

Aktuelle WEG-Rechtsprechung insbes. mit Bezug zum WEMoG (Stand 30.4.2025)

von

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Inhalt

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum (inkl. SNR)	6
Heizungsanlage, befindlich im als Sondereigentum bezeichneten „Keller“	6
LG Frankfurt, Urteil vom 13.03.2025, 2-13 S 8/24	6
Entsorgung von Außenrollläden, Abgrenzung SE/GE	6
LG Hamburg, Urteil vom 06.11.2024, 318 S 49/23, ZMR 2025, 349	6
Wasserschaden; Undichtigkeit im Bereich der Toilette	6
AG Siegburg, Urteil vom 29.07.2024, 152 C 16/23, ZMR 2024, 984	6
Abwasserleitung als Teil des gemeinschaftlichen Eigentums	7
AG Bautzen, Urteil vom 29.05.2024, 23 C 5/23, ZMR 2024, 790	7
SE-Fähigkeit von Stellplätzen innerhalb einer Doppelstockgarage	7
BGH, Beschluss vom 07.03.2024, V ZB 46/23, ZMR 2024, 764	7
Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts	7
LG Dresden, Urteil vom 03.11.2023, 2 S 130/23, ZMR 2024, 223	7
Kostenverteilung	7
Abbedingen des § 16 Abs.2 Satz 2 WEG nach dem 1.12.2020	7
LG München I, Urteil vom 15.01.2025, 1 S 6774/24, ZMR 2025, 440	7
Änderung der Kostenverteilung; Kontrolldichte	8
LG München I, Urteil vom 09.01.2025, 36 S 10132/23, ZMR 2025, 442.....	8
Änderung des Kostenverteilerschlüssels	8
LG Frankfurt/M, Urteil vom 11.07.2024, 2-13 S 19/24, ZMR 2024, 1054	8
Neue Kostenverteilung nach dem Objektprinzip	8
LG Frankfurt/M, Urteil vom 04.07.2024, 2-13 S 15/24, ZMR 2024, 1056 (Rev. tw. zugelassen).....	8
Schadensbedingte Ausgleichszahlung an die Gebäudeversicherung	8
LG Hamburg, Urteil vom 19.12.2024, 318 S 68/21, ZMR 2025, 347	8
Änderung des Kostenverteilerschlüssels auf das Objektprinzip	8
LG München I, Urteil vom 20.09.2023, 1 S 9372/22, ZMR 2024, 1065 (str.)	8
Rückwirkung des beschlossenen Verteilerschlüssels; Rücklage	9
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 13.11.2024, 14 S 91/23, ZMR 2025, 159.....	9
Änderung der Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz	9
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 128/23	9
Erhaltungskosten: objektbezogene Kostentrennung; neuer Kostenverteilungsschlüssel	9
BGH, Urteil vom 14.02.2025 - V ZR 236/23, ZMR 2025, 423.....	9
Änderung des Verteilerschlüssels der GO durch Beschluss	9
BGH, Urteil vom 15.11.2024, V ZR 239/23, ZMR 2025, 340	9
Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen	10
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 81/23, ZMR 2024, 679.....	10
Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Gleichbehandlungsgrundsatz	10
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 87/23, ZMR 2024, 588.....	10

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen (Fenster)	10
LG München I, Urteil vom 09.11.2023, 36 S 10548/22, ZMR 2024, 409.....	10
Kostentragung durch die GdWE bei Erhaltungszuständigkeit der Sondereigentümer?	11
LG Itzehoe, Urteil vom 12.05.2023, 11 S 14/22, ZMR 2023, 740.....	11
Willkürliche Änderung des Kostenverteilerschlüssels	11
LG München I, Urteil vom 07.12.2022, 1 S 6696/22, ZMR 2024, 1068	11
Umlage von Prozesskosten; keine Freistellung des Obsiegenden	11
BGH, Urteil vom 19.07.2024, V ZR 139/23, ZMR 2024, 953	11
Änderung des Verteilerschlüssels für die Erhaltungsrücklage	11
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.10.2023, 2-13 S 133/22, ZMR 2024, 144	11
Unbewusste Änderung der Kostenverteilungsregelung durch Kostenbeschluss.....	11
LG Bamberg, Urteil vom 22.12.2023, 41 S 21/23, ZMR 2024, 597	11
Geänderte Kostenverteilung für kleinere Arbeiten	12
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.09.2023, 11 S 96/22, ZMR 2024, 149.....	12
Warmwasserkosten; ungeeichte Messgeräte; Verbrauchsschätzung.....	12
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835.....	12
Verwaltungsmaßnahmen	12
Hausordnung; abändernder Zweitbeschluss	12
LG Karlsruhe, Urteil vom 05.12.2023, 11 S 126/22, ZMR 2024, 400	12
Bauliche Maßnahmen.....	13
Bauliche Veränderungen; Gartenhaus; neue Fenster; Rückbauverlangen	13
LG Itzehoe, Urteil vom 28.03.2025, 11 S 44/23	13
Haftung des vermietenden Wohnungseigentümers als mittelbarer Handlungsstörer	13
BGH, Urteil vom 21.03.2025 – V ZR 1/24	13
Beschlussersetzungsklage; bauliche Veränderung; Wanddurchbruch	14
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 86/24	14
Ersterrichtungsanspruch bei sog. steckengebliebenen Bau	14
BGH, Urteil vom 20.12.2024, V ZR 243/23, ZMR 2025, 428	14
Beschlussfeststellungsklage, grundlegende Umgestaltung, Grundlagenbeschluss.....	15
LG Itzehoe, Urteil vom 15.11.2024, 11 S 32/23, ZMR 2025, 350.....	15
Nachträgliche Gestattung einer Überdachungskonstruktion unter Vorbehalt	15
LG Hamburg, Beschluss vom 04.11.2024, 318 S 37/22, ZMR 2025, 240.....	15
Einbau eines Aufzugs; öffentlich-rechtliche Anforderungen.....	15
LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.08.2024, 2-13 S 581/23, ZMR 2025, 236	15
Beschlusskompetenz trotz Nutzungsvereinbarung; Kompensationszahlungen	15
BGH, Urteil vom 19.07.2024, V ZR 226/23, ZMR 2025, 46 ff.	15
Mehrhausanlage; bauliche Maßnahme; Auslegung der Teilungserklärung; drittschützende Norm ...	16
BGH, Urteil vom 08.03.2024, V ZR 119/23, ZMR 2024, 861	16
Balkonkraftwerke und Split Klimaanlage; Bestimmtheitsgrundsatz	16
AG Wiesbaden, Urteil vom 26.04.2024, 915 C 2171/23, MietRB 2024, 226	16
tieffrequente Brummtöne durch Split-Klimagerät	16
BGH, Urteil vom 28.03.2025 – V ZR 105/24	16
Baumaßnahme (Klimaanlage).....	17
LG Frankfurt/M, Urteil vom 06.06.2024, 2-13 S 48/23, ZMR 2024, 772	17
Ziergarten; Altvereinbarung mit Versteinerungswillen	17
LG Hamburg, Urteil vom 22.11.2023, 318 S 84/22, ZMR 2024, 233	17
Aufstellen des Gedenksteins; Sonderopfer; Ziergarten	17
BGH, Urteil vom 11.10.2024, V ZR 22/24, ZMR 2025, 144.....	17
Neue Aufzugsanlagen; erstmalige Kostenbeteiligung der EG-Eigentümer	17
AG Heidelberg, Urteil vom 22.11.2023, 45 C 63/23, ZMR 2024, 428	17
Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen	18
BGH, Urteil vom 17.03.2023, V ZR 140/22, ZMR 2023, 556.....	18
Fortgeltung einer Altvereinbarung zu baulichen Maßnahmen.....	18
LG Itzehoe, Urteil vom 15.07.2024, 11 S 25/23, ZMR 2024, 879.....	18
Solaranlage am Balkon; spätere Änderung der Bepflanzung	18
LG Berlin, Urteil vom 16.01.2024, 85 S 11/23, ZMR 2024, 599 (Revision zugelassen)	18
Nachrüstung eines Außenaufzugs zur Barriere-Reduzierung; Beschlussersetzung	19

BGH, Urteil vom 09.02.2024, V ZR 244/22, ZMR 2024, 391	19
Rampe als barrierefreier Zugang	19
BGH, Urteil vom 09.02.2024, V ZR 33/23, ZMR 2024, 497	19
Rund um die Eigentümerversammlung	20
Corona-Pandemie; Ladungsmangel; Hybridversammlung	20
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 123/23, ZMR 2025, 146	20
Beschlüsse während Corona in einer „Vertreter-Versammlung“	20
BGH, Urteil vom 08.03.2024, V ZR 80/23, ZMR 2024, 590	20
Zweitbeschluss, Beschlussreue	20
LG München I, Beschluss vom 05.10.2023, 1 S 5857/23, ZMR 2024, 332	20
Beschlusskompetenz für einen Zweitbeschluss	21
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 235/23, ZMR 2025, 40	21
Grundsatz der Nichtöffentlichkeit	21
LG Dortmund, Urteil vom 17.03.2023, 17 S 89/22, ZMR 2024, 50	21
Nichtöffentlichkeit der Versammlung; notwendige Begleitperson; Kausalität	21
AG Bielefeld, Urteil vom 25.01.2024, 5 C 24/23, ZMR 2024, 520	21
Hybrid-Versammlung; Beschlussinhalt	21
LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.10.2024, 2-13 S 33/23, ZMR 2025, 59 (Revision zugelassen)	21
Hybrid-Versammlung; Beschlussinhalt	22
AG Mitte (Berlin), Urteil vom 02.05.2024, 22 C 50/23, ZMR 2024, 797	22
Fassadengestaltung durch Künstler; Bestimmtheitsgrundsatz	22
AG Wuppertal, Urteil vom 12.12.2024, 95b C 72/24, ZMR 2025, 264	22
Stimmrechtsausschluss; Umlaufbeschluss	22
AG Lörrach, Urteil vom 16.12.2024, 3 C 855/23, MietRB 2025, 44	22
Anforderungen an einen Absenkungsbeschluss	22
LG München I, Urteil vom 08.11.2023, 1 S 11052/22, ZMR 2024, 154	22
Absenkungsbeschluss; Sachbeschluss mit Ankündigungspflicht	22
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23, ZMR 2024, 780	22
Stimmverbot bei Abberufung des zum selben Konzern gehörenden Verwalters	23
LG Itzehoe, Urteil vom 15.11.2024, 11 S 36/24, ZMR 2025, 153	23
Entlastung von Beirat und Verwalter	23
LG Hamburg, Urteil vom 26.06.2024, 318 S 51/23, ZMR 2024, 777	23
(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan	23
Teilanfechtung des Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen	23
BGH, Urteil vom 11.04.2025 – V ZR 96/24	23
Wirkung von Fehlern in der Jahresabrechnung	23
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 195/23, ZMR 2025, 44	23
Beschluss über Zahlenwerk; Bestimmtheitsgrundsatz	24
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23, ZMR 2024, 507	24
Pflicht zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung; Folgen	24
BGH, Urteil vom 16.06.2023, V ZR 251/21, ZMR 2023, 1005	24
Gesonderter Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“; Auslegung	24
LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.10.2024, 2-13 S 33/23, ZMR 2025, 59	24
Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“; Auslegung	24
BGH, Urteil vom 19.07.2024, V ZR 102/23, ZMR 2024, 957	24
Beschluss über die „Genehmigung des Wirtschaftsplans“; Auslegung	25
BGH, Beschluss vom 25.10.2023, V ZB 9/23, ZMR 2024, 221	25
Vollstreckungsabwehrklage; Sonderumlage; Erhaltungsmaßnahme	25
LG Frankfurt/M., Urteil vom 21.11.2024, 2-13 S 624/23, ZMR 2025, 233	25
Änderung der Fälligkeitsregelung in der Teilungserklärung	25
LG Lüneburg, Beschluss vom 23.09.2024, 3 S 13/24, ZMR 2025, 245	25
Zweitbeschluss, Wirtschaftsplan	25
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 235/23, ZMR 2025, 40	25
Veräußerungszustimmung	25
Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner	26
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 90/22, ZMR 2023, 900	26

Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner	26
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 141/23, ZMR 2024, 1049	26
Veräußerungszustimmung bei Übertragung aller MEA auf eine GbR	26
OLG Hamburg, Beschluss vom 30.11.2023, 13 W 56/23, ZMR 2024, 223	26
Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen.....	26
Kombination von Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage	26
AG München, Urteil vom 27.03.2025, 1293 C 13987/24	26
Rechtsmissbräuchliche Beschlussanfechtung des Mehrheits-Eigentümers	27
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 06.12.2024, 980a C 13/24, ZMR 2025, 250	27
Fristwahrung bei der Anfechtungsklage bei Untätigkeit des Gerichts	27
BGH, Urteil vom 25.10.2024, V ZR 17/24, ZMR 2025, 229	27
unwirksame Prozesshandlung; Heilung ex nunc;	27
BGH, Urteil vom 11.10.2024, V ZR 261/23, ZMR 2025, 140	27
Verwalterlose GdWE; kupierte Gesamtvertretung; tw. Berufungsrücknahme	27
LG Berlin II, Beschluss vom 04.07.2024, 56 S 19/23, ZMR 2025, 150	27
Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung; Parteiwechsel	28
BGH, Urteil vom 19.04.2024, V ZR 167/23, ZMR 2024, 960	28
WEG-Verfahren: Äußerung in einer ETVersammlung oder Beiratssitzung	28
BGH, Urteil vom 22.09.2023, V ZR 254/22, ZMR 2024, 45	28
Aufhebung der Gemeinschaft; Realteilung	28
LG Köln, Beschluss vom 25.07.2023, 15 O 235/23, ZMR 2024, 331	28
Beschlussfeststellungsklage; two-in-one-Verfahren	28
BGH, Urteil vom 10.11.2023, V ZR 51/23, ZMR 2024, 500	28
Verfristete Anfechtungsklage; fehlende Angabe der verklagten Partei	28
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 22.12.2023, 980a C 23/23, ZMR 2024, 421	28
Zutritt zum Pkw-Stellplatz; Negativbeschluss; Beschlussersetzung; § 510b ZPO	29
BGH, Urteil vom 23.06.2023, V ZR 158/22, ZMR 2023, 1000	29
Streitgegenstand von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage; Parteiwechsel	29
BGH, Urteil vom 13.01.2023, V ZR 43/22, ZMR 2023, 380	29
Nebenintervention; Rechtsmittel	29
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024, 85 S 52/23, ZWE 2024, 185	29
Streitwert für Klage auf Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands	29
KG, Beschluss vom 25.10.2023, 10 W 181/23, ZMR 2024, 140	29
Streitwert für Klage auch auf künftiges Hausgeld	30
OLG Frankfurt, Beschluss vom 16.08.2024, 2 W 10/24, ZMR 2025, 52	30
Streitwert; Klage auf Zahlung künftiger Hausgelder	30
Verfügung des KG vom 06.03.2024, 10 W 28/24, ZMR 2024, 682	30
Verbrauchsschätzung; fehlendes Rechtsschutzinteresse	30
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835	30
Demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage	30
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997	30
Beschwer bei Abweisung der Anfechtungsklage betr. Beschluss „über den Wirtschaftsplan“	30
BGH, Beschluss vom 25.10.2023, V ZB 9/23, ZMR 2024, 221	30
Beschwer des Anfechtungsklägers; Nennbetrag der Abrechnung als Basis	31
BGH, Beschluss vom 09.11.2023, V ZB 67/22, ZMR 2024, 397	31
Rund um den Verwalter	31
Nicht zertifizierter Verwalter; kein Abberufungsgrund	31
AG München, Urteil vom 03.09.2024, 1293 C 13809/24, ZMR 2025, 74	31
Bestimmtheitsgrundsatz; Delegation auf den Verwalter; Prioritätenliste	31
LG Düsseldorf, Urteil vom 11.10.2023, 25 S 25/23, ZMR 2025, 151	31
Kompetenzverlagerung auf den Verwalter; § 27 Abs.2 WEG	32
BGH, Urteil vom 05.07.2024, V ZR 241/23, ZMR 2024, 958	32
Rückzahlung von Sondervergütungen; Minderleistungen des Verwalters	32
LG Dortmund, Urteil vom 19.12.2024, 17 S 147/23, ZMR 2025, 434	32
Verwaltervertrag nicht mit Schutzwirkung für Wohnungseigentümer	32
BGH, Urteil vom 05.07.2024, V ZR 34/24, ZMR 2024, 858	32
pflichtwidrige Zahlung von Abschlägen durch den Verwalter	33

BGH, Urteil vom 26.01.2024, V ZR 162/22, ZMR 2024, 593	33
Verwalterbestellung; nur ein Kandidat	33
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 22.08.2023, 2-13 T 56/23, ZMR 2024, 330.....	33
Abberufung des Altverwalters; Verwaltervertrag	33
LG Frankfurt/M. Urteil vom 07.09.2023, 2-13 S 6/23, ZMR 2023, 907	33
Eigenmächtige Entnahme evtl. künftiger Verwaltervergütung	33
AG Köln, Urteil vom 26.07.2023, 202 C 6/23, ZMR 2023, 832	33
Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche.....	34
Individual-Ansprüche auf Unterlassung von Videoaufzeichnungen	34
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 10.05.2023, 2-13 T 33/23, ZMR 2023, 736.....	34
Lärmstörungen durch Mieter eines Sondereigentümers	34
LG Berlin II, Urteil vom 18.06.2024, 56 S 100/23, MietRB 2024, 222 f.	34
Unterlassungsansprüche; verwalterlose Zweiergemeinschaft; actio pro socio	34
BGH, Urteil vom 09.02.2024, V ZR 6/23, ZMR 2024, 767.....	34
Mehrhausanlage; Vergemeinschaftung der Ansprüche wg. Mängeln des Gemeinschaftseigentums.....	35
BGH, Urteil vom 23.02.2024, V ZR 132/23, ZMR 2024, 864	35
Vergemeinschaftungsbeschluss bzgl. werkvertraglicher Ansprüche	35
OLG Stuttgart, Urteil vom 06.06.2024, 13 U 419/19, MDR 2024, 1176 Juris Rn. 21	35
Verbot bestimmter Nutzung; Aufforderungsbeschluss	35
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997	35
Verbot der Hundehaltung	35
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.03.2023, 2-13 S 89/21, ZMR 2023, 814	35
Geruchsbelästigungen durch Grillen; Prozessführungsbefugnis	36
LG München I, Urteil vom 01.03.2023, 1 S 7620/22, ZMR 2023, 665	36
Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, § 281 BGB	36
BGH, Urteil vom 23.03.2023, V ZR 67/22, ZMR 2023, 840.....	36
Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung	36
Erhaltungslast für Maßnahmen am Balkon: fehlende Beschlusskompetenz	37
LG Itzehoe, Urteil vom 30.04.2024, 11 S 31/23, ZMR 2024, 777.....	37
Erhaltungslast der Eigentümer; fehlende Beschlusskompetenz der GdWE	37
LG Hamburg, Urteil vom 12.06.2024, 318 S 42/23, ZMR 2024, 877	37
Erhaltungsrücklage; „Bitte“ statt Beschluss	37
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23, ZMR 2024, 507	37
Abgrenzung zwischen Erhaltung und baulicher Veränderung	37
LG Frankfurt/M, Urteil vom 08.06.2024, 2-13 S 603/23, ZMR 2024, 1058.....	37
modernisierende Erhaltung/Instandsetzung	37
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024, 85 S 52/23, ZMR 2024, 185.....	37
Fassadensanierung; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz	38
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23, ZMR 2024, 780	38
Bestimmtheitsgrundsatz; Beschlussauslegung	38
BGH, Urteil vom 11.10.2024, V ZR 261/23, ZMR 2025, 140 Rn. 40	38
Sonderumlage in Höhe von ca. 18.000; Bestimmtheitsgrundsatz	38
LG Frankfurt, Urteil vom 27.07.2023, 2-13 S 94/22, ZMR 2024, 53.....	38
Verwaltungsbeirat	38
Altvereinbarung zur Bestellung eines Verwaltungsbeirats	38
LG Frankfurt/M, Urteil vom 23.01.2025, 2-13 S 24/24, ZMR 2025, 436	38
Aufgabenerweiterung; Unterstützung und Kontrolle durch den Verwaltungsbeirat	39
LG München I, Urteil vom 12.12.2024, 36 S 4930/23, ZMR 2025, 446 f.	39
Juristische Person/Sondereigentümer als Verwaltungsbeirat.....	39
LG München I, Urteil vom 20.11.2024, 1 S 9461/23, ZMR 2025, 246	39
Juristische Personen/Sondereigentümer als Verwaltungsbeiräte	39
AG Eutin, Urteil vom 17.10.2023, 29 C 22/22, ZMR 2024, 418.....	39
Umfang der Beiratstätigkeit.....	39
AG München, Urteil vom 31.08.2023, 1293 C 11654/22, ZMR 2024, 346.....	39
Zwangsvollstreckung.....	39

Zwangsvollstreckung zwecks Erstellung einer Jahresabrechnung	40
LG Hamburg, Beschluss vom 25.01.2023, 318 T 13/22, ZMR 2023, 569.....	40
Entziehungsklage	40
Abmeierung; Ermächtigung zur Einberufung einer ETVers.....	40
LG Berlin II, Urteil vom 02.07.2024 – 56 S 1/24, ZWE 2025, 77	40
Keine Abmahnung per Beschluss vor Abmeierungsklage	40
AG Lörrach, Urteil vom 16.12.2024, 3 C 855/23, MietRB 2025, 44	40
Abmahnung; alleinige Zuständigkeit der GdWE	40
LG Frankfurt/M, Urteil vom 05.09.2024, 2-13 S 612/23, ZMR 2025, 234	40

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum (inkl. SNR)

Eine Heizungsanlage, die mehr als eine Sondereigentumseinheit versorgt, steht zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, da es sich um eine Anlage handelt, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch (hier: der Mehrheit der Einheiten) dient und die gemäß § 5 Abs.2 WEG nicht sondereigentumsfähig ist.

Einer Klage, die auf einer Entfernung der Heizungsanlage abzielt, kann vor/ohne Schaffung einer alternativen Heizmöglichkeit für die betroffenen Eigentümer zu unzumutbaren Zuständen führen und wäre treuwidrig.

Ein sehr kleiner als Heizraum genutzter Keller ist nicht sondereigentumsfähig.

Heizungsanlage, befindlich im als Sondereigentum bezeichneten „Keller“
LG Frankfurt, Urteil vom 13.03.2025, 2-13 S 8/24

Ein Außenrollladen, der fest mit dem Gebäude verbunden ist, kann auch durch die Teilungserklärung oder eine sonstige Vereinbarung nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden.

Derartige Außenrollläden sind auch keine Scheinbestandteile des Gebäudes, selbst wenn sie vom Sondereigentümer eingebaut wurden (vgl. § 946 BGB).

Entsorgung von Außenrollläden, Abgrenzung SE/GE
LG Hamburg, Urteil vom 06.11.2024, 318 S 49/23, ZMR 2025, 349

Die Abwasserleitung steht zwingend in gemeinschaftlichem Eigentum (so auch AG Bautzen, Urteil vom 29.05.2024, 23 C 5/23). Das Anschluss-Set und der Anschluss-Stutzen für ein Wand-WC sind dagegen Sondereigentum.

Bei Undichtigkeit im Bereich der Toilette ist zunächst eine Befassung der Eigentümerversammlung erforderlich vor der gerichtlichen Geltendmachung von Schadensersatz- oder Aufwendungsersatz.

Wasserschaden; Undichtigkeit im Bereich der Toilette
AG Siegburg, Urteil vom 29.07.2024, 152 C 16/23, ZMR 2024, 984

Die Abwasserleitung steht – unabhängig von der Zuordnung in der Teilungserklärung - in gemeinschaftlichem Eigentum, da es nicht für jede Abwasserleitung eine eigene Absperrmöglichkeit (z.B. Toilette) gibt. Nicht nur Versorgungsleitungen sind rechtlich als Einheit bis zum ersten Absperrventil im Sondereigentum anzusehen. Die wesentlichen Aspekte sind identisch: einheitliches Leitungsnetz, natürliche Betrachtungsweise sowie die

Notwendigkeit gemeinsamer Verfügungsbefugnis. Die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich nach § 16 Abs.2 Satz 1 WEG zu verteilen.

Abwasserleitung als Teil des gemeinschaftlichen Eigentums
AG Bautzen, Urteil vom 29.05.2024, 23 C 5/23, ZMR 2024, 790

Anmerkung: 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 (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 23.06.2017, 17 S 226/16, ZMR 2020, 218). Die Absperreinrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler in den Räumen des Sondereigentümers stehen gemäß § 5 Abs.2 WEG zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum (AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 20.12.2017, 44 C 2004/17, ZMR 2018, 370 als Ergänzung zu BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, ZMR 2013, 454).

1. Weder der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage („Duplexparker“) noch der einzelne Stellplatz auf einem Parkpalettensystem („Palettenparker“) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG aF sondereigentumsfähig.

2. Nach der Neuregelung für Stellplätze in § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG kann auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden. Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird.

SE-Fähigkeit von Stellplätzen innerhalb einer Doppelstockgarage
BGH, Beschluss vom 07.03.2024, V ZB 46/23, ZMR 2024, 764

Das auf eine unwirksame Willenserklärung zurückgehende, aber gleichwohl ins Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht (SNR) wird vom Gutgläubensschutz des § 892 BGB erfasst. Ein gutgläubiger Erwerb kommt insbesondere dann in Frage, wenn das eingetragene SNR materiell nicht entstanden.

Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts
LG Dresden, Urteil vom 03.11.2023, 2 S 130/23, ZMR 2024, 223

Kostenverteilung

Mit dem Nachtrag zur TE/GO nach dem 1.12.2020 oder durch sonstige Vereinbarung kann in zulässiger Weise § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG abbedungen werden. Gegen Sondernachfolger wirken solche Vereinbarungen, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

Abbedingen des § 16 Abs.2 Satz 2 WEG nach dem 1.12.2020
LG München I, Urteil vom 15.01.2025, 1 S 6774/24, ZMR 2025, 440

Wenn ein Beschluss zur Änderung der Kostenverteilung bei Sanierungsmaßnahmen den tatsächlichen Gebrauch bzw. die Möglichkeit des Gebrauchs nicht sachgerecht berücksichtigt, widerspricht er den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Kein „Versteinerungswillen“ besteht, wenn die in der GemO getroffene Regelung (nur) dem § 16 Abs. 3, Abs. 4 WEG a.F. vorgehen sollte, denn diese Alt-Regelung erleichterte die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Vergleich zu der damals geltenden gesetzlichen Regelung.

Die Kontrolldichte für Beschlüsse nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ist nicht nur auf echte Missbrauchsfälle beschränkt.

Änderung der Kostenverteilung; Kontrolldichte
LG München I, Urteil vom 09.01.2025, 36 S 10132/23, ZMR 2025, 442

Die Änderung des Verteilerschlüssels gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ist nicht bereits deshalb nicht ordnungsgemäß, weil sie zu finanziellen Mehrbelastungen einzelner Wohnungseigentümer im Vergleich zu anderen führt, sondern erst wenn eine treuwidrige Ungleichbehandlung eines einzelnen Eigentümers oder einer Eigentümergruppe gegeben ist, die insoweit zu einem unbilligen Sonderopfer führt.

Änderung des Kostenverteilerschlüssels
LG Frankfurt/M, Urteil vom 11.07.2024, 2-13 S 19/24, ZMR 2024, 1054

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG ermöglicht eine Kostenverteilung nach dem Objektprinzip auch dann, wenn die abzurechnenden Kosten unabhängig von der Wohnungsgröße und dem Wert der Wohnung anfallen.

Neue Kostenverteilung nach dem Objektprinzip
LG Frankfurt/M, Urteil vom 04.07.2024, 2-13 S 15/24, ZMR 2024, 1056 (Rev. tw. zugelassen)

Das mit dem Abschluss und der Gebäudeversicherung verfolgte Anliegen, den mitversicherten Wohnungseigentümer nicht zu behelligen, kann nur erreicht werden, wenn die Versicherung im Schadensfall in Anspruch genommen wird. Nur wenn die Versicherung sich auf eine Obliegenheitsverletzung im Zusammenhang mit den Bemühungen um einen Regress berufen hätte und der Sondereigentümer zu dem von ihm beauftragten Unternehmen Auskünfte verweigert, könnte er wegen des hierdurch entstandenen Schadens haftbar sein. Lassen sich die Wohnungseigentümer auf eine Ausgleichszahlung ein, ohne den Versicherer aufzufordern, weitere Regressbemühungen zu entfalten, beruht die geleistete Zahlung auf ihrer autonomen Entscheidung.

Schadensbedingte Ausgleichszahlung an die Gebäudeversicherung
LG Hamburg, Urteil vom 19.12.2024, 318 S 68/21, ZMR 2025, 347

Der Umlageschlüssel für den der Rücklage zuzuführenden Betrag muss, damit die Gelder der Rücklage zur Finanzierung späterer Erhaltungsmaßnahmen verwendet werden können, dem Umlageschlüssel für Erhaltungsmaßnahmen entsprechen. Ein Beschluss, die Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) bei Rechtsstreitigkeiten entstehen, nach dem Objektprinzip zu verteilen, ist ordnungsmäßig. Eine Änderung der Verteilungsschlüssel für die Kosten von Reparaturen, der Wohngebäudeversicherung sowie der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung dahingehend, dass diese Kosten zukünftig nicht nach MEA, sondern nach Einheiten verteilt werden, verstößt gegen das Willkürverbot, weil sie erkennbar nur dem Zweck dient, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten.

Änderung des Kostenverteilerschlüssels auf das Objektprinzip
LG München I, Urteil vom 20.09.2023, 1 S 9372/22, ZMR 2024, 1065 (str.)

Unter dem TOP „Beschlussfassung über die Verteilung der Kosten von Erhaltungsmaßnahmen...“ darf auch ein neuer Verteilerschlüssel beschlossen werden.

Aus der Bildung separater Erhaltungsrücklagen für die einzelnen Gebäude lässt sich der Wille erkennen, die Erhaltungskosten nach einem entsprechenden Schlüssel zu verteilen. Die Eigentümer einer größeren WE-Mehrhaus-Anlage benötigten keine Vergleichsangebote, um einen Gutachter mit einem überschaubaren Kostenrahmen von 1.500,00 € bis 2.000,00 € zu beauftragen.

Rückwirkung des beschlossenen Verteilerschlüssels; Rücklage
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 13.11.2024, 14 S 91/23, ZMR 2025, 159

- 1. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen.**
- 2. Die Formulierung "bestimmte Arten von Kosten" in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG hebt lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervor und begründet keine darüberhinausgehenden Anforderungen.**
- 3. Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert (hier: unterdimensionierte Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 3/11, ZMR 2012, 116 = NJW-RR 2011, 1646 Rn. 10).**

Änderung der Kostenverteilung; Bestimmtheitsgrundsatz
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 128/23

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung vor, so dass nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum (bzw. Sondernutzungsrecht) sich in dem jeweiligen Gebäudeteil (bzw. in dem jeweiligen separaten Gebäude) befindet, die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben (hier: Kosten der Tiefgarage), widerspricht es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (bzw. auf das separate Gebäude) entfallenden Erhaltungskosten zu beteiligen; anders kann es nur dann liegen, wenn ein sachlicher Grund für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer besteht.

Erhaltungskosten: objektbezogene Kostentrennung; neuer Kostenverteilungsschlüssel
BGH, Urteil vom 14.02.2025 - V ZR 236/23, ZMR 2025, 423

- 1. Ist die Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert worden, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel in nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden; die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (im Anschluss an Senat, Urteil vom 16. Juni 2023 - V ZR 251/21, ZMR 2023, 1005 = ZWE 2023, 416 Rn. 11).**
- 2. Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG unterliegen - vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach den §§ 134, 138 BGB - einer materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239 = BGHZ 202, 346 Rn. 13 ff.; Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 112/18, ZMR 2019, 619 = BGHZ 221, 373 Rn. 7 f., 26).**

Änderung des Verteilerschlüssels der GO durch Beschluss
BGH, Urteil vom 15.11.2024, V ZR 239/23, ZMR 2025, 340

1. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

2. Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 81/23, ZMR 2024, 679

Beschließen die Wohnungseigentümer eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 18.06.2010, V ZR 164/09, ZMR 2010, 866 = BGHZ 186, 51 Rn. 17 ff.).

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Gleichbehandlungsgrundsatz
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 87/23, ZMR 2024, 588

Der weite, dabei aber klare Begriff der „Neufassung“ in der Ladung lässt jede – abweichende – Entscheidung vom bisherigen Kostenverteilungsschlüssel zu.

Ein sachlicher Grund im engeren Sinne ist für die Änderung des Verteilerschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die Abänderung setzt weder schwerwiegende Gründe noch eine Unbilligkeit voraus.

Die Auslegung des Begriffs „Erneuerung“ meint nur die spätere Erneuerung bereits fertig-/hergestellter Bauteile und nicht auch die erstmalige Herstellung im Fall eines Baumangels.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels; Erhaltungsmaßnahmen (Fenster)
LG München I, Urteil vom 09.11.2023, 36 S 10548/22, ZMR 2024, 409

Unabhängig von der Frage, ob man von einer der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) verbleibenden, konkurrierenden Erhaltungszuständigkeit für Maßnahmen ausgeht, die nach der Gemeinschaftsordnung Sache eines oder einzelner Eigentümer ist (vgl. Häublein, ZWE 2021, 337; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 19 Rn. 96), ist ein Beschluss, mit dem in dieser Konstellation eine Kostentragung durch die Gemeinschaft geregelt wird, jedenfalls nichtig.

Kostentragung durch die GdWE bei Erhaltungszuständigkeit der Sondereigentümer?
LG Itzehoe, Urteil vom 12.05.2023, 11 S 14/22, ZMR 2023, 740

Willkürlich ist ein abgeänderter Verteilungsschlüssel dann, wenn die Änderung nur dem Interesse einzelner Wohnungseigentümer dient, die sich besserstellen wollen, ohne dass hierfür objektbezogene Gründe feststellbar sind.

Willkürliche Änderung des Kostenverteilerschlüssels
LG München I, Urteil vom 07.12.2022, 1 S 6696/22, ZMR 2024, 1068

1. Seit dem 1.12.2020 gehören Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen GdWE anteilig mitfinanzieren.

2a. Solange eine Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht erfolgt oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage den geltenden Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden.

2b. Ein Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel widerspricht nicht deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung nicht bewusst war, dass sie nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vorab einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel hätten beschließen können. Will ein Wohnungseigentümer die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels für eine Sonderumlage erreichen, obliegt es ihm, vor der Beschlussfassung über die Sonderumlage einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Umlage von Prozesskosten; keine Freistellung des Obsiegenden
BGH, Urteil vom 19.07.2024, V ZR 139/23, ZMR 2024, 953

1. Es besteht eine Beschlusskompetenz, über eine Änderung des Verteilerschlüssels für Rücklagen zu beschließen, bzw. einen von dem vereinbarten Kostenschlüssel abweichenden Schlüssel für die Rücklagenbefüllung durch Beschluss zu bestimmen.

2. Ein Beschluss über die Änderung des Befüllungsschlüssels ist aber nicht ordnungsgemäß, wenn es hierdurch dazu kommt, dass eine einheitliche Rücklage nach verschiedenen Schlüsseln befüllt wird.

Änderung des Verteilerschlüssels für die Erhaltungsrücklage
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.10.2023, 2-13 S 133/22, ZMR 2024, 144

Die Abänderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG muss transparent gestaltet werden; hierfür genügt es nicht, dass einem Maßnahmenbeschluss (Aufzugssanierung) oder einem gesonderten Kostenbeschluss zur Maßnahme lediglich der (unerkannt) neue Schlüssel zugrunde gelegt wird. Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss setzt voraus, dass aus dem Beschluss bzw. der Niederschrift hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung zu beschließen.

Unbewusste Änderung der Kostenverteilungsregelung durch Kostenbeschluss
LG Bamberg, Urteil vom 22.12.2023, 41 S 21/23, ZMR 2024, 597

1. Das sog. Objektprinzip (Kostenverteilung nach Sondereigentumseinheiten) stellt eine einfache und verständliche Kostenverteilung dar und ist gerecht vor allem für Kosten, die unabhängig von der Wohngröße und dem Wert der Wohnung anfallen (hier: Kosten der Sanierung der Außenbeleuchtung, eines Treppenhausfensters und der Entfernung eines Baumes in der Außenanlage).

2. Bei der Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sind die Grenzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung überschritten, wenn die Minderheit eine erhebliche Mehrbelastung erleidet, die keine innere Rechtfertigung trägt, insbesondere wenn die Änderung der Kostenverteilung nur den Zweck verfolgt, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten. Bei einer 4er-WEG, bei der für zwei Einheiten wirtschaftlich alles beim Alten bleibt, ist die Annahme einer solchen Benachteiligungsabsicht nicht naheliegend.

Geänderte Kostenverteilung für kleinere Arbeiten
LG Karlsruhe, Urteil vom 01.09.2023, 11 S 96/22, ZMR 2024, 149

Bei ungeeichten Messgeräten für Warmwasser ist eine Verteilung der Kosten auf der Grundlage einer Schätzung, ausgehend vom früher konkret ermittelten Verbrauch, uneingeschränkt vertretbar und mit Blick auf den Maßstab einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht zu beanstanden.

Warmwasserkosten; ungeeichte Messgeräte; Verbrauchsschätzung
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835

Verwaltungsmaßnahmen

1. Durch Zweitbeschlusses kann auch ein vereinbarungseretzender Beschluss über ein generelles Tierhaltungsverbot aufgehoben werden und durch bloße Einschränkungen bei der Tierhaltung (hier: kein freies Herumlaufenlassen; kein Betreten fremder Flächen) ersetzt werden.

2. Eine streitige lebensbedrohliche Tierhaar-Allergie eines Wohnungseigentümers zwingt nicht zum Erlass eines generellen Tier- oder Felltierhaltungsverbots.

3. Angesichts des eher generalisierenden Ansatzes der Hausordnung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) kommt die Berücksichtigung jeder individuellen Besonderheit bzw. jeder individuellen Empfindlichkeit oder Unempfindlichkeit nicht in Betracht.

4. Es ist dem (angeblich) hochallergischen Sondereigentümer in der Regel zumutbar, aus der Betroffenheit eigener Rechte in individuellen, risikoreichen Prozessen die betreffenden Wohnungseigentümer auf Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch zu nehmen. Denn umgekehrt würde die gänzliche Ablehnung des Beschlussantrags auf Lockerung des Tierhaltungsverbots die GdWE einem erheblichen Prozessrisiko aussetzen.

Hausordnung; abändernder Zweitbeschluss
LG Karlsruhe, Urteil vom 05.12.2023, 11 S 126/22, ZMR 2024, 400

Anmerkung: Zum **Prozessrisiko** und der grds. zu bejahenden Pflicht zur Durchsetzung von Ansprüchen (Rechtsverfolgung) der GdWE vgl. Staudinger/Lehmann-Richter, 2023, § 18 Rn. 138 unter Verweis auf OLG Hamm, 2004, 852 und LG Koblenz, ZMR 2018, 795; vgl. aber AG München, ZMR 2025, 175 f.: Der Kläger/Eigentümer muss konkrete, substantiierte Schadensersatzansprüche der GdWE gegen die Vorverwaltung vortragen. Die GdWE hat bei der Verfolgung unklarer/streitiger Ansprüche ein weites Ermessen. Nicht einmal die Prüfung der Erfolgsaussichten durch einen bestimmten RA für max. netto 750,- Euro dürfe beschlossen werden.

Bauliche Maßnahmen

Ist Gegenstand des Sondernutzungsrechts ein bestimmter Gartenteil, so ist der berechtigte Wohnungseigentümer zwar befugt, die Fläche gärtnerisch zu gestalten oder zu Erholungszwecken zu benutzen. Dagegen berechtigt das Sondernutzungsrecht nicht zur Errichtung von Gartenhäusern.

im Sinne der Prozessökonomie muss es möglich sein, die Beschlussersetzung (Nachgenehmigung) widerklagend im Rückbauprozess geltend zu machen. Von einer Entbehrlichkeit der Vorbefassung ist auszugehen, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, dass Bemühungen um eine entsprechende Beschlussfassung nicht erfolversprechend und daher nur unnötige Förmerei wären.

Eine Beeinträchtigung kann bereits die optische Veränderung von einem klassischen Friesenhaus hin zu einer modernen Hausfassade darstellen.

Bauliche Veränderungen; Gartenhaus; neue Fenster; Rückbauverlangen
LG Itzehoe, Urteil vom 28.03.2025, 11 S 44/23

1. Einen vermietenden Wohnungseigentümer trifft eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat, wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist, oder wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.

2. Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, kann dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegenhalten, dass ein Gestattungsanspruch besteht (Fortführung von Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, ZMR 2023, 556 = NJW-RR 2023, 791).

3a. Wird ein Wohnungseigentümer auf Unterlassung oder Beseitigung einer nicht gestatteten baulichen Veränderung in Anspruch genommen und verlangt er im Wege der Widerklage, einen Beschluss über die Gestattung der baulichen Veränderung zu ersetzen, steht der Widerklage das Gebot der Vorbefassung regelmäßig nicht entgegen.

3b. Bedarf der widerklagend geltend gemachte Gestattungsanspruch näherer Aufklärung, hat in der Regel ein Teilurteil über den entscheidungsreifen Beseitigungsanspruch zu unterbleiben; dagegen kann über eine Unterlassungsklage, mit der (lediglich) der Beginn oder die Fortsetzung einer nicht gestatteten baulichen Veränderung unterbunden werden soll, regelmäßig vorab durch Teilurteil entschieden werden.

3c. Erhebt der auf Beseitigung in Anspruch genommene Wohnungseigentümer Klage auf Ersetzung eines Gestattungsbeschlusses zum Amtsgericht, nachdem er erstinstanzlich zur Beseitigung verurteilt worden ist, kommt eine Aussetzung des auf den Beseitigungsanspruch bezogenen Berufungsverfahrens nicht in Betracht.

Haftung des vermietenden Wohnungseigentümers als mittelbarer Handlungsstörer
BGH, Urteil vom 21.03.2025 – V ZR 1/24

1. Wird mit der Beschlussersetzungsklage die Gestattung einer Maßnahme nach § 20 Abs. 3 WEG verlangt, genügt es für die Vorbefassung, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die Beschlussfassung verlangt hat, wie er sie in der Folge von dem Gericht ersetzt verlangt. Die Zulässigkeit der Klage hängt nicht davon ab, dass der Kläger der Eigentümerversammlung weitere Informationen und Unterlagen vorgelegt hat.

2a. Ob der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung das Einverständnis anderer Wohnungseigentümer voraussetzt, hängt entscheidend davon ab, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, ZMR 2001, 289 = BGHZ 146, 241, 246).

2b. Von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassadendurchbohrungen sind nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen; ob sich andere Wohnungseigentümer durch derartige Eingriffe in die bauliche Substanz des Gemeinschaftseigentums verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können, hängt vielmehr von einer tatrichterlichen Würdigung der Umstände des Einzelfalls ab (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, ZMR 2001, 289 = BGHZ 146, 241, 246 ff.).

Beschlussersetzungsklage; bauliche Veränderung; Wanddurchbruch
BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 86/24

1. Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums verlangen. Bei einem sogenannten steckengebliebenen Bau werden wohnungseigentumsrechtliche Ansprüche dieser Art allerdings erst begründet, wenn mindestens ein Erwerber die Stellung eines (werdenden) Wohnungseigentümers erlangt hat.

2. § 22 WEG a.F. ist auf den Anspruch auf erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums nicht analog anwendbar.

3. Begrenzt wird der Anspruch auf erstmalige Errichtung des Gemeinschaftseigentums auch im Fall des sog. steckengebliebenen Baus durch den Grundsatz von Treu und Glauben. Danach entfällt der Anspruch, wenn seine Erfüllung den übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalls nicht zuzumuten ist.

4. In einem von einem bauwilligen Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) angestregten Beschlussersetzungsverfahren ist es Sache des Tatgerichts, unter umfassender Würdigung der Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer Gesamtabwägung über die Unzumutbarkeit der erstmaligen Errichtung zu entscheiden.

Ersterrichtungsanspruch bei sog. steckengebliebenen Bau
BGH, Urteil vom 20.12.2024, V ZR 243/23, ZMR 2025, 428

Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nach Maßgabe des § 20 Abs. 1 WEG mehrheitlich die Gestattung der von einem Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 3 WEG verlangten baulichen Veränderungen beschlossen, so ist der betreffende Beschluss nur noch an § 20 Abs. 4 WEG zu messen.

„Grundlegend“ i.S.d. § 20 Abs. 4 Satz 1 WEG ist eine Umgestaltung, wenn sie der Wohnungseigentumsanlage als Ganzes unter Gesamtbetrachtung aller Umstände des Einzelfalls ein neues „Gepräge“ gibt.

Auch eine Veränderung des optischen Gesamteindrucks kann im Einzelfall das Gewicht einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage haben. Dabei ist ein strenger Maßstab anzulegen. Bloße architektonische Disharmonien genügen dafür nicht.

Beschlussfeststellungsklage, grundlegende Umgestaltung, Grundlagenbeschluss
LG Itzehoe, Urteil vom 15.11.2024, 11 S 32/23, ZMR 2025, 350

In der Eigentümerversammlung kann eine bauliche Maßnahme im Einzelinteresse eines Sondereigentümers (hier: Überdachungskonstruktion) unter dem „Vorbehalt einer Baugenehmigung“ von der Gemeinschaft im Beschlusswege gestattet werden.

Die Überdachungskonstruktion ist einer einheitlichen Betrachtung zu unterziehen, d.h. nicht jedes Bauteil ist isoliert auf seine Gestattungspflichtigkeit zu prüfen.

Nachträgliche Gestattung einer Überdachungskonstruktion unter Vorbehalt
LG Hamburg, Beschluss vom 04.11.2024, 318 S 37/22, ZMR 2025, 240

Einen Anspruch im Beschlusseretzungsverfahren einen Beschluss bezüglich konkreter Baumaßnahmen zum Einbau eines Fahrstuhls als Maßnahme der Barrierereduzierung zu fassen, hat ein Eigentümer nur dann, wenn die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit der geplanten Baumaßnahme geklärt ist. Fehlt es hieran, kann das Gericht aber einen Grundlagenbeschluss fassen und Schritte zur Einholung der Genehmigung und Bildung einer Rücklage vorgeben.

Einbau eines Aufzugs; öffentlich-rechtliche Anforderungen
LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.08.2024, 2-13 S 581/23, ZMR 2025, 236

1. Die Wohnungseigentümer können seit dem 01.12.2020 eine bauliche Veränderung auch dann beschließen, wenn die Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum dauerhaft nur dem bauwilligen Wohnungseigentümer zustehen soll (Fortführung von Senat, Urteil vom 09.02.2024 - V ZR 244/22, ZMR 2024, 391 Rn. 14).

2. Die Beschlusskompetenz für die Gestattung einer baulichen Veränderung besteht auch dann, wenn die Beschlussfassung dazu führt, dass die in einer Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist.

3. Den Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, durch Beschluss Kompensationszahlungen festzulegen, die die Wohnungseigentümer, denen eine bauliche Veränderung gestattet wird, an die übrigen Wohnungseigentümer leisten sollen.

Beschlusskompetenz trotz Nutzungsvereinbarung; Kompensationszahlungen
BGH, Urteil vom 19.07.2024, V ZR 226/23, ZMR 2025, 46 ff.

1. Ist in der Gemeinschaftsordnung vereinbart, dass die Wohnungseigentümer weitgehend so gestellt werden sollen, als handelte es sich um real geteilte Grundstücke bzw. als wären sie Alleineigentümer, und ist den Wohnungseigentümern eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestattet, begründet im Zweifel nicht jeder Verstoß gegen eine öffentlich-rechtliche Norm einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB; vielmehr muss der Norm Drittschutz zukommen.

2. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan über die Grundfläche der Wochenendhäuser in einem Wochenendhausgebiet ist Teil der Gebietsfestsetzung und hat drittschützenden Charakter.

Mehrhausanlage; bauliche Maßnahme; Auslegung der Teilungserklärung; drittschützende Norm
BGH, Urteil vom 08.03.2024, V ZR 119/23, ZMR 2024, 861

Beschlüsse über die Genehmigung von sog. Balkonkraftwerken und Split-Klimaanlagen müssen die näheren Umstände des jeweils konkreten Einbaus des Gerätes enthalten. Insbesondere muss den Wohnungseigentümern klar sein, welche Auswirkungen das konkrete Gerät auf das optische Erscheinungsbild und der Immissionen hat.

Balkonkraftwerke und Split Klimaanlagen; Bestimmtheitsgrundsatz
AG Wiesbaden, Urteil vom 26.04.2024, 915 C 2171/23, MietRB 2024, 226

1. Bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung (hier: Klimaanlage) einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, sind im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs (hier: tieffrequenter Schall) zu berücksichtigen. Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird.

2. Die Bestandskraft eines Beschlusses, mit dem einem Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gestattet wird, schließt gegen den Bauwilligen gerichtete Abwehransprüche anderer Wohnungseigentümer wegen Immissionen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus.

3. Ein bestandskräftiger Gestattungsbeschluss hindert die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht daran, die Nutzung der baulichen Veränderung auf der Grundlage der für die Hausordnung eingeräumten Beschlusskompetenz zu regeln; derartige Nutzungsregelungen müssen nicht zugleich mit der Gestattung beschlossen werden.

tieffrequente Brummtöne durch Split-Klimagerät
BGH, Urteil vom 28.03.2025 – V ZR 105/24

Anm: Bestätigung von LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 03.05.2024, 14 S 3411/23, ZMR 2024, 785

Ein Beschluss über eine Baumaßnahme nach § 20 Abs. 1 WEG entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die auf konkreten Tatsachen beruhende Gefahr besteht, dass Eigentümer hierdurch ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt werden. Wird einem Eigentümer der Einbau eines technischen Geräts

gestattet (hier Klimaanlage), sind insoweit nicht nur die Nachteile durch den unmittelbaren Einbau zu berücksichtigen, sondern auch die Nachteile, die bei einem bestimmungsgemäßen Gebrauch zu erwarten sind. Die Gemeinschaft hat ggf. durch Auflagen sicherzustellen, dass der Gebrauch nicht zu Beeinträchtigungen iSv § 20 Abs. 4 WEG führt.

Baumaßnahme (Klimaanlage)

LG Frankfurt/M, Urteil vom 06.06.2024, 2-13 S 48/23, ZMR 2024, 772

1. Die Regelung in einer Teilungserklärung (TE), wonach für den bestimmten Bereich von zugewiesenen Gartenflächen festgelegt wird, dass diese ausschließlich der Anlage von Ziergärten dienen und die Errichtung von Baulichkeiten jeglicher Art ausgeschlossen sein soll, enthält einen „Versteinerungswillen“ i.S.d. § 47 WEG, der zur Unanwendbarkeit des § 20 WEG n.F. führt.

2. Eine Terrassenüberdachung und ein Sichtschutzzaun führen nicht zur „Umgestaltung“ der Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG.

Ziergarten; Altvereinbarung mit Versteinerungswillen

LG Hamburg, Urteil vom 22.11.2023, 318 S 84/22, ZMR 2024, 233

Eine bauliche Veränderung (hier: Gedenkstein) gestaltet die Wohnanlage nicht grundlegend um, wenn sie mit einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen spezifischen Vorgabe für die Nutzung und Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Ziergarten) vereinbar ist.

Aufstellen des Gedenksteins; Sonderopfer; Ziergarten

BGH, Urteil vom 11.10.2024, V ZR 22/24, ZMR 2025, 144

Vorinstanz: LG Dresden, Urteil vom 19.01.2024, 2 S 177/23, ZMR 2024, 327

Aus dem Umstand, dass die EG-Wohnungen bis jetzt keinen Aufzug hatten, lässt sich schließen, dass die Kostenbefreiung der EG-Wohnungen in der Gemeinschaftsordnung sich aus schließlich darin begründet, dass diese keinen Nutzen von dem Aufzug haben. Nur für eine Erhaltung oder Verbesserung des Aufzugs in seiner ursprünglichen Form wäre daher wohl von einem Vorrangwillen der Altvereinbarung auszugehen. Dagegen fehlt es an Anhaltspunkten dafür, dass es den Eigentümern verwehrt sein soll, im Wege der baulichen Veränderung den Aufzug zu erweitern, insgesamt zu verändern und die EG-Eigentümer dann auch erstmals in die Kostentragung einzubeziehen.

Neue Aufzugsanlagen; erstmalige Kostenbeteiligung der EG-Eigentümer

AG Heidelberg, Urteil vom 22.11.2023, 45 C 63/23, ZMR 2024, 428

1. Der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll. Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

2. Es ist Sache des Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls

im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch, der durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt wird. Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht.

Beschlusszwang bei baulichen Veränderungen
BGH, Urteil vom 17.03.2023, V ZR 140/22, ZMR 2023, 556

Bei der Prüfung nach § 47 WEG, ob eine Altvereinbarung nach dem 30.11.2020 noch fortgilt, ist darauf abzustellen, ob der Altvereinbarung ein von dem aktuellen, in § 20 WEG normierten Rechtsstatus maßgeblich abweichender individueller Regelungsgehalt zukommt. In solchen Fällen ist die Vermutung des § 47 S. 2 WEG widerlegt. Maßgebend für die Fortgeltung einer Altvereinbarung ist nicht deren Vergleich mit der seinerzeitigen, sondern mit der aktuellen Rechtslage.

Fortgeltung einer Altvereinbarung zu baulichen Maßnahmen
LG Itzehoe, Urteil vom 15.07.2024, 11 S 25/23, ZMR 2024, 879

Wenn nach dem 30.11.2020 die Bepflanzung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) stark verändert wurde und nunmehr die Sonnenkollektoren eines Eigentümers gut sichtbar sind, liegt ein neuer Sachverhalt vor auf den neues Recht (WEMoG) anzuwenden ist. Das Geltendmachen eines Beseitigungsanspruchs ist treuwidrig, da im Zeitpunkt der Errichtung der Solaranlage niemand beeinträchtigt wurde.

Solaranlage am Balkon; spätere Änderung der Bepflanzung
LG Berlin, Urteil vom 16.01.2024, 85 S 11/23, ZMR 2024, 599 (Revision zugelassen)

1. Die Wohnungseigentümer können nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zur Folge hat; einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf es hierfür nicht mehr (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 96/16, ZMR 2017, 319 = ZWE 2017, 224 Rn. 30 ff.).

2a. Eine bauliche Veränderung, die einem der in § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG aufgeführten Zwecke dient, ist regelmäßig angemessen. Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise aufgrund außergewöhnlicher baulicher Gegebenheiten oder eines außergewöhnlichen Begehrens zu verneinen, wenn die bauliche Veränderung bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu Nachteilen führt, die bei wertender Betrachtung außer Verhältnis zu ihrem Zweck stehen. Nachteile, die typischerweise aufgrund einer privilegierten baulichen Veränderung eintreten, begründen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit.

2b. Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände der Angemessenheit einer baulichen Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG trägt der klagende Wohnungseigentümer; verlangt ein Wohnungseigentümer gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 4 WEG die Ersetzung eines Grundlagenbeschlusses, muss er zur Begründung des Anspruchs darlegen, dass die bauliche Veränderung einem der gesetzlich privilegierten

Zwecke dient. Beruft sich die Gemeinschaft auf die Unangemessenheit der Maßnahme, trifft sie eine sekundäre Darlegungslast für nachteilige Umstände, die sich nicht bereits aus dem Begehren selbst ergeben.

3. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

4. Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte (Fortführung von Senat, Urteil vom 15. Mai 2020 - V ZR 64/19, ZMR 2020, 854 = NJW-RR 2020, 1022 Rn. 14).

Nachrüstung eines Außenaufzugs zur Barriere-Reduzierung; Beschlussersetzung
BGH, Urteil vom 09.02.2024, V ZR 244/22, ZMR 2024, 391

Anmerkung: anders noch AG München, Urteil vom 10.02.2022, 1294 C 13970/21, ZMR 2022, 510 als Vorinstanz: Dem Anbau eines Außenaufzuges steht zumindest bei einem Jugendstilgebäude § 20 Abs. 4 WEG entgegen, wenn durch den Aufzugsbau die komplette architektonische Ausrichtung des Gebäudes gestört wird; wie BGH bereits LG München I, Urteil vom 08.12.2022, 36 S 3944/22, ZMR 2023, 400).

1. Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt (hier: § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG), ist der Beschluss auf die Klage eines anderen Wohnungseigentümers nur für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme entgegen § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet.

2. Ob die Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.

3. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient, zumindest typischerweise nicht anzunehmen; der von dem Gesetzgeber im gesamtgesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen.

Rampe als barrierefreier Zugang
BGH, Urteil vom 09.02.2024, V ZR 33/23, ZMR 2024, 497

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; BGH, ZMR 2021, 830 Rn.4 unter Verweis auf BGH, ZMR 2021, 595 Rn.5; LG Itzehoe, ZMR 2016, 728. Für die Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs.1 Satz 2 WEG n.F.) ist dagegen auf den Schluss der mündlichen Verhandlung abzustellen (vgl. auch Abramenko ZMR 2020, 1012 f.).

Zur Aufnahme von TOPs vgl. LG Hamburg, Beschluss vom 13.07.2022, 318 T 16/22, ZMR 2023, 69.

1. Unter den während der Corona-Pandemie zeitweise geltenden landesrechtlichen Vorgaben von "2G" durfte eine Eigentümerversammlung stattfinden. Der Verwalter musste die für die Versammlung geltenden infektionsschutzrechtlichen Vorgaben beachten und durfte dementsprechend in der Ladung auf die Notwendigkeit der Einhaltung der "2G"-Regelung hinweisen. Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung war auch dann ermessensgerecht, wenn einzelne Wohnungseigentümer mitteilten, die Vorgaben der "2G"-Regelung nicht zu erfüllen und deshalb an der Teilnahme gehindert zu sein.

2a. Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

2b. Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen. Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.

Corona-Pandemie; Ladungsmangel; Hybridversammlung
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 123/23, ZMR 2025, 146

Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind nicht deshalb nichtig, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.

Beschlüsse während Corona in einer „Vertreter-Versammlung“
BGH, Urteil vom 08.03.2024, V ZR 80/23, ZMR 2024, 590

Es existiert kein Grundsatz im Wohnungseigentumsrecht, wonach es sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) nach einem gefassten Beschluss nicht noch einmal anders überlegen und einen neuen, eventuell auch gegensätzlichen, Beschluss zum selben Beschlussthema fassen kann.

Zweitbeschluss, Beschlussreue
LG München I, Beschluss vom 05.10.2023, 1 S 5857/23, ZMR 2024, 332

Eine im Wohnungseigentumsgesetz oder in einer Vereinbarung vorgesehene Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer umfasst sowohl die erste Beschlussfassung als auch erneute Beschlussfassungen über die bereits geregelte Angelegenheit; infolgedessen betrifft die Frage, ob die Wohnungseigentümer einmal oder

mehrfach über dieselbe Angelegenheit entscheiden dürfen, nicht die Beschlusskompetenz, sondern die ordnungsmäßige Verwaltung.

Beschlusskompetenz für einen Zweitbeschluss
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 235/23, ZMR 2025, 40

Eine bloß körperliche Immobilität des Sondereigentümers rechtfertigt nicht die Anwesenheit eines Dritten auch während der Eigentümerversammlung. Das Einverständnis der anwesenden Miteigentümer mit der Anwesenheit eines Dritten rechtfertigt nicht dessen Anwesenheit. Auch die Abwesenden haben einen Anspruch auf Nichtöffentlichkeit der Versammlung.

Grundsatz der Nichtöffentlichkeit
LG Dortmund, Urteil vom 17.03.2023, 17 S 89/22, ZMR 2024, 50

Eine bloß körperliche Immobilität des Sondereigentümers rechtfertigt nicht die Anwesenheit eines Dritten auch während der Eigentümerversammlung (LG Dortmund ZMR 2024, 50). Ein Bedürfnis dafür, dass die Begleitperson auch während der Versammlung anwesend bleibt, ist ausnahmsweise zu bejahen, wenn der Eigentümer erhebliche Schwierigkeiten bei der Fortbewegung, beim Sprechen und beim Anfertigen von Notizen, bei der Einstellung seines Hörgerätes hat, d.h. bedingt durch Schlaganfälle nur eingeschränkt schreiben und sich artikulieren kann. Wenn in der Einladung eine Vertretungsmöglichkeit zu Unrecht ausgeschlossen wurde, ist dieser Ladungsmangel nicht kausal für gefasste Beschlüsse, wenn der betroffene Wohnungseigentümer sich anderweitig vertreten ließ und der Vertreter sich an Diskussionen und Abstimmungen beteiligte, weil dies als konkludenter Verzicht auf die Rüge des Verfahrensmangels anzusehen ist.

Nichtöffentlichkeit der Versammlung; notwendige Begleitperson; Kausalität
AG Bielefeld, Urteil vom 25.01.2024, 5 C 24/23, ZMR 2024, 520

Der Beschluss zur Ermöglichung der hybriden Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 Abs.1 S. 2 WEG) muss keine Vorgaben hinsichtlich der technischen Umsetzung der Online-Teilnahme enthalten. Fehlen derartige Regelungen hat der Einberufende – im Regelfall der Verwalter (§ 24 Abs.1 WEG) – über die Durchführung nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Hybrid-Versammlung; Beschlussinhalt
LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.10.2024, 2-13 S 33/23, ZMR 2025, 59 (Revision zugelassen)

Beschließen die Wohnungseigentümer eine Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation (§ 23 Abs.1 Satz 2 WEG), ist es grundsätzlich ausreichend, wenn eine Regelung über den Umfang der Gestattung und die davon erfassten Eigentümerrechte getroffen wird; eine ordnungsmäßige Verwaltung erfordert dagegen regelmäßig keine Beschlussfassung über das zu nutzende elektronische Kommunikationssystem oder die Anforderungen an Hard- und Software.

Hybrid-Versammlung; Beschlussinhalt
AG Mitte (Berlin), Urteil vom 02.05.2024, 22 C 50/23, ZMR 2024, 797

Anmerkung: **a.A.** Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 23 Rn. 35; Letzner, ZWE 2021, 426; Neumann in: Elzer, SWK-WEG, Online-Teilnahme Rn. 5; Elzer in: Hügel Wohnungseigentum-HdB, § 12 WE-Versammlung Rn. 145.

Bei der beabsichtigten Umgestaltung der Fassade durch Anbringung eines Fassadengemäldes handelt es sich nicht um eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage gemäß § 20 Abs. 4 WEG.

Wenn der Beschluss die zu gestaltende Fläche konkret und abschließend beschreibt, Auskunft zu dem Kostenrahmen gibt, zum beabsichtigten Beginn der Arbeiten, zur Frage der fachlichen Begleitung der Arbeiten und den Anforderungen an die zu verwendenden Farben, zu der Mindestdauer, vor deren Ablauf das Kunstwerk nicht entfernt werden darf, Angaben enthält, ist er hinreichend bestimmt.

Unschädlich ist das Fehlen der Beschreibung, wie das Kunstwerk nach seinem Abschluss konkret aussehen wird. Dies führt nicht zu einer Unbestimmtheit im Rechtssinne. Denn es gehört zum Wesen der Kunst, dass deren Ergebnis für den Auftraggeber nicht immer konkret vorhersehbar ist.

Fassadengestaltung durch Künstler; Bestimmtheitsgrundsatz
AG Wuppertal, Urteil vom 12.12.2024, 95b C 72/24, ZMR 2025, 264

Auch ein von der Stimmberechtigung ausgeschlossener Wohnungseigentümer muss zumindest dem Verfahren eines Umlaufbeschlusses zustimmen. Haben die Wohnungseigentümer zum Ausdruck gebracht, dass sie an dem (unerkannt nichtigen) Umlaufbeschluss festhalten wollen, so wurde damit nochmals ein inhaltsgleicher Beschluss gefasst.

Stimmrechtsausschluss; Umlaufbeschluss
AG Lörrach, Urteil vom 16.12.2024, 3 C 855/23, MietRB 2025, 44

Als Ausnahmenvorschrift ist § 23 Abs.3 S. 2 WEG zudem restriktiv zu handhaben. § 23 Abs.3 Satz 2 WEG erlaubt die Fassung eines Absenkungsbeschlusses nur für einen einzelnen Gegenstand. Das schließt jedenfalls die Fassung eines Absenkungsbeschlusses, der nicht die Regelung eines konkreten Einzelfalls zum Inhalt hat, sondern die Beschlussfassung außerhalb der Versammlung mit einfacher Mehrheit zukünftig generell erlaubt, aus. Soweit die beschlossenen Sanierungsmaßnahmen nicht durch den Absenkungsbeschluss gedeckt sind, müssen dem Beschluss gem. § 23 Abs.3 Satz 1 WEG sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen.

Anforderungen an einen Absenkungsbeschluss
LG München I, Urteil vom 08.11.2023, 1 S 11052/22, ZMR 2024, 154

Aus der Einordnung als Sachbeschluss folgt, dass der Absenkungsbeschluss bei der Einberufung nach § 23 Abs. 2 WEG anzukündigen (vgl. Skauradszun/Harnack, ZMR 2023, 441 ff.) ist, dass er in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG aufzunehmen ist und dass er isoliert angefochten werden kann (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2023, WEG § 23 Rn. 124).

Absenkungsbeschluss; Sachbeschluss mit Ankündigungspflicht
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23, ZMR 2024, 780

Eine Mehrheitseigentümerin unterliegt einem Stimmverbot analog § 25 Abs. 4 WEG n.F./§ 25 Abs.5 WEG a.F. bei der Beschlussfassung über die Abberufung einer zum selben Mutterkonzern gehörenden Verwalterin. Eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen Mehrheitseigentümerin und Verwalterin führt zum Stimmrechtsausschluss, insbesondere wenn eine Gewinnabführungspflicht besteht. Obgleich die abstimmende Mehrheitseigentümerin weder Verwalterin noch an dieser mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführerin oder geschäftsführende Gesellschafterin war, greift der Stimmrechtsausschluss (vgl. auch LG Itzehoe, Urteil vom 15.11.2024, 11 S 2/22; a.A. LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, 318 S 31/21, ZMR 2022, 400).

Stimmverbot bei Abberufung des zum selben Konzern gehörenden Verwalters
LG Itzehoe, Urteil vom 15.11.2024, 11 S 36/24, ZMR 2025, 153

Wenn eine Abstimmung auf der Basis der Jahresabrechnung 2021 wegen einiger Fehler zurückgestellt wurde, hätte dem Verwaltungsbeirat bis zu einer Korrektur der Abrechnung keine Entlastung erteilt werden dürfen, zumal er auch hinsichtlich der korrigierten Abrechnung für 2021 seiner Prüfpflicht weiterhin ordnungsgemäß nachzukommen hat.

Entlastung von Beirat und Verwalter
LG Hamburg, Urteil vom 26.06.2024, 318 S 51/23, ZMR 2024, 777

(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

- 1. Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage sind verteilungsneutral und dürfen nicht in die Abrechnungsspitze einfließen.**
- 2. Der Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse kann teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden. Vorauszusetzen ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten.**

Teilanzfechtung des Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen
BGH, Urteil vom 11.04.2025 – V ZR 96/24

Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt.

Wirkung von Fehlern in der Jahresabrechnung
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 195/23, ZMR 2025, 44

Durfte ein Eigentümer davon ausgehen, dass über ein feststehendes Zahlenwerk abgestimmt werden sollte, weil eine Beschlussfassung erfolgte, die nicht aus sich heraus verständlich ist, sondern durch einen längeren „Prolog“ offenbar als umfassend erläuterungswürdig angesehen wurde, entspricht der Beschluss mangels Bestimmtheit nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Beschluss über Zahlenwerk; Bestimmtheitsgrundsatz
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23, ZMR 2024, 507

- 1. Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu der Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet und kann jeder Wohnungseigentümer eine solche verlangen; über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Abrechnung neu zu beschließen (Fortführung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 178/19, ZMR 2020, 857 = WuM 2020, 595 Rn. 23 ff.).**
- 2. Wird ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung, der einer bereits beschlossenen Jahresabrechnung zugrunde liegt, rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung absehen.**
- 3. Weil mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem ein in der Abrechnung berücksichtigter Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung für ungültig erklärt wird, lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfällt, müssen bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden. Eine bereits erhobene Zahlungsklage kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen sind.**

Pflicht zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung; Folgen
BGH, Urteil vom 16.06.2023, V ZR 251/21, ZMR 2023, 1005

Ein ausdrücklicher/isolierter Beschluss über die Gesamtabrechnung ist mangels Beschlusskompetenz nichtig (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 19.07.2024 – V ZR 102/23, ZMR 2024, 957).

Gesonderter Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“; Auslegung
LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.10.2024, 2-13 S 33/23, ZMR 2025, 59

Ein nach dem 30.11.2020 gefasster Beschluss, durch den „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 25.10.2023 - V ZB 9/23, ZMR 2024, 221 = NZM 2024, 42 Rn. 14).

Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“; Auslegung
BGH, Urteil vom 19.07.2024, V ZR 102/23, ZMR 2024, 957

Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen (BGH, Urteil vom 17.04.2015 - V ZR 12/14, ZMR 2015, 726 = NJW-RR 2015, 847 Rn. 28). Die Wohnungseigentümer möchten nach Inkrafttreten des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entsprechend dieser Vorschrift nur über die Höhe

der Vorschüsse beschließen, auch wenn nach dem Wortlaut (zugleich) der Wirtschaftsplan genehmigt werden soll.

Beschluss über die „Genehmigung des Wirtschaftsplans“; Auslegung
BGH, Beschluss vom 25.10.2023, V ZB 9/23, ZMR 2024, 221

Ist ein Eigentümer rechtskräftig zur Zahlung eine Sonderumlage verurteilt worden, kann er dem nicht mit der Vollstreckungsabwehrklage entgegenhalten, dass der Beschluss über eine Erhaltungsmaßnahme, deren Finanzierung die Sonderumlage diene, nach Abschluss des Zahlungsklageverfahrens rechtskräftig für ungültig erklärt wurde.

Vollstreckungsabwehrklage; Sonderumlage; Erhaltungsmaßnahme
LG Frankfurt/M., Urteil vom 21.11.2024, 2-13 S 624/23, ZMR 2025, 233

Es besteht keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, die vorhandene Fälligkeitsregelung in der Teilungserklärung (TE) - die trotz der Vermutung des § 47 WEG fortgilt - allgemein und abstrakt auch für die Zukunft abzubedingen. Dies gilt konkret für die dauerhafte Umstellung der Fälligkeit der Hausgeldvorschüsse laut TE von einer quartalsweisen Zahlung auf eine monatliche Zahlungspflicht.

Änderung der Fälligkeitsregelung in der Teilungserklärung
LG Lüneburg, Beschluss vom 23.09.2024, 3 S 13/24, ZMR 2025, 245

a. Die Wohnungseigentümer können nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht auch nach Ablauf des Wirtschaftsjahrs einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans fassen; die hierfür erforderliche Beschlusskompetenz folgt aus § 28 Abs. 1 WEG.

b. Ein zwischenzeitlicher Eigentumswechsel lässt die Kompetenz der Wohnungseigentümer für einen Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans nicht entfallen (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 09.03.2012 - V ZR 147/11, ZMR 2012, 642 = NJW 2012, 2796).

c. Ein Zweitbeschluss über die Vorschüsse aufgrund des Wirtschaftsplans wird regelmäßig nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn berechtigte Zweifel an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses bestehen und schutzwürdige Belange einzelner Wohnungseigentümer hinreichend berücksichtigt werden.

Zweitbeschluss, Wirtschaftsplan
BGH, Urteil vom 20.09.2024, V ZR 235/23, ZMR 2025, 40

Veräußerungszustimmung

1a. Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

1b. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde.

2. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz hat nichts daran geändert, dass der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums in der Regel 20% des Verkaufspreises des Wohnungseigentums

beträgt (Fortentwicklung von Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018 - V ZR 71/17, ZMR 2018, 684 = NJW-RR 2018, 775 Rn. 4 ff.).

Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 90/22, ZMR 2023, 900

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten; dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurde.

Veräußerungszustimmung; richtiger Klagegegner
BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 141/23, ZMR 2024, 1049
Bestätigung von LG Frankfurt/M, Urteil vom 15.06.2023, 2-13 S 92/22, ZMR 2023, 910

Wenn der Inhaber aller/sämtlicher MEA diese an eine GbR veräußert/in diese Gesellschaft einbringt, die allein 3 Gesellschafter bilden, die alle mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, bedarf es ausnahmsweise keiner Veräußerungszustimmung des Verwalters, wenn die Regelung hierzu in der Gemeinschaftsordnung eine Ausnahme für den Fall vorsieht, dass der/die Erwerber mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt ist/sind.

Veräußerungszustimmung bei Übertragung aller MEA auf eine GbR
OLG Hamburg, Beschluss vom 30.11.2023, 13 W 56/23, ZMR 2024, 223

Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen

Literatur: Hogenschurz, Die Rechtsprechung zum WEG-Verfahrensrecht, NZM 2021, 705 ff.

Nicht zulässig ist eine mit einer Anfechtungsklage gegen eine positive, wenn auch nach Ansicht des Anfechtungsklägers nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende Beschlussfassung verbundene Beschlussersetzungsklage. Selbst wenn der angefochtene Beschluss der Eigentümerversammlung für ungültig erklärt würde, müsste zunächst wieder die Eigentümerversammlung mit dieser Thematik befasst werden. Anderenfalls könnte man jede Beschlussanfechtungsklage mit einer Beschlussersetzungsklage verbinden.

Kombination von Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage
AG München, Urteil vom 27.03.2025, 1293 C 13987/24

Die Geltendmachung an sich gegebener Antrags-, Beschlussanfechtungs- oder anderer Rechte eines Wohnungseigentümers kann wegen der angestrebten Ziele rechtsmissbräuchlich bzw. schikanös (§ 226 BGB) sein; an das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs sind aber strenge Anforderungen zu stellen, weil es um einen Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte des betroffenen Wohnungseigentümers geht (vgl. BGH, NZM 2019, 630, 633, Rn. 13 f. = ZMR 2019, 699).

Rechtsmissbräuchliche Beschlussanfechtung des Mehrheits-Eigentümers
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 06.12.2024, 980a C 13/24, ZMR 2025, 250

In wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussanfechtungsverfahren trifft den Kläger die Obliegenheit, bei Verzögerungen der Klagezustellung spätestens innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Monatsfrist zur Erhebung der Anfechtungsklage bei Gericht den Sachstand zu erfragen, selbst wenn er alle für eine ordnungsgemäße Klagezustellung von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen erbracht, insbesondere den Gerichtskostenvorschuss ordnungsgemäß gezahlt hat. Erfüllt der Kläger diese Obliegenheit nicht, beginnt der ihm im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 167 ZPO ("demnächst") zuzurechnende Zeitraum einer Zustellungsverzögerung.

Fristwahrung bei der Anfechtungsklage bei Untätigkeit des Gerichts
BGH, Urteil vom 25.10.2024, V ZR 17/24, ZMR 2025, 229

1. Das Fehlen der nach § 130a Abs. 3 ZPO erforderlichen einfachen Signatur einer auf einem sicheren Übermittlungsweg als elektronisches Dokument eingereichten Klageschrift kann nur dann ausnahmsweise unschädlich sein, wenn sich aus anderen, eine Beweisaufnahme nicht erfordernden Umständen eine der einfachen Signatur vergleichbare zweifelsfreie Gewähr dafür ergibt, dass der Rechtsanwalt die Verantwortung für den Inhalt der Klageschrift übernommen und diese willentlich in den Rechtsverkehr gebracht hat.
2. Eine unwirksame Prozesshandlung wird erst von ihrer Heilung an wirksam; eine nach Fristablauf erfolgte Behebung des Mangels ist nicht mehr fristwährend. Das gilt auch für die materiell-rechtliche Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG.

unwirksame Prozesshandlung; Heilung ex nunc;
BGH, Urteil vom 11.10.2024, V ZR 261/23, ZMR 2025, 140

Wird eine verwalterlose GdWE in erster Instanz auf Antrag eines Wohnungseigentümers zu Schadensersatzzahlungen verurteilt und legen alle (übrigen) Eigentümer – im Rahmen der kupierten Gesamtvertretung - einzeln oder in Gruppen hiergegen Berufung ein, so kann das Rechtsmittel wirksam nur von allen Eigentümern/Berufungsklägern zurückgenommen werden.

Verwalterlose GdWE; kupierte Gesamtvertretung; tw. Berufungsrücknahme
LG Berlin II, Beschluss vom 04.07.2024, 56 S 19/23, ZMR 2025, 150

1. Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht richtet sich der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Erstellung der Jahresabrechnung nicht mehr gegen den Verwalter, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 14).

2a. Möchte der Kläger in der Berufungsinstanz einen Parteiwechsel auf Beklagtenseite vornehmen, ist hierfür grundsätzlich die Zustimmung des ausscheidenden und auch die Zustimmung des neuen Beklagten erforderlich, es sei denn, die Verweigerung der Zustimmung ist rechtsmissbräuchlich.

2b. Hat ein Wohnungseigentümer vor dem 1. Dezember 2020 Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung gegen den Verwalter erhoben und erklärt er im Hinblick auf die während des Berufungsverfahrens zum 1. Dezember 2020 eingetretene Rechtsänderung einen Parteiwechsel auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), ist deren Verweigerung der Zustimmung zu dem Parteiwechsel regelmäßig rechtsmissbräuchlich.

Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung; Parteiwechsel
BGH, Urteil vom 19.04.2024, V ZR 167/23, ZMR 2024, 960

Nimmt ein Wohnungseigentümer einen anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung oder Schadensersatz wegen einer Äußerung in Anspruch, handelt es sich nur dann um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit i.S.d. § 43 Nr. 1 WEG aF (bzw. § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG), wenn die Äußerung in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung getätigt wurde. Dies gilt unabhängig von Inhalt und Anlass der Äußerung (Fortentwicklung von Senat, Beschluss vom 17.11.2016, V ZB 73/16, ZMR 2017, 254 = MDR 2017, 78 Rn. 12).
Geklärt hat der Gesetzgeber insoweit, dass Streitigkeiten über die sachenrechtlichen Grundlagen der GdWE Wohnungseigentumssachen sind (Rn. 10 aE; BT-Drs. 19/18791, S. 81).

WEG-Verfahren: Äußerung in einer ETVersammlung oder Beiratssitzung
BGH, Urteil vom 22.09.2023, V ZR 254/22, ZMR 2024, 45

Die Zuständigkeitsregelung des § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG erfasst auch Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern aus dem sogenannten sachenrechtlichen Grundverhältnis. Dies gilt auch für den Fall der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 11 WEG ebenso für den Fall der vertraglich geregelten Aufhebung, die beide auf eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen zielen.

Aufhebung der Gemeinschaft; Realteilung
LG Köln, Beschluss vom 25.07.2023, 15 O 235/23, ZMR 2024, 331

1a. Bei der Entscheidung über eine Gestaltungsklage, mit welcher bei fehlender oder bei fehlerhafter Verkündung des Ergebnisses eines Beschlusses der Wohnungseigentümer der wahre Beschlussinhalt geklärt werden soll (sogenannte Beschlussfeststellungsklage), hat das Gericht einredeweise geltend gemachte Beschlussmängel zu prüfen.
1b. Im Rahmen einer solchen Beschlussfeststellungsklage kann die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anfechtungsgründe einredeweise geltend machen.
2. Soweit die materielle Rechtskraft eines beschlussersetzenden Gestaltungsurteils reicht, kann eine auf tatsächliche Umstände gestützte Neuregelung durch Zweitbeschluss der Wohnungseigentümer nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die tatsächlichen Umstände nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung im Vorprozess verändert haben.

Beschlussfeststellungsklage; two-in-one-Verfahren
BGH, Urteil vom 10.11.2023, V ZR 51/23, ZMR 2024, 500

Der (anwaltlich nicht vertretene) Anfechtungskläger hat die Klagefrist nicht gewahrt, wenn er eine Klage erhebt, die die zivilprozessualen Anforderungen nach den §§ 253 ff. ZPO nicht erfüllt. Erforderlich ist die Zustellung der Klage an die GdWE (§ 44 Abs. 2 S. 1 WEG). Der - mit nichts überschriebene - Schriftsatz des Klägers kann zwar als Beschlussanfechtungsklage i.S.v. § 44 Abs. 1 Alt. 1 WEG ausgelegt werden, dennoch ist die fehlende Angabe der verklagten Partei erst nach Ablauf der Klagefrist, somit verspätet nachgeholt worden.

Verfristete Anfechtungsklage; fehlende Angabe der verklagten Partei
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 22.12.2023, 980a C 23/23, ZMR 2024, 421

a) Die Verurteilung zu einer Entschädigung nach § 510b ZPO setzt voraus, dass materiell-rechtlich nach Fristablauf Schadensersatz verlangt werden kann. Die Vorschrift selbst begründet einen solchen Anspruch nicht.

b) Ob der Anspruch auf Vornahme der Handlung bei einer Verurteilung nach § 510b ZPO nach Fristablauf erlischt, richtet sich ebenfalls nach dem materiellen Recht. Eine solche Erlöschensvorschrift stellt § 281 Abs. 4 BGB dar.

c) Die Rechtskraft eines nach § 510b ZPO ergangenen Urteils, das zu Unrecht eine Entschädigungsleistung zuspricht, hindert ein Gericht in einem Folgeprozess nicht daran, den Anspruch auf Vornahme der Handlung als fortbestehend anzusehen.

Die Vorschrift des § 281 BGB findet auf die Ansprüche der Wohnungseigentümer auf Störungsabwehr nach § 15 Abs. 3 WEG aF keine Anwendung (Fortführung von Senat, Urteil vom 23. März 2023 - V ZR 67/22, VersR 2023, 792 Rn. 14 ff.).

Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf Null reduziert war (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, ZMR 2023, 55 = NJW 2023, 63 Rn. 9). Wird ein Negativbeschluss angefochten, mit dem lediglich ein Beschlussantrag abgelehnt wird, ist bei der Bewertung des Gesamtinteresses und des Einzelinteresses die gegenüber der Entscheidung über ein positives Beschlussergebnis zurückbleibende Rechtskraftwirkung durch einen Abschlag von 50 % zu berücksichtigen.

Zutritt zum Pkw-Stellplatz; Negativbeschluss; Beschlussersetzung; § 510b ZPO
BGH, Urteil vom 23.06.2023, V ZR 158/22, ZMR 2023, 1000

Auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1.12.2020 haben Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage denselben Streitgegenstand; einzelne Beschlussmängel sind nur Teile des einheitlichen Streitgegenstands.

Streitgegenstand von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage; Parteiwechsel
BGH, Urteil vom 13.01.2023, V ZR 43/22, ZMR 2023, 380

Der beitretende Wohnungseigentümer (Streitgenosse) kann er auch gegen den Willen der unterstützten Partei Angriffs- und Verteidigungsmittel vorbringen und Prozesshandlungen vornehmen.

Nebenintervention; Rechtsmittel
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024, 85 S 52/23, ZWE 2024, 185

Verlangt ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer, dass dieser sein Sondereigentum in einen aus Sicht des klagenden Wohnungseigentümers ordnungsmäßigen Zustand versetzen soll, bemisst sich der Gebührenstreitwert an dem Wertverlust, den das Wohnungseigentum des Klagenden durch die behauptete Störung erleidet.

Streitwert für Klage auf Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands
KG, Beschluss vom 25.10.2023, 10 W 181/23, ZMR 2024, 140

Als Streitwert des Antrags auf Zahlung von Hausgeld in Höhe von ... EUR monatlich ab ... ist nach der Regelung in § 48 Abs. 1 S. 1 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO der Jahreswert des Hausgelds festzusetzen; nicht der dreieinhalbfache Wert nach § 9 S. 1 ZPO.

Streitwert für Klage auch auf künftiges Hausgeld
OLG Frankfurt, Beschluss vom 16.08.2024, 2 W 10/24, ZMR 2025, 52

§ 9 ZPO ist im Fall der Klage auf künftiges Hausgeld nicht anwendbar. § 9 ZPO bezieht sich nur auf Fallgestaltungen, bei denen ein Recht, das „Stammrecht“, sich darin ausdrückt, Ansprüche auf wiederkehrende Nutzungen oder Leistungen zu gewähren. Und es geht nur um solche Stammrechte, bei denen Nutzungen oder Leistungen zu erwarten sind, die ihrer Natur nach und erfahrungsgemäß (= üblicherweise) eine Dauer von wenigstens 3 1/2 Jahren haben oder jedenfalls mit Rücksicht auf den Grad der Unbestimmtheit des Zeitpunkts, wann das den Wegfall des Rechts begründende Ereignis eintritt, eine solche Dauer haben können.

Streitwert; Klage auf Zahlung künftiger Hausgelder
Verfügung des KG vom 06.03.2024, 10 W 28/24, ZMR 2024, 682

Ergäbe sich bei dem angegriffenen Beschluss nach § 28 WEG über Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse gestützt auf § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG ein für den Anfechtungskläger höherer Nachforderungsbetrag, dann fehlt der Klage das Rechtsschutzbedürfnis; eine altruistische Beschlussanfechtung scheidet aus, da alle Kosten verteilt wurden und insoweit keine weitere Beschlussanfechtung anderer Eigentümer vorliegt.

Verbrauchsschätzung; fehlendes Rechtsschutzinteresse
AG München, Urteil vom 19.05.2023, 1290 C 12005/22, ZMR 2023, 835

Verzögerungen im Zustellungsverfahren, die durch eine fehlerhafte Sachbehandlung des Gerichts verursacht sind, sind dem Zustellungsbetreiber nicht zuzurechnen; das gilt auch dann, wenn der fehlerhaften Sachbehandlung des Gerichts eine der Partei zuzurechnende Verzögerung (hier: fehlerhafte Angabe der Zustellanschrift) vorausgegangen ist.

Demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997

Wird die Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers gegen einen nach dem 30. November 2020 auf der Grundlage des Wirtschaftsplans gefassten Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen abgewiesen, bestimmt sich die Beschwer weiterhin in aller Regel nach der Höhe der Vorschüsse, die dem Anteil aus dem Wirtschaftsplan entsprechen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 18. September 2014 - V ZR 290/13, NJW 2014, 3583 Rn. 10).

Beschwer bei Abweisung der Anfechtungsklage betr. Beschluss „über den Wirtschaftsplan“
BGH, Beschluss vom 25.10.2023, V ZB 9/23, ZMR 2024, 221

1. Wird ein nach Inkrafttreten des WEMoG gefasster Abrechnungsbeschluss gemäß § 28 Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu

lassen, bemisst sich die Beschwer des Klägers im Falle der Abweisung der Klage weiterhin in aller Regel nach seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung (im Anschluss an Senat, Urteil vom 24. Februar 2023 - V ZR 152/22, ZMR 2023, 559 = NJW 2023, 2111 Rn. 24 ff.).
2. Dass der gemäß § 49 GKG bestimmte Streitwert in der Regel nicht der für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels des unterlegenen Anfechtungsklägers maßgeblichen Beschwer entspricht, ändert nichts daran, dass für die Wertbemessung die gleichen Grundsätze gelten, soweit es um das für beide Werte relevante Einzelinteresse des Anfechtungsklägers an einer stattgebenden Entscheidung geht (Abgrenzung zu Senat, Beschluss vom 24. März 2022 - V ZR 149/21, NJW 2022, 2195 Rn. 6).

Beschwer des Anfechtungsklägers; Nennbetrag der Abrechnung als Basis
BGH, Beschluss vom 09.11.2023, V ZB 67/22, ZMR 2024, 397

Rund um den Verwalter

Hat eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) in der Zeit nach Inkrafttreten der WEG-Reform, aber vor Inkrafttreten des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG einen nicht zertifizierten Verwalter bestellt, begründet dies keinen Abberufungsanspruch eines Eigentümers ab dem Geltungszeitraum des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG.

Nicht zertifizierter Verwalter; kein Abberufungsgrund
AG München, Urteil vom 03.09.2024, 1293 C 13809/24, ZMR 2025, 74

Im Zuge der Erweiterung der Verwalterkompetenzen können die Sondereigentümer Budget-Obergrenzen je Maßnahme vorgeben.

Dem Verwalter dürfen nicht (pauschal) sämtliche Verwaltungsrechte übertragen werden.

Aus dem Beschluss muss ersichtlich sein, nach welchen Kriterien der Verwalter bei der sukzessiven Fenstersanierung vorzugehen hat. Die Ausgestaltung und Optik der Fenster ist vorzugeben. Eine Prioritätenliste muss mitbeschlossen werden.

Bestimmtheitsgrundsatz; Delegation auf den Verwalter; Prioritätenliste
LG Düsseldorf, Urteil vom 11.10.2023, 25 S 25/23, ZMR 2025, 151

1. Nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, Entscheidungen über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf den Verwalter zu delegieren.

2. Im Hinblick auf eine Erhaltungsmaßnahme wird eine Delegation regelmäßig jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn die Wohnungseigentümer selbst die grundlegende Entscheidung über deren Vornahme getroffen haben und der Verwalter nur über die Ausführung im Einzelnen entscheiden soll.

3. Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses über eine Kompetenzverlagerung auf den Verwalter setzt nicht voraus, dass in dem Beschluss zugleich ausdrücklich ein für den Verwalter verbindlicher Entscheidungsmaßstab vorgegeben wird.

Kompetenzverlagerung auf den Verwalter; § 27 Abs.2 WEG
BGH, Urteil vom 05.07.2024, V ZR 241/23, ZMR 2024, 958

Der Verwaltervertrag hat durchaus auch werkvertragliche Elemente. Diese prägen das Vertragsverhältnis aber nicht in einem Maße, das es gerechtfertigt erscheinen ließe, den Vertrag als Werkvertrag einzuordnen. Vielmehr bilden die dienstvertraglichen Elemente den Schwerpunkt des Vertrages, so dass er insgesamt den dienstvertraglichen Regelungen zu unterstellen ist.

Wurden Vergütungen für nicht erbrachte Sonderleistungen vom Gemeinschaftskonto vereinnahmt, so sind diese aus Bereicherungsrecht zurück zu gewähren.

Rückzahlung von Sondervergütungen; Minderleistungen des Verwalters
LG Dortmund, Urteil vom 19.12.2024, 17 S 147/23, ZMR 2025, 434

Nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 bestehen Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers wegen der Verletzung von Pflichten des Verwalters aus dem zwischen diesem und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossenen Vertrag nur gegenüber der Gemeinschaft. Der zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter geschlossene Vertrag entfaltet keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers.

Verwaltervertrag nicht mit Schutzwirkung für Wohnungseigentümer
BGH, Urteil vom 05.07.2024, V ZR 34/24, ZMR 2024, 858

1. Hat eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem Werkunternehmer einen Vertrag zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geschlossen, gehört es zu den Pflichten des Verwalters, Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wie ein Bauherr zu überwachen. Bei der Bewirkung von Zahlungen ist er verpflichtet, wie ein Bauherr im Interesse der Wohnungseigentümer sorgfältig zu prüfen, ob bestimmte Leistungen erbracht und Abschlags- oder Schlusszahlungen gerechtfertigt sind (im Anschluss an Senat, Urteil vom 19.7.2019, V ZR 75/18, ZMR 2020, 134 = ZWE 2020, 44 Rn. 16).

2a. Zahlt der Verwalter im Zuge der Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig Abschläge, kann für die Ermittlung des Schadens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht allein auf die durch die Abschlagszahlungen hervorgerufene Minderung des Gemeinschaftsvermögens abgestellt werden. In den Gesamtvermögensvergleich einzubeziehen ist vielmehr auch, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Werkleistungen vertragsgerecht erbracht worden sind. Die Beweislast dafür, dass den gezahlten Abschlägen keine werthaltigen Leistungen gegenüberstehen, trifft die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

2b. Eine Haftung des Verwalters wegen pflichtwidriger Abschlagszahlungen scheidet aus, solange eine vertragsgerechte Leistung noch im Wege der (Nach-)Erfüllung durch den Werkunternehmer herbeigeführt werden kann.

2c. Ist dagegen die (Nach-)Erfüllung ausgeschlossen und das Vertragsverhältnis zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Werkunternehmer in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für die durch die pflichtwidrigen Abschlagszahlungen entstandenen Schäden neben dem Werkunternehmer.

Der Verwalter ist in diesem Fall aber nur Zug um Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Werkunternehmer zu Schadensersatz verpflichtet.

pflichtwidrige Zahlung von Abschlägen durch den Verwalter
BGH, Urteil vom 26.01.2024, V ZR 162/22, ZMR 2024, 593

Steht für die Verwalterwahl nur ein Kandidat zur Auswahl und legt dieser annehmbare Konditionen für den Verwaltervertrag vor, reduziert sich das Ermessen der Eigentümer im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten.

Die Eigentümer sind über die Konditionen hinreichend informiert, wenn sie Kenntnis davon haben, dass neben der Grundvergütung Sondervergütungen anfallen können. Diese müssen nicht im Detail mit der Einladung mitgeteilt werden, wenn insoweit die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Entwurf des Verwaltervertrages besteht.

Verwalterbestellung; nur ein Kandidat
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 22.08.2023, 2-13 T 56/23, ZMR 2024, 330

Der Verwalter kann auch dann nach § 26 Abs. 3 S. 1 WEG jederzeit ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden, wenn das Bestellungsverhältnis vor dem 1.12.2020 begründet wurde. Der Verwaltervertrag endet auch in einem solchen Fall gemäß § 26 Abs. 3 S. 2 WEG spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

Eine Vertragsbeendigung zum Zeitpunkt der Abberufung folgt bei einer Abberufung ohne wichtigen Grund hingegen nicht aus einer in einem Verwaltervertrag, der vor dem 1.12.2020 geschlossen wurde, enthaltenen Kopplungsklausel, wonach der Verwaltervertrag mit der Abberufung endet.

Abberufung des Altverwalters; Verwaltervertrag
LG Frankfurt/M. Urteil vom 07.09.2023, 2-13 S 6/23, ZMR 2023, 907

Entnimmt der aus wichtigem Grund abberufene Verwalter, dessen Vertrag fristlos gekündigt wurde, eventuelle künftige von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ggf. nach § 26 Abs.3 WEG geschuldete Verwaltervergütung in Höhe von 70% (bei Ansatz von 30% für ersparte Aufwendungen; vgl. § 615 BGB) der vereinbarten Vergütung, so stellt dies eine Untreue nach § 266 StGB dar und verpflichtet zur Rückzahlung, und zwar wegen § 393 BGB ohne Möglichkeit der Aufrechnung mit eventuellen später fällig gewordenen Gegenforderungen.

Eigenmächtige Entnahme evtl. künftiger Verwaltervergütung
AG Köln, Urteil vom 26.07.2023, 202 C 6/23, ZMR 2023, 832

Anmerkung: vgl. auch AG Böblingen, Urteil vom 17.09.2024, 11 C 367/24, ZMR 2025, 164

Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche

Auch nach der WEG-Reform können die Eigentümer Ansprüche auf Unterlassung von Videoaufzeichnungen und damit verbundene Schadensersatzansprüche individuell geltend machen.

Individual-Ansprüche auf Unterlassung von Videoaufzeichnungen
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 10.05.2023, 2-13 T 33/23, ZMR 2023, 736

Es genügt nicht, wenn in einer Sondereigentumseinheit/Wohnung störende Geräusche vernommen werden, sondern der sich gestört föhlende Nutzer muss auch darlegen und beweisen, dass diese Geräusche aus der vermieteten Sondereigentumseinheit/Wohnung der Beklagten stammen.

Ein Wohnungseigentümer darf den Bodenbelag in seiner Einheit verändern, wenn das bei Errichtung des Gebäudes als Wohnungseigentumsanlage oder seiner Umwandlung dazu vorhandene Schallschutzniveau erhalten bleibt.

Lärmstörungen durch Mieter eines Sondereigentümers
LG Berlin II, Urteil vom 18.06.2024, 56 S 100/23, MietRB 2024, 222 f.

1. Auch in einer verwalterlosen Zweiergemeinschaft können jedenfalls auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums bezogene Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche (hier: Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung) nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht im Wege der actio pro socio von einem einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden (Fortführung von Senat, Urteil vom 28. Januar 2022 - V ZR 86/21, ZMR 2022, 487 = NJW-RR 2022, 733).

2. Die verwalterlose Zweiergemeinschaft wird bei der Geltendmachung von Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüchen, die sich auf Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen der Wohnungseigentümer beziehen, von dem jeweils anderen Wohnungseigentümer vertreten; einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung bedarf es insoweit nicht (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 180/21, ZMR 2023, 52 = NJW 2022, 3577).

Unterlassungsansprüche; verwalterlose Zweiergemeinschaft; actio pro socio
BGH, Urteil vom 09.02.2024, V ZR 6/23, ZMR 2024, 767

1a. Sind nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage weitgehend verselbstständigte Untergemeinschaften gebildet, kann nur die Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer die den einzelnen Erwerbem aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen; dies gilt auch dann, wenn die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen.

1b. Die Kompetenz, durch Beschluss über die gerichtliche Geltendmachung der vergemeinschafteten Ansprüche und die mit der Prozessführung im Zusammenhang stehenden Fragen (hier: Aufnahme von Vergleichsverhandlungen und Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Prozesskosten) zu entscheiden, steht ebenfalls allein der Gesamtgemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

2. Grundsätzlich muss in einem Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage die auf den einzelnen Eigentümer entfallende Summe betragsmäßig bestimmt sein. Es reicht aber aus, wenn der geschuldete Einzelbetrag objektiv eindeutig bestimmbar ist und von den Wohnungseigentümern selbst ohne Weiteres errechnet werden kann.

Mehrhausanlage; Vergemeinschaftung der Ansprüche wg. Mängeln des Gemeinschaftseigentums
BGH, Urteil vom 23.02.2024, V ZR 132/23, ZMR 2024, 864

Die Prozessführungsbefugnis einer GdWE, die sich aus einem vor dem 1.12.2020 gefassten Vergemeinschaftungs-Beschluss bzgl. eines werkvertraglichen Anspruchs auf Nacherfüllung (§ 634 Nr. 1 BGB) oder auf Kostenvorschuss (§ 634 Nr. 2, § 637 Abs. 3 BGB) ergibt, besteht auch nach der Neuregelung der Ausübungsbefugnis der GdWE in § 9a Abs. 2 WEG fort (vgl. BGH, Beschluss vom 01.02.2023, VII ZR 887/21, ZMR 2023, 651).

Vergemeinschaftungsbeschluss bzgl. werkvertraglicher Ansprüche
OLG Stuttgart, Urteil vom 06.06.2024, 13 U 419/19, MDR 2024, 1176 Juris Rn. 21

Anmerkung: vgl. auch Bruns, AnwZert MietR 13/2020, Anm. 2 unter IV.: Das bisherige Recht wird auch als obsoletes Recht nicht unwirksam. Eher passt der Grundsatz aus dem öffentlichen Recht, wonach allein der Wegfall einer Ermächtigungsgrundlage die Wirksamkeit einer darauf gegründeten Rechtsnorm unberührt lässt. Andernfalls wäre auch das nach Art. 20 Abs. 3 GG geschützte Vertrauen im Hinblick auf retroaktiv wirkende Gesetze erschüttert. Demnach bleiben getroffene Vergemeinschaftungsbeschlüsse erhalten; **a.A.** Lehmann-Richter/Wobst 1. Aufl. Rn. 2023 u. 2018; BT-Drs. 19/18791, 61 unter Hinweis auf allgemeine Grundsätze bei neuen gesetzlichen Verboten z.B. der Abschaffung des § 21 Abs.7 WEG a.F. (Umzugspauschale). Ein Alt-Beschluss wird (erst) am 1.12.2020 - nicht aber rückwirkend - wirkungslos. Besteht zwar eine allgemeine Öffnungsklausel, allerdings heute keine gesetzliche Beschlusskompetenz mehr für eine Umzugskostenpauschale, so muss der (ursprünglich wirksame, nämlich sowohl durch Gesetz als auch durch Öffnungsklausel legitimierte) Beschluss zwecks Wirkung gegen Sondernachfolger im Grundbuch eingetragen werden; und zwar gemäß § 48 Abs.1 WEG bis 31.12.2025, zumindest aber vor dem ersten Grundbucheintrag eines Sondernachfolgers ab 1.1.2026.

Es ist den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie bestimmte Nutzungen oder bauliche Veränderungen für unzulässig halten; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zu einem dem Beschluss entsprechenden Verhalten auffordern. Wird dies dem Wortlaut nach als Ge- oder Verbot beschlossen, ist darin nächstliegend ein solcher Aufforderungsbeschluss zu sehen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 15.01.2010 - V ZR 72/09, ZMR 2010, 378 = NJW 2010, 3093 Rn. 10).

Im Rahmen einer gegen einen Aufforderungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage sind nur formelle Beschlussmängel zu prüfen. Ob ein Unterlassungs- oder Beseitigungsanspruch besteht, ist in einem gegebenenfalls anzustrengenden Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren zu klären. In dem Unterlassungs- oder Beseitigungsverfahren ist das Gericht an die in dem Aufforderungsbeschluss niedergelegte Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gebunden.

Verbot bestimmter Nutzung; Aufforderungsbeschluss
BGH, Urteil vom 21.07.2023, V ZR 215/21, ZMR 2023, 997

Ein Beschluss über ein Verbot der Hundehaltung, der neben einer Ausnahme für in der Anlage vorhandene Tiere vorsieht, dass im Einzelfall die Gemeinschaft durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Es ist nicht erforderlich, dass in dem Beschluss über das Hundehaltungsverbot bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft im Einzelfall die Hundehaltung genehmigt wird.

Verbot der Hundehaltung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.03.2023, 2-13 S 89/21, ZMR 2023, 814

1. Ein Sondereigentümer, der sich Geruchsbelästigungen durch Grillen ausgesetzt fühlt, hat die Prozessführungsbefugnis, um selbst gegen das Grillen vorgehen zu können, wenn ihm ein Unterlassungsanspruch zusteht.

2. Der von Geruchsbelästigungen betroffene Wohnungseigentümer kann verlangen, dass sein Mitwohnereigentümer auf der Terrasse seiner Wohnung im EG nicht an zweiaufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende, also am Samstag und dem darauffolgenden Sonntag oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt nicht mehr als viermal im Monat grillt, das Grillen auf der zu seiner Wohnung gehörenden Terrasse also unterlässt, soweit es diesen Rahmen überschreitet.

Geruchsbelästigungen durch Grillen; Prozessführungsbefugnis
LG München I, Urteil vom 01.03.2023, 1 S 7620/22, ZMR 2023, 665

1. Eine Schadensersatzzahlung, die unabhängig von der Beseitigung der Beeinträchtigung geleistet wird und über deren Verwendung der Eigentümer frei entscheiden kann, wäre mit dem Zweck des Beseitigungsanspruchs nicht vereinbar. Dieser hat lediglich zum Ziel, den dem Eigentumsrecht entsprechenden Zustand wiederherzustellen. (Rn.28)

2. Zudem gibt es bei dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB - anders als bei dem Herausgabeanspruch aus § 985 BGB - kein dringendes praktisches Bedürfnis für die (analoge) Anwendung des § 281 BGB. Das Kosteninteresse des Eigentümers ist auch ohne die Anwendung von § 281 BGB hinreichend geschützt. Fehlen ihm die finanziellen Mittel, um die Beeinträchtigung selbst zu beseitigen, kann er den Störer gerichtlich auf Beseitigung in Anspruch nehmen und im Wege der Zwangsvollstreckung einen Vorschuss verlangen. (Rn.30)

3. § 281 BGB findet auf den Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB aber auch dann keine Anwendung, wenn der Eigentümer die Beeinträchtigung selbst beseitigt. (Rn.34)

Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, § 281 BGB
BGH, Urteil vom 23.03.2023, V ZR 67/22, ZMR 2023, 840

Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

Vorbemerkung: Das Gesetz unterscheidet Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) sowie bauliche Veränderung. Die **modernisierende Instandsetzung** stellt keine eigne Kategorie mehr dar. Die frühere modernisierende Instandsetzung ist heute zu qualifizieren als modernisierende Erhaltung, nicht als bauliche Veränderung: Dt. Ständiges Schiedsgericht ZMR 2022, 590 mit Anm. Agatsy; Bärmann/Dötsch, § 19 Rn. 163, § 20 Rn. 48, § 21 Rn. 23, 24; Riecke, ZMR 2023, 178; **a.A.** Staudinger/Jacoby (2023) § 20 Rn. 55.

Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht; vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194.

Durch die Teilungserklärung kann sowohl die Erhaltungslast als auch die zugehörige Kostentragungslast auf die Wohnungseigentümer übertragen werden, zu deren Wohnung der jeweilige Balkon gehört. Aus der wirksamen Übertragung der Erhaltungslast auf die Eigentümer folgt, dass den übrigen Wohnungseigentümern die zugehörige Beschlusskompetenz in Bezug auf Erhaltungsmaßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum der Balkone betreffen, entzogen worden ist.

Erhaltungslast für Maßnahmen am Balkon: fehlende Beschlusskompetenz
LG Itzehoe, Urteil vom 30.04.2024, 11 S 31/23, ZMR 2024, 777

Wenn nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer „Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder in seinem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen hat, und zwar auf eigene Kosten“, so fehlt der GdWE insoweit die Beschlusskompetenz.

Erhaltungslast der Eigentümer; fehlende Beschlusskompetenz der GdWE
LG Hamburg, Urteil vom 12.06.2024, 318 S 42/23, ZMR 2024, 877

Wenn es im Versammlungsprotokoll heißt: „Die Eigentümer fassen nach ausführlicher Diskussion nicht einen Beschluss, sondern bitten X, die unmittelbar erforderlichen Reparaturen in Auftrag zu geben“, so umgeht die als „Bitte“ formulierte Entscheidung die Frage der Kostentragung, macht aber deutlich, dass ein Tätigwerden des Verwalters dem Willen der Eigentümer entspricht. Solches Vorgehen ist rechtswidrig.

Erhaltungsrücklage; „Bitte“ statt Beschluss
LG Düsseldorf, Urteil vom 08.12.2023, 19 S 35/23, ZMR 2024, 507

Ob eine beschlossene Maßnahme als Erhaltungsmaßnahme (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG) oder Baumaßnahme (§ 20 WEG) zu behandeln ist, bemisst sich alleine nach objektiv-normativen Kriterien und ist nicht davon abhängig, wie die Wohnungseigentümer die entsprechende Maßnahme einordnen.

Eine Erhaltungsmaßnahme, die nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, ist nicht als Baumaßnahme (§ 20 WEG) mit den Kostenfolgen des § 21 WEG zu behandeln. Herrscht Streit über die Ordnungsgemäßheit der Maßnahme kann dies gerichtlich nur im Rahmen der Anfechtung des Beschlusses über die Erhaltungsmaßnahme geklärt werden und nicht bei der isolierten Anfechtung des Beschlusses über die Kostenverteilung.

Abgrenzung zwischen Erhaltung und baulicher Veränderung
LG Frankfurt/M, Urteil vom 08.06.2024, 2-13 S 603/23, ZMR 2024, 1058

Der Einzug des Plastikrohres in den Schornstein stellt eine Erhaltungsmaßnahme gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG dar.

Auch eine verbessernde oder modernisierende Maßnahme kann eine ordnungsgemäße Erhaltung sein, wenn sie sich im Rahmen bewährter Techniken hält und bei Abwägung aller Umstände als die wirtschaftlich vernünftiger Lösung darstellt.

Bei der Frage der Amortisation geht es nur um diejenigen Kosten, die auf die Modernisierung entfallen, nicht hingegen um die Instandsetzungskosten.

modernisierende Erhaltung/Instandsetzung
LG Berlin II, Urteil vom 29.02.2024, 85 S 52/23, ZWE 2024, 185

„Delegationsversuche“ wie derjenige, dass eine Entscheidung nur „nach Rücksprache“ „in Abstimmung mit“ oder „im Benehmen mit“ jemandem zu erfolgen hat, widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von größeren Instandsetzungsarbeiten und Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwalter nicht mehrere Konkurrenzangebote eingeholt hat.

Fassadensanierung; Vergleichsangebote; Bestimmtheitsgrundsatz
LG München I, Urteil vom 21.03.2024, 36 S 3331/23, ZMR 2024, 780

Die Unbestimmtheit eines Beschlusses führt schon mit Blick auf die Vorschrift des § 23 Abs. 4 WEG nicht stets zur Nichtigkeit. Jedenfalls dann, wenn der Beschluss eine durchführbare Regelung noch erkennen lässt, die Unbestimmtheit also nicht auf inhaltlicher Widersprüchlichkeit beruht, führen die Mängel nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit (vgl. BGH, Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98, ZMR 1999, 41). Der Beschluss ist hinreichend klar und bestimmt. Bei nächstliegendem Verständnis zielt er darauf ab, die Eintragung eines Widerspruchs in das Grundbuch zu bewirken, soweit dort ein SNR an einer Terrassenfläche als Inhalt des Sondereigentums Nr. ... eingetragen ist. Der genauen Bezeichnung des Grundbuchblatts bedarf es zur Konkretisierung nicht.

Bestimmtheitsgrundsatz; Beschlussauslegung
BGH, Urteil vom 11.10.2024, V ZR 261/23, ZMR 2025, 140 Rn. 40

Die Nichtigkeit eines Beschlusses wegen Unbestimmtheit ist auf Extremfälle beschränkt, in denen der Beschluss keinen durchführbaren Inhalt hat, widersprüchlich ist oder nach Auslegung nicht eindeutig ist, welche von mehreren Möglichkeiten gewollt ist. Kann dem Beschluss durch Auslegung ein durchführbarer Regelungsgehalt noch entnommen werden (hier Sonderumlage mit „ca.“ Angabe), kann die fehlende Bestimmtheit nur als Anfechtungsgrund gerügt werden (a.A. Vorinstanz AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 26.08.2022, 2 C 848/21, ZMR 2022, 1001).

Sonderumlage in Höhe von ca. 18.000; Bestimmtheitsgrundsatz
LG Frankfurt, Urteil vom 27.07.2023, 2-13 S 94/22, ZMR 2024, 53

Verwaltungsbeirat

Eine Altvereinbarung, die individuelle Regelungen - hier: zur Mindestzahl und zur Bestelldauer von Verwaltungsbeiräten - enthält, bleibt weiterhin gültig (trotz der Vermutung des § 47 WEG), auch wenn sie dem dispositiven neuen Recht (WEMoG) nicht entspricht.

Altvereinbarung zur Bestellung eines Verwaltungsbeirats
LG Frankfurt/M, Urteil vom 23.01.2025, 2-13 S 24/24, ZMR 2025, 436

Eine Unterstützung durch den Beirat ist in der Regel nur auf Anforderung des Verwalters, jedenfalls aber allein im Einvernehmen mit diesem möglich (vgl. Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 29 Rn. 39).

„Überwachen“ bedeutet keine gesteigerte Kontrollpflicht des Verwaltungsbeirats im Vergleich zum bisherigen Recht (Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 29 Rn. 69; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 582). § 29 Abs. 2 S. 1 WEG verleiht den

Verwaltungsbeiräten nämlich nicht das Recht, sich die Kompetenzen des Verwalters anzueignen (BT-Drs. 19/22633, 48). Der Verwaltungsbeirat hat nicht die allgemeine Pflicht, den Verwalter bei dessen laufenden Tätigkeiten zu überwachen. Durch Beschluss der Wohnungseigentümer können dem Verwaltungsbeirat weder zusätzliche Aufgaben übertragen, noch ihm zustehende Aufgaben entzogen werden, da eine Änderung des § 29 WEG nach § 10 Abs. 3 WEG nur durch Vereinbarung erfolgen kann.

Aufgabenerweiterung; Unterstützung und Kontrolle durch den Verwaltungsbeirat
LG München I, Urteil vom 12.12.2024, 36 S 4930/23, ZMR 2025, 446 f.

Ein Beschluss zur Wahl einer Mitarbeiterin der Gemeinde (juristische Person des öffentlichen Rechts) in den Beirat hat bei nächstliegendem Verständnis die Wahl der durch sie vertretenen Gemeinde zum Inhalt. Auch juristische Personen, die Mitglied der GdWE sind, können in den Verwaltungsbeirat gewählt werden. § 29 WEG enthält keine Einschränkung dahingehend, dass es sich um eine natürliche Person handeln muss. Dies ergibt sich weder aus dem Wortlaut des Gesetzes noch aus der Gesetzesbegründung.

Juristische Person/Sondereigentümer als Verwaltungsbeirat
LG München I, Urteil vom 20.11.2024, 1 S 9461/23, ZMR 2025, 246

Die Ankündigung „Neuwahl Beirat“ deckt auch die bloße Nachwahl zweier Verwaltungsbeiräte. Ein nach 22.00 Uhr gefasster Beschluss ist nicht per se ordnungswidrig; dies gilt auch für einen Geschäftsordnungsbeschluss, der eine Beendigung der Eigentümerversammlung ablehnt. Kausalität fehlt, wenn die Teileigentümerin keinem Stimmverbot unterliegt und über die absolute Mehrheit der Stimmen verfügt. Juristische Personen, die Sondereigentümer sind, können zu Verwaltungsbeiräten gewählt werden.

Juristische Personen/Sondereigentümer als Verwaltungsbeiräte
AG Eutin, Urteil vom 17.10.2023, 29 C 22/22, ZMR 2024, 418

Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirats, die Abrechnung auf die richtige Zuordnung einzelner Kostenpositionen oder Einnahmen hin zu überprüfen. Es besteht keine Pflicht, die Belegprüfung „in voller Besetzung“ durchzuführen.

Umfang der Beiratstätigkeit
AG München, Urteil vom 31.08.2023, 1293 C 11654/22, ZMR 2024, 346

Zwangsvollstreckung

Die Verurteilung des Verwalters einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zur Erstellung einer Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG für Kalenderjahre, in denen er die Verwaltung geführt hat und/oder hierzu im Innenverhältnis zumindest verpflichtet war, ist insgesamt/einheitlich als Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung gemäß § 888 Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Androhung von Zwangsmitteln zu vollstrecken (a.A AG Hamburg-Blankenese ZMR 2022, 583).

Zwangsvollstreckung zwecks Erstellung einer Jahresabrechnung
LG Hamburg, Beschluss vom 25.01.2023, 318 T 13/22, ZMR 2023, 569

Entziehungsklage

Bei einer Entziehungsklage nach § 17 WEG ist kein vorheriger Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Prozessvoraussetzung.

Weil umstritten ist, ob es nach § 17 WEG (auch) in einer Zweier-WEG vor Erhebung einer Entziehungsklage eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf, besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für die (vorsorglich) geltend gemachte Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung zum Zwecke der Beschlussfassung.

Abmeierung; Ermächtigung zur Einberufung einer ETVers.
LG Berlin II, Urteil vom 02.07.2024 – 56 S 1/24, ZWE 2025, 77

Eine Abmahnung ist nicht zwingende Voraussetzung für die Abmeierung. Ein Gerichtsverfahren auf Unterlassung steht einer Abmahnung gleich.

Keine Abmahnung per Beschluss vor Abmeierungsklage
AG Lörrach, Urteil vom 16.12.2024, 3 C 855/23, MietRB 2025, 44

Aus einer Abmahnung, die einem Entziehungsbeschluss gem. § 17 WEG voranzugehen hat, muss hinreichend deutlich werden, dass die Fortsetzung des beanstandeten Verhaltens zum Eigentumsverlust führt, die Androhung von Zahlungsklagen genügt nicht.

Die Abmahnung fällt nach der WEG-Reform in die alleinige Zuständigkeit der GdWE, so dass diese im Regelfall von dem Verwalter (§ 9b Abs. 1 WEG) zu erteilen ist. Einzelne Eigentümer können mangels Vertretungsbefugnis auch in einer verwalterlosen Gemeinschaft eine Abmahnung nicht wirksam erklären.

Eine Beschlusskompetenz, durch Beschluss einzelne Wohnungseigentümer zur Vertretung der GdWE zu ermächtigen, besteht nicht.

Abmahnung; alleinige Zuständigkeit der GdWE
LG Frankfurt/M, Urteil vom 05.09.2024, 2-13 S 612/23, ZMR 2025, 234