusetzen versuchen.

Eine Beschlussersetzung ist „ultima ratio“; zuvor müssen bestimmte Anträge zur Abstimmung gestellt worden sein.

Negativbeschluss; Beschlussersetzungsklage; Ermessen
LG Lüneburg, Beschluss vom 13.05.2020, 9 S 34/19

Hat der professionelle Verwalter eine Beschlussfassung über eine kostenintensive Instandsetzungsmaßnahme nicht ausreichend angekündigt, obwohl sich ihm aufdrängen musste, dass die Sondereigentümer die umfangreiche später beschlossene Maßnahme aus der Einladung zur Eigentümerversammlung nicht erkennen konnten, so handelt er grob schuldhaft und kann zur Kostentragung für das schon wegen des Ankündigungsmangels erfolgreiche Beschlussanfechtungsverfahren verurteilt werden.

Ankündigungsfehler; Kostenhaftung des Verwalters
LG Stuttgart, Beschluss vom 07.08.2019, 19 T 394/18, ZMR 2020, 437

Eine evident fehlerhafte Beschlussvorlage stellt eine grobe Pflichtverletzung des professionellen Verwalters dar. Der Grundsatz, dass bei Instandsetzungsmaßnahmen der Eigentümerbeschluss hinreichend bestimmt sein muss, bedeutet, dass beim Ersetzen einer alten Haustür Material, Sicherheitsanforderungen, Farbton etc. durch die Eigentümer im Beschluss selbst festgelegt werden müssen.

Ist eine Beschlussanfechtung allein wegen der groben Pflichtverletzung des Verwalters erfolgreich, so können ihm die gesamten Verfahrenskosten auferlegt werden.

§ 49 Abs.2 WEG erfasst nicht die Fälle einer bloßen Mitkausalität der groben Pflichtverletzung des Verwalters für die gerichtliche Ungültigerklärung des Beschlusses.

Kostenbelastung des Verwalters im Anfechtungsverfahren
AG Hamburg, Schlussurteil vom 22.01.2019, 22a C 129/17, ZMR 2019, 375

Die Beauftragung des Beirats „mit der Aufarbeitung von Vorgängen zur Beschlussfassung gegen ein fixes Honorar“ ist zu unbestimmt/nichtig.

Die „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands“ ist zu unbestimmt/nichtig (LG Lüneburg ZMR 2016, 647).

Bestimmtheitsgrundsatz; Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands
LG Lüneburg, Urteil vom 30.06.2020, 3 S 59/19

1. Der Verwalter muss zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen; dabei hat er die Wohnungseigentümer auf mögliche Gewährleistungsansprüche und auf eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinzuweisen.

2. Den mit dem Bauträger identischen, von ihm eingesetzten, mit ihm verbundenen oder von ihm abhängigen Verwalter (sog. Bauträgerverwalter) treffen die gleichen Pflichten hinsichtlich der Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums wie jeden anderen Verwalter; er muss somit auch auf Gewährleistungsansprüche „gegen sich selbst“ und eine drohende Verjährung dieser Ansprüche hinweisen.

3. Hat der Verwalter Anhaltspunkte dafür, dass ein Mangel am Gemeinschaftseigentum entgegen einer Erklärung des Bauträgers nicht beseitigt ist, muss er die Wohnungseigentümer hierüber unterrichten und auf einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen hinwirken.

Hinweis- und Aufklärungspflichten des Bauträgerverwalters
BGH, Urteil vom 19.07.2019 - V ZR 75/18, ZMR 2020, 134

Der Verwalter darf auf die ihm obliegende Unterrichtung der Wohnungseigentümer zu möglichen Mängeln am Gemeinschaftseigentum und auf die Vorbereitung einer sachgerechten Beschlussfassung über das weitere Vorgehen nicht deswegen verzichten, weil die Wohnungseigentümer „über den Stand der Dinge informiert“ sind und „weitere Maßnahmen hätten treffen können und müssen“. Darauf, dass der Verwalter diese Überprüfung vornimmt, die Wohnungseigentümer entsprechend unterrichtet und eine sachgerechte Beschlussfassung vorbereitet, dürfen sich diese generell verlassen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18, ZMR 2020, 134).

Balkoninstandsetzung; Informationspflichten des Verwalters
BGH, Beschluss vom 21.11.2019 – V ZR 101/19, NZM 2020, 376

Die Klausel im Erwerbsvertrag (Werkvertrag), dass der vom Bauträger installierte Erstverwalter die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums für die Erwerber erklären darf/soll, ist nichtig.

Der Bauträger kann sich nicht erfolgreich auf die Nichtigkeit seiner Formulklauseln berufen. Deshalb können die Sondereigentümer trotz nichtiger Abnahme Mängelansprüche (hier: Vorschuss- und Feststellungsklage) geltend machen.

Die gemäß Bauvertrag geschuldeten „einbruchshemmenden“ Erdgeschossfenster müssen der Widerstandsklasse 2 (WK 2) angehören. Nach DIN V EN V 1627 genügt die WK 1 jedenfalls nicht.

Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums
LG München II, Urteil vom 11.08.2017, 5 O 4360/16, ZMR 2019, 449

**Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche;
Vergemeinschaftungsbeschluss**

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die individuellen Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter wegen der ihnen in einem Beschlussmängelverfahren auferlegten Kosten an sich ziehen und im eigenen Namen in

gesetzlicher Prozessstandschaft geltend machen (gekorene Ausübungsbefugnis). Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche wegen Kosten, die einem Wohnungseigentümer durch die Beauftragung eines eigenen Rechtsanwalts entstanden sind.

Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch WEG
BGH, Urteil vom 08.02.2019, V ZR 153/18, ZMR 2019, 696

Sofern die Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer individuelle Ansprüche auf Rückbau einer baulichen Veränderung an sich ziehen wollen, bedarf es bei Beschlussfassung des Bewusstseins, dass insoweit eine Ermessensentscheidung zu treffen ist.

Bei Ermessensnichtgebrauch ist der Beschluss, durch den auf Rückbau geklagt werden soll, auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären.

Vergemeinschaftung individueller Ansprüche auf Rückbau
AG Potsdam, Urteil vom 11.04.2019, 31 C 37/18, ZMR 2019, 637

Für Unterlassungsansprüche aus dem Miteigentum besteht keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbands gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, sondern nur eine gekorene Ausübungsbefugnis.

Ist eine auf Unterlassung des Ausbaus gerichtete Klage rechtskräftig abgewiesen worden, steht - als kontradiktorisches Gegenteil - fest, dass der Prozessgegner zu einem Ausbau berechtigt ist und eine hierauf gerichtete Feststellungsklage gemäß § 261 Abs. 3 Nr. 1 ZPO unzulässig wäre.

Unterlassungsansprüche gegen einen Mitwohnungseigentümer
BGH, Beschluss vom 10.01.2019, V ZR 138/18, ZMR 2019, 419

Eine Entlüftungsanlage an der Fassade stellt einen vermeidbaren Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer dar. Ohne Genehmigungsbeschluss ist eine solche Maßnahme nicht zulässig und es kann vom Einzelnen (Individualanspruch) auf Rückbau erfolgreich geklagt werden.

Rückbau eines Schornsteins und einer Abluftanlage
LG Aurich, Beschluss vom 08.02.2019, 1 S 89/18, ZMR 2019, 430

1a. Für Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, besteht ausnahmsweise keine geborene, sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Abs. 1 BGB stehen; das gilt auch, soweit der Beseitigungsanspruch die Wiederherstellung des vorherigen Zustands umfasst (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 7. Februar 2014, V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 17).

1b. In Ausnahmefällen kann ein Beschluss, mit dem Individualansprüche der Wohnungseigentümer vergemeinschaftet werden, als rechtsmissbräuchlich und deshalb als nichtig anzusehen sein; das kommt etwa dann in Betracht, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch bereits gerichtlich geltend gemacht hat, eine Rechtsverfolgung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beabsichtigt ist und die Beschlussfassung allein dazu dienen soll, den laufenden Individualprozess zu beenden.

2. Zieht die Gemeinschaft auf § 1004 BGB gestützte Individualansprüche der Wohnungseigentümer durch Beschluss an sich, nachdem ein Wohnungseigentümer seinen

Individualanspruch gerichtlich geltend gemacht hat, und hält das Gericht den Beschluss nicht für nichtig, so kann es das Verfahren in entsprechender Anwendung von § 148 ZPO bis zur Erledigung eines auf die Vergemeinschaftung bezogenen Beschlussmängelverfahrens aussetzen; in der Regel wird das Ermessen dahingehend reduziert sein, dass die Aussetzung erfolgen muss.

gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes
BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17, ZMR 2019, 358

Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG setzt nicht voraus, dass sich tatsächliche oder rechtliche Umstände nachträglich verändert haben; er kommt auch in Betracht, wenn Regelungen der Gemeinschaftsordnung von Anfang an verfehlt oder sonst unbillig waren (sog. Geburtsfehler).

Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung; „Geburtsfehler“
BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 298/16, ZMR 2019, 518

1. Bei der Prüfung, ob sich eine nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Zweck (hier: „Laden mit Lager“) ausgeschlossene Nutzung (hier: Betreiben eines Eltern-Kind-Zentrums) als zulässig erweist, weil sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die vorgesehene Nutzung, ist regelmäßig die Ausstrahlungswirkung des § 22 Abs. 1a BImSchG auf das Wohnungseigentumsrecht zu berücksichtigen; dies gilt auch dann, wenn die Teilungserklärung vor Einfügung dieser Vorschrift in das Bundesimmissionsschutzgesetz errichtet worden ist.

2. Der Einordnung eines Eltern-Kind-Zentrums als „Kindertageseinrichtung“ bzw. als eine „ähnliche Einrichtung“ i.S.d. § 22 Abs. 1a BImSchG steht nicht entgegen, dass die Veranstaltungen teilweise neben den Angeboten nur für Kinder - unter Beteiligung von Familienmitgliedern durchgeführt werden und auch den Austausch der Eltern untereinander fördern sollen.

3. Für die Anwendung des § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG ist es unerheblich, dass ein Eltern-Kind-Zentrum zusätzlich zu den privilegierten Angeboten nicht privilegierte Angebote ausschließlich an die Eltern macht, solange diesen Angeboten eine nur untergeordnete Bedeutung zukommt.

Zweckwidrige Nutzung; Eltern-Kind-Zentrum
BGH, Urteil vom 13.12.2019 – V ZR 203/18, ZMR 2020, 322

Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken kann zulässig sein, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als die nach der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung.

Es kommt für den Vergleich insbesondere darauf an, welche übrigen Nutzungsarten in der Teileigentumseinheit erlaubt sind.

Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken
LG Berlin, Urteil vom 26.02.2019, 55 S 10/18, ZMR 2019, 530

Gebrauchsregelungen, Zweckbestimmung, Sondernutzung

Ein Wohnungseigentümer hat im Regelfall kein Betretungsrecht für Freiflächen an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, um „gefangene“ Gemeinschaftsflächen nutzen zu können.

Betretungsrecht zu „gefangenen“ Gemeinschaftsflächen
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.11.2019, 2-13 S 103/18, ZMR 2020, 138

Die Genehmigung einer neuen baulichen Veränderung (Gartenhaus statt Metallschuppen) im Bereich des sondernutzungsfreien gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluss ist bei gewollter exklusiver Nutzung des Gartenhauses durch nur einen Wohnungseigentümer eine (mangels Beschlusskompetenz) nichtige Begründung eines faktischen Sondernutzungsrechts. Es muss nicht ausdrücklich der Begriff Sondernutzung verwendet werden.

Gartenhaus; Sondernutzungsrecht; Beschlussnichtigkeit
LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2019, 85 S 15/18, ZMR 2019, 707

1. Beschlüsse, die auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel mit der erforderlichen Mehrheit gefasst werden, sind im Allgemeinen nur insoweit materiell überprüfbar, als das „Ob“ und das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen; einer weiterreichenden Kontrolle unterliegen dagegen Beschlussgegenstände, die unverzichtbare oder unentziehbare, aber verzichtbare („mehrheitsfeste“) Rechte der Sondereigentümer betreffen.

2. Zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren („mehrheitsfesten“) Rechten eines Sondereigentümers gehört die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums; sie darf durch einen auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefassten Mehrheitsbeschluss nur mit Zustimmung des Sondereigentümers geändert oder eingeschränkt werden (Fortführung des Senatsurteils vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 13 ff.).

3. Ein auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasster Beschluss, durch den die kurzzeitige Vermietung des Wohnungseigentums (z.B. an Feriengäste) verboten wird, ist nur dann rechtmäßig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilt haben.

4. Jedenfalls auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel kann gegen die Stimmen der Minderheit beschlossen werden, dass die Überlassung einer Wohnung an Dritte der Verwaltung anzuzeigen ist.

Änderung der Zweckbestimmung; Öffnungsklausel
BGH, Urteil vom 12.04.2019, V ZR 112/18, ZMR 2019, 619

Eine Vollmacht „zur Änderung der Teilungserklärung im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens ..“ berechtigt nach Baufertigstellung und Bezug nicht mehr zur Begründung von Sondernutzungsrechten (hier: Anbringung eines Entlüftungsschachts); dies ist nur durch eine Vereinbarung möglich.

Ist die Teilungserklärung aufgrund dieser Vollmacht zu Unrecht geändert worden, so besteht ein Anspruch auf Abgabe einer Willenserklärung zur Aufhebung dieser Änderung.

Änderung der TE/GO; unwirksame Vollmacht
LG Aurich, Beschluss vom 14.01.2019, 1 S 88/18, ZMR 2019, 429

Ein verdinglichtes Sondernutzungsrecht kann durch die Teilungserklärung an einer mobilen Parkpalette in der Tiefgarage begründet werden. Damit ist den anderen Sondereigentümern ein Überfahren der leeren Palette nicht gestattet. Die Technik zur Bewegung der Palette auf Schienen unterliegt nicht dem Sondernutzungsrecht; sie kann und soll von den anderen Garagennutzern benutzt werden.

Obliegt nach der Teilungserklärung auch die Instandsetzung des Sondernutzungsbereichs dem begünstigten Eigentümer, so muss er bis auf die Schiebetechnik die Kosten tragen.

verdinglichtes Sondernutzungsrecht an mobiler Parkpalette
AG Düsseldorf, Urteil vom 08.07.2020, 291a C 69/19

Die Anfechtung eines Negativbeschlusses ist nicht erfolgreich, wenn ein zu weitgehender Antrag abgelehnt wurde.

Ein auf Zustimmung zur Nutzung als Kindertagesstätte gerichteter Antrag ist als Antrag auf Beschlussersetzung auszulegen.

Kinderbetreuung ist als gewerbliche Nutzung des Wohnungseigentums zu qualifizieren.

Die Betreuung von bis zu 5 Kleinstkindern entspricht bei einer ca. 160 qm großen Reiheneinheit auch bei typisierender Betrachtung der Wohnnutzung durch eine große Familie. Die Betreuung der Kleinstkinder im Reihnhaus hat typischerweise für die Mitwohnungseigentümer eine geringere Belastung zur Folge als im Geschößwohnungsbau. Kinderlärm steht zwar unter einem besonderen Toleranzgebot. Aber: Es sind zeitliche Grenzen der gewerblichen Nutzung in den zu ersetzenden Beschluss aufzunehmen (hier: werktags von 8-13 Uhr und 15-16.30 Uhr).

Kindertagesstätte im Reihnhaus
AG Düsseldorf, Urteil vom 15.01.2020, 291a C 22/19, ZMR 2020, 438

1. Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist in der Regel nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.

2. Hält sich eine Nutzung von Wohn- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.

heimähnliche Unterbringung von Wohnungslosen
BGH, Urteil vom 08.03.2019, V ZR 330/17, ZMR 2019, 425

1. Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.

2. Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit im Falle einer Nutzung, die der in der Teilungserklärung für diese Einheit getroffenen Zweckbestimmung widerspricht, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB.

3. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung verstößt gegen eine in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung, nach der die Einheit nur als „Laden“ genutzt werden darf; bei typisierender Betrachtung stört diese Nutzung jedenfalls dann mehr als eine Nutzung als Ladengeschäft, wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden, sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen.

Verstoß des Mieters gegen Gebrauchsregelung
BGH, Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18, ZMR 2020, 202

Ein Beschluss der die Vermietung des Teileigentums „Gaststätte“ an die Zeugen Jehovas gestattet, ist nicht nichtig.

Mit der Bezeichnung des Teileigentums als „Gaststätte“ in der Teilungserklärung ist eine Zweckbestimmung erfolgt (vgl. LG Itzehoe ZMR 2018, 362).

Eine geplante Versammlungsstätte der Zeugen Jehovas führt in einer Ferienwohnanlage (auf Sylt) zu einer für die übrigen Wohnungseigentümer nicht hinnehmbaren Änderung des Charakters der Anlage nebst Attraktivitätsverlust des Gebäudes für Touristen.

Zweckbestimmungswidrige Nutzung einer „Gaststätte“
LG Itzehoe, Urteil vom 22.03.2019, 11 S 40/18, ZMR 2019, 441

Instandsetzung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

Vorbemerkung: Das Gesetz unterscheidet Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung. Alle diese Begriffe meinen etwas anderes. Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht; vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194. Zur Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen vgl. BGH, Urteil vom 09.12.2016, V ZR 124/16, ZMR 2017, 412.

Es besteht ein auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie ein Wohnungsbetretungsrecht des Verwalters und der Handwerker bei einem aktuellen Wasserschaden. Der betroffene Sondereigentümer muss Instandsetzungsarbeiten in seinem Sondereigentum sofort dulden. Mit Maßnahmen gegen laufendes Wasser kann nicht zugewartet werden; insbesondere wenn ein systemrelevanter Betrieb sonst weiter beeinträchtigt wird. Dieses Recht kann bei Weigerung des Sondereigentümers im Wege der einstweiligen Verfügung durch die WEG (Verband) durchgesetzt werden.

Betretungsrecht trotz COVID-19-Pandemie; Wasserschaden
AG München, Beschluss vom 25.03.2020, 483 C 4847/20, ZMR 2020, 444

Auch bei einer etappenweisen Instandsetzung der Balkone bedarf es bei einem Folgebeschluss (Volumen 220.000,- Euro; 7500,- Euro je Balkon) der (erneuten) Einholung von mindestens 3 Vergleichsangeboten durch den Verwalter (vgl. LG Berlin, Urt. v. 02.02.2018, 85 S 98/16).

Es ist auch keine Ausnahme gerechtfertigt, weil das bisher tätige Unternehmen in den Vorjahren gute Arbeit abgeliefert hat.

Eine bloße Tischvorlage mit Alternativangebot am Tag der Eigentümerversammlung widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Etappenweise Instandsetzung; Vergleichs- bzw. Alternativangebote
AG Charlottenburg, Urteil vom 13.03.2020, 73 C 82/19

Ein auf Zustimmung zu einem Beschlussantrag (oder auf Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu der Durchführung einer bestimmten Maßnahme) gerichteter Klageantrag ist regelmäßig als Antrag auf gerichtliche Beschlussersetzung gemäß § 21 Abs. 8 WEG auszulegen.

Zur Entscheidungsbefugnis / Rechtsfolgeermessen des Gerichts im Anwendungsbereich des § 21 Abs. 8 WEG: Dem Gericht steht ein Rechtsfolgeermessen zu, das von ihm pflichtgemäß auszuüben ist. Das Gericht kann sich etwa darauf beschränken, die zur Ermittlung des Instandsetzungsbedarfs erforderlichen Maßnahmen - etwa die Einholung eines Sachverständigengutachtens - anzuordnen; es kann aber auch weitergehende

Anordnungen treffen und beispielsweise die Art und Weise der Sanierung und die dafür erforderlichen Schritte bestimmen.

Rechtsfolgeermessen im Anwendungsbereich des § 21 Abs. 8 WEG
LG Berlin, Urteil vom 20.08.2019, 55 S 99/18, ZMR 2019, 975

1. Dem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, steht kein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zu. Das gilt auch dann, wenn die von dem Wohnungseigentümer durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 25.09.2015, V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 12 f.).

2. Auch wenn der Wohnungseigentümer eine Maßnahme zur Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums in der irrigen Annahme durchführt, er habe diese als Sondereigentümer auf eigene Kosten vorzunehmen (hier: Fenstererneuerung), besteht ein solcher Anspruch nicht.

Kein Kostenersatz für irrtümliche Instandsetzung des GE
BGH, Urteil vom 14.06.2019, V ZR 254/17, ZMR 2019, 890

Anmerkung: vgl. dazu auch Greiner ZWE 2020, 23 und Gsell ZWE 2019 490

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass für den Estrich auf den Balkonen der Sondereigentümer „allein unterhaltungs- und ggf. erneuerungspflichtig“ ist, besteht eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft insoweit nicht.

Instandsetzung; Beschlusskompetenz
LG Frankfurt/M., Urteil vom 02.05.2019, 2-13 S 127/17, ZMR 2019, 715

Wohnungseigentümer trifft nur dann eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beschlossen werden, wenn der Betroffene vor Entstehung eines Folgeschadens (hier: Mietausfall) entsprechende hinreichend konkrete Anträge auf der Eigentümerversammlung gestellt hat.

Bloße Kenntnisse der Wohnungseigentümer oder Hinweise an diese genügen nicht. Die Mitwohnungseigentümer sind nicht verpflichtet, ihrerseits eigene Beschlussanträge zu stellen oder die Aufnahme bestimmter TOPs zu erwirken.

Einen Grundsatz, dass Sondereigentum anderer durch aktives Verhalten zu schützen sei, kennt das WEG/BGB nicht.

Nur wenn gerade ein falsches Abstimmungsverhalten bestimmter Eigentümer zu Verzögerungen der notwendigen Instandsetzung oder Schäden geführt hat, haften diese Eigentümer.

Mietausfall, Feuchtigkeitsschäden, Schadensersatzansprüche
LG Hamburg, Urteil vom 22.05.2019, 318 S 90/18, ZMR 2020, 145

Setzt die Teilungserklärung die Höhe der Instandhaltungsrücklage fest (hier 2 DM je 1/1.000stel Miteigentumsanteile) und sieht nur eine Ermäßigung durch Mehrheitsbeschluss vor, folgt im Umkehrschluss als nächstliegende Bedeutung, dass eine Erhöhung der Rücklage im Beschlusswege nicht zulässig sein soll.

(Nur) die im Wirtschaftsplan dennoch höher ausgewiesene Instandhaltungsrücklage ist für ungültig zu erklären.

TE legt die Höhe der Instandhaltungsrücklage fest
LG Itzehoe, Urteil vom 07.08.2020, 11 S 43/17 (Revision zugelassen)

Bei der Bemessung der Höhe der Instandhaltungsrücklage haben die Sondereigentümer ein weites Ermessen. § 28 Abs.2 der II.BV bietet nur einen Anhaltspunkt/eine Orientierung. Bei anstehenden teuren und umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen können die Höchstsätze der II. BV überschritten werden.

Weites Ermessen bei der Höhe der Instandhaltungsrücklage
LG Frankfurt, Beschluss vom 25.06.2019, 2-09 S 13/18, ZMR 2019, 980

vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 12.06.2019, 539 C 26/18, juris: Zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage wird ergänzend verwiesen auf LG München I, ZMR 2016, 986 Rn. 27: Nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gehört die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zur ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage in angemessener Höhe dient der Sicherung notwendiger Reparaturen des Gemeinschaftseigentums größeren Ausmaßes. Die Höhe der Rücklage, die angemessen sein muss, ist nach objektiven Maßstäben zu ermitteln. Maßgebend sind die tatsächlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, insbesondere Alter, Größe, bauliche Besonderheiten und Zustand der Anlage, insbesondere welche absehbaren Instandsetzungsmaßnahmen anstehen und welchen Kapitaleinsatz diese erfordern. Bei der Bemessung der Instandhaltungsrücklage haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum. Nur wesentlich zu hohe oder wesentlich zu niedrige Ansätze widersprechen ordnungsmäßiger Verwaltung. Zur Lebensdauer einzelner Gebäudeelemente - neben Epiqr - wird verwiesen auf von Hauff/Musielack, das große Verwalterhandbuch, 7. Auflage, Seite 305 f..

**Obliegt nach der Gemeinschaftsordnung die Instandhaltung (iwS) der im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Gebäude der Gemeinschaft und wird eine Verpflichtung der Hobbyraumeigentümer zur Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Hobbyräume nicht begründet, so entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung für die Hobbyräume keine separate Instandhaltungsrückstellung anzusammeln.
Wenn dagegen für die Tiefgarageneigentümer eine solche separate Pflicht begründet wurde, kann insoweit eine weitere Rücklage gebildet werden.**

Getrennte Instandhaltungsrücklagen für Tiefgarage und anderes GE
LG Düsseldorf, Urteil vom 20.02.2019, 25 S 3/18, ZMR 2019, 711

Die nicht rechtsfähige Untergemeinschaft hat Beschlusskompetenz, wenn es in der Teilungserklärung heißt „sämtliche Baukörper sollen ... separat voneinander bewirtschaftet werden. Sofern Angelegenheiten nur einen Baukörper betreffen, sind nur die dortigen Eigentümer zur Abstimmung berufen und zur Tragung der Kosten und Lasten verpflichtet“

Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft
LG Hamburg, Urteil vom 11.09.2019, 318 S 30/19, ZMR 2019, 986

Durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung können (nicht rechtsfähige) Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und eigener (partieller) Beschlusskompetenz gebildet werden. Abweichungen vom Gesetz (WEG) müssen klar und eindeutig geregelt werden, sonst bleibt es beim dispositiven Gesetzesrecht bezüglich Instandsetzung und Kostentragung (§ 16 Abs.2 WEG).

Die Formulierung in der Gemeinschaftsordnung, dass „die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsberechtigten-Gemeinschaft erfassten WE- und TE-Rechte entsprechend ihrer MEA berechtigt und verpflichtet sind“ begründet keine (exklusive) Beschlusskompetenz dieser Eigentümer, keine Instandsetzungsverpflichtung und auch keine Kostentragungspflicht dieser Sondernutzungsberechtigten. Die weitere Formulierung in der Gemeinschaftsordnung „Die Sondernutzungsgemeinschaften <Untergemeinschaften> verwalten sich selbständig“ steht dem nicht entgegen. Dasselbe gilt für die Formulierung „Die für einen Eigentümer geltenden Instandhaltungs- und

Unterhaltungspflichten hinsichtlich der im Sondereigentum stehenden Räume gelten auch für die Räume, die im Wege des Sondernutzungsrechts ... zugewiesen sind.“

Sondernutzungsberechtigten-Gemeinschaft; Mehrhausanlage; Beschlusskompetenz
LG Stuttgart, Beschluss vom 13.07.2020, 2 S 3/20

Selbst wenn mehrere Untergemeinschaften, „die so anzusehen sein sollten, als wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handeln würde“, nach der Gemeinschaftsordnung gebildet wurden, kann die Wahl eines Verwalters nicht dergestalt erfolgen, dass allein die Mitglieder der Untergemeinschaften zu diversen Teilversammlungen geladen und die Stimmergebnisse anschließend addiert wurden. Diese Beschlussfassungen sind mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Obwohl auch einem faktischen Verwalter nach § 49 Abs.2 WEG die Verfahrenskosten auferlegt werden können, hat dies zu unterbleiben, wenn alle Beteiligten von einer wirksamen Verwalterbestellung ausgingen.

Untergemeinschaften; Verwalterwahl; Beschlusskompetenz
AG Nürnberg, Urteil vom 30.10.2019, 244 C 8212/18, ZMR 2020, 167

1. In der Gemeinschaftsordnung einer rechtsfähigen WEG kann geregelt werden, dass bei mehreren nicht rechtsfähigen Untergemeinschaften für bestimmte Maßnahmen nur am Gebäude einer Untergemeinschaft lediglich deren intern zahlungsverpflichteten Mitglieder teilnahme- und stimmberechtigt sind (zur Beschlusskompetenz vgl. LG Hamburg, ZMR 2019, 541 und ZMR 2017, 666). Insoweit fehlt der Gesamtgemeinschaft die Beschlusskompetenz.

2. Für den Beschluss über die Freihaltung des Verwalters für den Fall einer erfolgreichen Beschlussanfechtung ist auch bei weitgehend selbständigen - nicht rechtsfähigen – Untergemeinschaften allein die Gesamtgemeinschaft zuständig. Der Freihaltungsbeschluss ist in untrennbarem Zusammenhang mit dem – hier: nichtigen – Maßnahmenbeschluss.

Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften; Beschlusses durch Gesamtgemeinschaft
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2019, 318 S 27/18

In der Gemeinschaftsordnung einer rechtsfähigen WEG kann geregelt werden, dass bei mehreren nicht rechtsfähigen Untergemeinschaften für bestimmte Maßnahmen nur am Gebäude einer Untergemeinschaft lediglich deren - intern zahlungsverpflichteten - Mitglieder teilnahme- und stimmberechtigt sind (zur Beschlusskompetenz vgl. LG Hamburg ZMR 2017, 666); weitere Eigentümer müssen nicht geladen werden.

Soweit die bauliche Maßnahme Belange der Mitglieder der übrigen Untergemeinschaften beeinträchtigt, muss dies konkret innerhalb der 2-monatigen Begründungsfrist gerügt werden.

Die Untergemeinschaft hat keinen Beiratsvorsitzenden, dessen Unterschrift in der Gemeinschaftsordnung für Beschlüsse (nur) der Gesamtgemeinschaft verlangt wird.

Drei Vergleichsangebote müssen spätestens auf der Eigentümerversammlung vorliegen.

Wurde eine Alternativlösung mitbeschlossen, die nicht zum Tragen kam, ist schon das Rechtsschutzinteresse der Anfechtung insoweit fraglich.

In engen Grenzen kann der Beschluss auf den Verwalter Kompetenzen und Aufgaben delegieren.

Eine Freihaltung des Verwalters kann im Einzelfall wirksam beschlossen werden, wenn dies nicht einer Entlastung zulasten der Gesamtgemeinschaft gleichkommt.

Untergemeinschaft; Instandsetzungsmaßnahme
LG Hamburg, Urteil vom 14.11.2018, 318 S 23/18, ZMR 2019, 541

Durch die Gemeinschaftsordnung können - nicht rechtsfähige - Untergemeinschaften an einzelnen Häusern begründet werden.

Die (häuser- bzw. gebäudespezifische) Beschlusskompetenz kann (allein) allen Eigentümern der Untergemeinschaft zugeschrieben werden.

Die erstmalige Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums ist grundsätzlich Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Dies gilt nicht bei Bestehen weitgehend selbständiger Untergemeinschaften. Anfänglich vorhandene Mängel müssen nicht zwingend alle Häuser einer Mehrhausanlage betreffen. Es besteht insoweit kein tatsächlicher Unterschied zur Behebung nachträglich eingetretener Mängel und Schäden. Auch die fehlende Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaften steht dem nicht entgegen.

Untergemeinschaft; erstmalige Herstellung
AG Rosenheim, Urteil vom 11.07.2019, 13 C 744/18, ZMR 2019, 816

- 1. Die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes zur Wiederherstellung des Brandschutzes stellt eine Instandhaltung nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG dar.**
- 2. Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes dient dem Schutz des gesamten Gemeinschaftseigentums, so dass eine einheitliche Betrachtung vorzunehmen ist.**

Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes; Untergemeinschaften
LG Bremen, Beschluss vom 04.03.2020 – 4 S 198/19

Die bloße Anfechtung der Finanzierungsbeschlüsse stellt keine unzulässige Teilanfechtung dar. Die Maßnahmenbeschlüsse können isoliert – wenn keine Bedingung zum Finanzierungsbeschluss mitbeschlossen wurde - in Bestandskraft erwachsen. Dem steht auch nicht § 139 BGB entgegen.

Es macht keinen Unterschied, ob der jeweilige Maßnahmenbeschluss auf derselben oder einer früheren Eigentümerversammlung gefasst wurde.

Für Maßnahmenbeschlüsse besteht selbst bei einer geregelten Untergemeinschaft dann ausschließlich Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft, wenn die Instandsetzung auch Fragen der Statik des Gebäudes über der Tiefgarage und damit die Interessen aller Sondereigentümer betrifft.

Im Zweifel ist von einem Gleichlauf von Beschlusskompetenz und Kostentragung bei der geregelten Mehrhausanlage auszugehen.

Geregelte Untergemeinschaft; Anfechtung nur der Finanzierungsbeschlüsse
LG München I, Urteil vom 31.01.2019, 36 S 13241/17, ZMR 2019, 789

Anmerkung: Zu Sanierungsmaßnahmen und Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft vgl. BGH, Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16, ZMR 2018, 234

Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten müssen sich klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung (GO) ergeben.

Die Formulierung (in der GO) „spätere Instandsetzungsmaßnahmen“ ist rein zeitlich zu verstehen. Auf die Mangelursache und deren Zeitpunkt kommt es nicht an. Diese Auslegung ergibt sich auch daraus, dass nach der GO die verwaltungsmäßige Trennung der Häuser „wie real geteilt“ erfolgen soll. Die Sondereigentümer eines Baukörpers sollen insgesamt - inkl. erstmaliger Herstellung eines mangelfreien Zustands – für „ihr“ Haus zuständig sein. Nach der GO ist eine umfassende verwaltungsmäßige und wirtschaftliche Trennung der Untergemeinschaften gewollt; dies wirkt sich auch auf die Kostenregelung aus.

Wenn Stimmen von Sondereigentümer, die vom Stimmrecht ausgeschlossen waren, gewertet wurden, stellt dies lediglich einen Anfechtungs-, aber keinen Nichtigkeitsgrund dar.

Mehrhausanlage; Kostentrennung; Verwaltungszuständigkeit
BGH, Urteil vom 26.06.2020, V ZR 199/19

Anmerkung: Zur Beseitigung anfänglicher Baumängel sowie der Verwaltungsbefugnis/-kompetenz vgl. LG Koblenz, ZMR 2015, 57.

Zum Verlust der Beschluss- bzw. Verwaltungskompetenz vgl. LG München I, ZMR 2014, 399 und LG Hamburg, ZMR 2014, 661 ff.

Mit einer umfassenden Kostenvereinbarung wird nach BGH (ZMR 2012, 641, Rn. 9) nicht nur die Kostenlast geregelt, sondern auch die Verwaltungsbefugnis im Hinblick auf diesen Teil des Gemeinschaftseigentums (str.).

Das OLG Schleswig (Beschluss vom 30.03.2006, 2 W 191/05, ZMR 2006, 963) entschied sogar: Würde die Beschlusskompetenz für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum im Bereich der Balkone weiterhin sämtlichen Wohnungseigentümern zustehen, dann könnten diese kostspielige Sanierungsarbeiten an den konstruktiven Teilen ... beschließen, welche sodann die Balkoninhaber allein zu tragen hätten. Das wäre einem gedeihlichen Zusammenleben der Wohnungseigentümer wenig zuträglich.

Nach Vogel, ZMR 2010, 653, 654, hat im Zweifel die Gemeinschaft ihre Verwaltungszuständigkeit und damit die Beschlusskompetenz.

Nach LG Berlin, Urteil vom 28.05.2013, 55 S 73/12, ZMR 2013, 918 = ZWE 2014, 222 ist es eine Frage der Auslegung ob eine konkurrierende oder verdrängende Kompetenzverlagerung vorliegt. Dies dürfte richtig sein.

Ein Beschluss (hier: in 12/2018) über eine Liquiditätsumlage (Sonderumlage) für das bereits abgelaufene Abrechnungsjahr (hier: 2016), fällig (hier: in 2019) zeitnah zur Beschlussfassung, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, jedenfalls wenn für das betreffende abgelaufene Wirtschaftsjahr (hier: 2016) noch keine Jahresabrechnung beschlossen wurde und auch kein Eigentümerwechsel stattfand. Die nachträgliche Sonderumlage (hier: fällig 2019) kann in der Jahresabrechnung (hier: 2016) berücksichtigt werden.

Nachträgliche Liquiditätsumlage

LG Lüneburg, Urteil vom 30.06.2020, 3 S 59/19

1a. Ein auf Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einem Beschlussantrag (oder auf Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu der Durchführung einer bestimmten Maßnahme) gerichteter Klageantrag ist regelmäßig als Antrag auf gerichtliche Beschlussersetzung auszulegen.

1b. Bei der Entscheidung über eine Beschlussersetzungsklage kommt es nach allgemeinen prozessualen Regeln darauf an, ob der geltend gemachte Anspruch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung besteht; ob bereits bei der Ablehnung des Beschlussantrags eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer bestand, ist für dieses Klageziel unerheblich.

2a. Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann.

2b. Sind im Bereich des Gemeinschaftseigentums gravierende bauliche Mängel vorhanden, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen (hier: massive Durchfeuchtungen der Wände), ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung verlangen; dies gilt auch dann, wenn die betroffenen Einheiten im Souterrain eines Altbaus belegen sind (im Anschluss an das Senatsurteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 ff.).

Beschlussersetzungsklage, gravierende bauliche Mängel

BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 203/17, ZMR 2018, 835

Anmerkung: Nach Ungültigerklärung bereits vollzogener Beschlüsse steht dem einzelnen Eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung ein Anspruch auf Folgenbeseitigung zu, wenn die Rückgängigmachung nicht unmöglich ist; LG München I, Urteil vom 09.05.2016, 1 S 13988/15, ZMR 2016, 731; vgl. auch AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 31.08.2018, 980b C 7/18, ZMR 2019, 77

Abmeierungsklage

1. Ein Abmahnungsbeschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG 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.

2. 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 (Fortführung des Senatsurteils vom 8. Juli 2011 - V ZR 2/11, BGHZ 190, 236 Rn. 6 ff.).

3. 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 - hier: der Herbeiführung eines verwalterlosen Zustands - dient und nach Intensität und Umfang ihrer Instrumentalisierung für solche Ziele den übrigen Wohnungseigentümern nicht mehr zuzumuten ist.

Anfechtbarkeit des Abmahnungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG
BGH, Urteil vom 05.04.2019 – V ZR 339/17, ZMR 2019, 699

Anmerkung: Zum Entzug des Sondereigentums bei Bruchteilseigentum vgl. BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 138/17, ZMR 2019, 51; zur Entziehung des Wohnungseigentums und entbehrlicher Abmahnung vgl. BGH, Beschluss vom 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525

Zu den Pflichten des Erstehers vgl. BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 221/15, ZMR 2017, 171. Zur Abmeierungsklage gegen einen „Messie“ vgl. LG Hamburg, Urteil vom 06.04.2016, 318 S 50/15, ZMR 2016, 487. Zur Vollstreckungsabwehrklage vgl. LG Berlin, Urteil vom 24.11.2017, 53 S 46/16, ZMR 2018, 246

Verkehrssicherungspflicht

Die Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten gehört zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung; für diese ist der Verband im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern nicht zuständig. Deshalb ist ein Dritter, auf den Verkehrssicherungspflichten übertragen werden, im Verhältnis zu den einzelnen

Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfe des Verbandes. Verletzt der Dritte schuldhaft die Verkehrssicherungspflicht, begründet dies keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gemäß § 280 Abs. 1 BGB gegen den Verband (Fortführung von Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 15 ff., 38 = ZMR 2018, 777).

Erfüllung der auf das GE bezogenen Verkehrssicherungspflichten
BGH, Urteil vom 13.12.2019, V ZR 43/19, ZMR 2020, 525

Anmerkung: vgl. auch AG Fürth, Urteil vom 18.03.2020, 30 C 1137/19, ZMR 2020, 534