

Aktuelle Rechtsprechung zum WEG (Stand 4-2019)

von
RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Inhalt

Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum	9
Absperreinrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler	10
AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 20.12.2017, 44 C 2004/17, ZMR 2018, 370	10
Tragkonstruktion bei Duplexparkern	10
LG München I, Urteil vom 06.06.2013, 36 S 16142/12, ZMR 2017, 429	10
plangerechten Zustand einer Teileigentumseinheit	10
BGH, Urteil vom 23.06.2017, V ZR 102/16, ZMR 2017, 818.....	10
Heizanlage; Zugangsmöglichkeit.....	11
OLG Dresden, Beschluss vom 29.03.2017, 17 W 233/17, NZM 2017, 701	11
nichtige Zuordnung der Außenfenster; Instandsetzungspflicht	11
LG Köln, Urteil vom 11.10.2018, 29 S 66/18	11
Ausstattung mit Rauchwarnmeldern.....	11
BGH, Urteil vom 07.12.2018, V ZR 273/17, ZMR 2019, 290.....	11
Kostenverteilung	12
Kosten-Beschluss im Nachgang zu ausgeführter Maßnahme.....	12
LG Berlin, Urteil vom 08.01.2019 55 S 14/18	12
Ausbaurecht und Hausgeldzahlungspflicht	12
LG Berlin, Urteil vom 29.01.2019, 55 S 64/18	12
Verwaltungsbefugnis und die Kostentragungslast.....	12
LG Berlin, Urteil vom 18.12.2018, 55 S 86/18	12
Kostenverteilung für Aufzugswartungskosten.....	12
LG München I, Urteil vom 11.10.2017, 1 S 18504/16, ZMR 2018, 70	12
Gebäudeteile im Bereich des Sondereigentums.....	13
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2017, 318 S 88/14, ZMR 2018, 256	13
Beschlussfassung zur Änderung der bisherigen Kostenverteilung.....	13
BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 195/17, ZMR 2018, 1024.....	13
Bestimmtheitserfordernis, Kostenverteilung	13
LG Frankfurt/O., Urteil vom 21.11.2016, 16 S 85/16, ZMR 2017, 825	13
Kosten der Sprinkleranlage.....	13
LG Itzehoe, Urteil vom 18.05.2018, 11 S 17/17, ZMR 2018, 696	13
Sondervergütung des Verwalters für Baubetreuung.....	13
LG Berlin, Urteil vom 10.04.2018, 85 S 34/17, ZMR 2018, 846	13
Dauerbeschluss zu Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwands	14
AG Nürnberg, Urteil vom 26.07.2018, 244 C 1341/18, ZMR 2018, 1038	14
Keine pauschale Sondervergütung für Zuarbeit ggü. Anwalt.....	14
LG Köln, Urteil vom 29.11.2018, 29 S 48/18	14
Auslegung von § 21 Abs. 7 WEG.....	14
LG Itzehoe, Urteil vom 16.06.2017, 11 S 61/16, ZMR 2018, 259	14
Bauliche Maßnahmen	14
Qualität von Trittschallschutzmaßnahmen bei Fußbodenrenovierung	14
BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17.....	14
nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen	15

BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47	15
erhebliche Vergrößerung der Terrasse im SNR.....	15
AG München, Urteil vom 29.08.2018, 485 C 5290/18	15
Fahnenmast; Gartenzwerge.....	16
AG München, Urteil vom 28.02.2018, 481 C 793/17, ZMR 2018, 458	16
Delegation von Entscheidungsbefugnissen; Alternativangebote	16
LG Aurich, Urteil vom 09.03.2018 - 4 S 5/17.....	16
Vergleichsangebote; unzulässige Delegation.....	16
AG Schöneberg, Urteil vom 14.06.2018, 772 C 73/17, ZMR 2018, 870.....	16
Notwendigkeit eines formellen Beschlusses bei Zaunerrichtung	16
LG Hamburg, Urteil vom 20.12.2017, 318 S 10/17, ZMR 2018, 433	16
Durchbruch durch eine tragende Wand	17
AG Pinneberg, Urteil vom 19.04.2017, 60 C 8/17, ZMR 2017, 603	17
Errichtung eines Geräteschuppens	17
LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.11.2018, 2-09 S 26/18	17
Ziergarten; nicht einbetoniertes Trampolin	17
LG München I, Beschluss vom 20.12.2017, 1 S 17182/17, ZMR 2018, 862	17
Negativbeschluss bei nicht zu vollziehendem Beschlussantrag.....	17
LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2018, 318 S 44/18, ZMR 2019, 217.....	17
Ladestation für ein Elektromobil.....	18
AG Düsseldorf, Urteil vom 18.10.2017, 291a C 45/17, ZMR 2018, 374.....	18
Neubau des Balkons in Ständerbauweise.....	18
AG Pinneberg, Urteil vom 12.06.2018, 60 C 41/17, ZMR 2018, 809	18
Schallschutz bei Baumaßnahme im Sondereigentum	19
BGH, Urteil vom 16.03.2018, V ZR 276/16, ZMR 2018, 689.....	19
vom Pächter eines Wohnungseigentümers angebrachte Markise; Vollstreckung.....	19
AG München, Urteil vom 18.04.2018, 481 C 16896/17.....	19
Rückbauanspruch und Verjährung	19
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 98/17, ZMR 2018, 856	19
Rund um die Eigentümerversammlung.....	19
Unzumutbarer Versammlungsort.....	20
AG Schöneberg, Urteil vom 14.03.2019, 771 C 91/18	20
Komplexe Instandsetzungsmaßnahmen; Ladungsfrist.....	20
LG München I, Urteil vom 27.09.2018, 36 S 18251/16.....	20
Beschränkung des Rederechts	20
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 88/17, ZMR 2018, 854	20
Zwingende Notwendigkeit der Beschluss-Feststellung und -Verkündung	20
BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17.....	20
Rechtsanwalt als Begleitperson für schwerhörigen Wohnungseigentümer	20
LG Lüneburg, Urteil vom 22.09.2017, 9 S 19/17.....	20
Widerruf der Zustimmung nach Zugang des Einberufungsverlangens	21
LG Koblenz, Verfügung vom 07.06.2018, 2 S 16/18, ZMR 2018, 858	21
Gerichtliche Ersetzung; Negativbeschluss; Grundbeschluss	21
LG Hamburg, Urteil vom 30.05.2018, 318 S 100/17, ZMR 2018, 794	21
Beschlussersetzung zum „Ob“ und „Wie“	21
LG Itzehoe, Beschluss vom 21.02.2019, 11 S 70/17	21
Beschlussersetzung zum „Wie“ einer Sanierungsmaßnahme.....	21
AG Solingen, Urteil vom 20.07.2018, 15a C 31/17 (n. rkr.)	21
Beschlussersetzung; Lärm durch BHKW; Vertreterklausel	22
AG Lahnstein, Urteil vom 04.04.2018, 21 C 2/17, ZMR 2018, 962.....	22
Erzwingung der Zulassung eines Bevollmächtigten zur Eigentümerversammlung	22
LG Bremen, Beschluss vom 06.04.2018, 4 T 658/17, ZMR 2018, 614.....	22
Beschlussnichtigkeit bei bewusstem Einberufungsfehler.....	22
AG Kassel, Urteil vom 15.02.2018, 800 C 3197/17, ZMR 2018, 634	22
Eventualeinberufung; (nur) anfechtbare Beschlüsse	22
OLG München, Beschluss vom 26.01.2018, 34 Wx 304/17, ZMR 2018, 534.....	22
Kein Anspruch auf Eigentümerliste mit aktuellen E-Mail-Adressen.....	22
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.10.2018, 25 S 22/18	22

Entfernung von Textpassagen aus der Niederschrift	23
AG München, Urteil vom 20.10.2016, 213 C 10547/16, ZMR 2018, 84	23
Protokollberichtigung	23
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 11.10.2017, 2-13 S 107/17, ZMR 2018, 354	23
Stimmrechtsvermehrung; Majorisierung	23
BGH, Urteil vom 14.07.2017, V ZR 290/16, ZMR 2017, 906.....	23
Winterdienst durch Mini-Jobber	23
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537	23
steckengebliebener Bau; werdende WEG; RA-Kosten	24
LG Düsseldorf, Urteil vom 26.10.2018, 18a O 7/18.....	24
Zweiterwerb; werdende WEG	24
LG München I, Beschluss 29.05.2018, 36 S 10312/17, ZMR 2018, 797	24
Stimmverbot bei mehreren Objekt-Stimmrechten	24
LG Berlin, Urteil vom 11.12.2018, 55 S 84/17	24
Werdende Eigentümergeinschaft, Stimmrechtsausschluss, Relevanztheorie	24
LG München I, Urteil vom 10.10.2018, 1 S 2806/18	24
Bestimmtheitsgrundsatz; Kündigung eines Architektenvertrags	24
AG München, Urteil vom 30.08.2018, 484 C 22173/17, ZMR 2018, 1034.....	24
Vergleichsverhandlungen; Bestimmtheitsgrundsatz	25
LG München I, Urteil vom 13.07.2017, 36 S 13356/16, ZMR 2017, 928	25
Bestimmtheitsgrundsatz; eindeutige Bezugnahme.....	25
LG Dortmund, Urteil vom 30.06.2017, 17 S 232/16, ZMR 2017, 758.....	25
Anspruchsdurchsetzung; begrenztes Ermessen	25
LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795.....	25
Auferlegung von Leistungspflichten.....	25
LG Frankfurt/M., Urteil vom 26.11.2018, 2-09 S 88/17	25
Negativbeschluss, Hausordnung	25
AG Krefeld, Urteil vom 15.12.2017, 13 C 22/17, ZMR 2018, 378.....	25
wahlweise zu erfüllende Handlungspflicht.....	26
LG Dortmund, Urteil vom 24.04.2018, 1 S 109/17, ZMR 2018, 615.....	26
Hausordnung; Musizieren.....	26
BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 143/17.....	26
Regelung über Ruhezeiten in einer Hausordnung	26
LG Frankfurt/M., Urteil vom 04.10.2017, 2-13 S 131/16, ZMR 2018, 253	26
Verzögerte Sanierung; keine Passivlegitimation des Verbandes	27
BGH, Urteil vom 16.11.2018 – V ZR 171/17.....	27
Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen	27
BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 125/17, ZMR 2018, 777.....	27
(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan.....	27
Haftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten des Verbands?	27
BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 279/17.....	27
Ungültigerklärung eines Sonderumlagebeschlusses	27
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.03.2019, 2-13 S 135/18 (Revision zugelassen).....	27
Pflichten eines Testamentsvollstreckers; künftige Zahlung von Hausgeld	28
LG Hamburg, Beschluss vom 05.12.2018, 318 S 31/18.....	28
Darstellung der Instandhaltungsrücklage.....	28
LG Lüneburg, Urteil vom 10.10.2018, 9 S 45/18.....	28
Festlegung des verbrauchsabhängig abzurechnenden Anteils.....	28
LG Stuttgart, Urteil vom 20.06.2018, 10 S 47/17, ZMR 2018, 867	28
Auszahlung von Guthaben; Verjährungseinrede	28
AG Charlottenburg, Urteil vom 01.06.2018, 73 C 9/18, ZMR 2018, 875.....	28
Jahresabrechnung unter Abweichung von der HkVO.....	29
BGH, Urteil vom 22.06.2018, V ZR 193/17, ZMR 2018, 1022.....	29
Zwangsvollstreckung wegen Erstellung einer Jahresabrechnung.....	29
AG München, Beschluss vom 23.05.2018, 481 C 11835/17	29
Flächenmaßstab, Beschlussnotwendigkeit; Teilungültigerklärung.....	29
LG Frankfurt, Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 91/16, ZMR 2018, 789	29
Hausgeldklage in Prozessstandschaft?.....	29

LG München I, Beschluss 29.05.2018, 36 S 10312/17, ZMR 2018, 797	29
Hausgeld und offenes Treuhandkonto	29
LG Saarbrücken, Urteil vom 04.05.2018, 5 S 44/17, ZMR 2018, 699	29
Verwalterwechsel; Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung	29
BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 89/17, ZMR 2018, 523	29
Sonderumlage; richtiges Empfängerkonto	30
LG Hamburg, Beschluss vom 30.05.2018, 318 S 70/16, ZMR 2018, 793.....	30
Sonderumlage: Fälligkeit und richtiger Schuldner	30
BGH, Urteil vom 15.12.2017 – V ZR 257/16, ZMR 2018, 527	30
Forderungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung.....	30
LG Frankfurt/M., Urteil vom 25.10.2018, 2-13 S 68/18	30
(Nach)zahlungen auf Hausgelder; Einzelabrechnungen.....	30
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 29.01.2018, 2-13 S 72/17, ZMR 2018, 617	30
Verzicht des Verwalters auf Rechtsansprüche aus einem Entlastungsbeschluss.....	31
AG München, Urteil vom 27.02.2018, 483 C 10766/16, ZMR 2018, 542	31
Bestimmtheitsgrundsatz; Bezeichnung „Wirtschaftsplan + Jahr“	31
LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.11.2018, 2-13 S 112/17.....	31
Vorlage des Wirtschaftsplanentwurfs.....	31
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537	31
Saldenliste und Jahresabrechnung	31
BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16, ZMR 2018, 343.....	31
Beschlusskompetenz für neue Fälligkeitsregelung	31
LG Dortmund, Beschluss vom 10.10.2017, 17 S 66/17, ZMR 2018, 428	31
Fortgeltung beim Wirtschaftsplan.....	32
LG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2018, 2-13 S 92/17	32
Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans	32
BGH, Urteil vom 14.12.2018 – V ZR 2/18	32
Verpflichtung zur Anmeldung bevorrechtigter Hausgeldansprüche.....	32
BGH, Urteil vom 08.12.2017, V ZR 82/17, ZMR 2018, 340	32
Gläubigerbenachteiligungsvorsatz der WEG bei Hausgeldbeitreibung	32
LG Hamburg, Urteil vom 03.05.2017, 318 S 48/16, ZMR 2017, 762	32
Vorbehalt der Nachprüfung der Jahresabrechnung	32
LG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2017, 2-13 S 16/17, ZMR 2017, 998	32
Bestimmtheitsgrundsatz; Jahresabrechnung	33
LG Stuttgart, Beschluss vom 25.08.2017, 19 S 30/17, ZMR 2018, 451	33
Unberechtigte Ausgaben; Kostenverteilung.....	33
LG Hamburg, Urteil vom 13.09.2017, 318 S 66/16, ZMR 2018, 66.....	33
Heizkostenverteilung; VDI-Richtlinie 2077	33
LG Köln, Urteil vom 25.01.2018, 29 S 163/16, ZMR 2018, 441	33
Heizkostenverteilung bei Einrohrheizung; VDI-Richtlinie 2077	33
LG Köln, Urteil vom 01.02.2018, 29 S 89/17, ZMR 2018, 440	33
Verfahrensrecht, Anfechtungsklage.....	34
Prozesskostenhilfe für eine WEG als Verband.....	34
BGH, Beschluss vom 21.03.2019, V ZB 111/18	34
Wiedereinsetzung; Versäumung der Klagebegründungsfrist	34
AG Zossen, Urteil vom 21.02.2019, 75 C 2/18.....	34
Wegfall des Rechtsschutzbedürfnisses.....	34
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.02.2019, 2-13 S 38/18	34
Weisungen gegenüber dem Verwalter	34
LG Frankfurt/M., Urteil vom 23.10.2018, 2-09 S 71/17	34
Anfechtungsklagen verschiedener Eigentümer; Teilurteil	35
LG Frankfurt/M., Urteil vom 06.12.2018, 2-13 S 150/17.....	35
Bestimmung der Klagepartei.....	35
LG Hamburg, Beschluss vom 30.05.2018, 318 S 70/16, ZMR 2018, 793.....	35
Kostentragung des nicht wirksam ermächtigten Verwalters/Anwalts	35
AG Mitte, Beschluss vom 28.05.2018, 26 C 13/18, ZMR 2018, 800	35
Befugnis des Verwalters zur Einlegung eines Rechtsmittels	35
AG Hamburg, Urteil vom 29.11.2018, 22a C 16/18.....	35

Befugnis des Verwalters zur Einlegung eines Rechtsmittels	35
LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795.....	35
Bezeichnung der Kläger; Parteistellung.....	36
LG Itzehoe, Urteil vom 18.05.2018, 11 S 17/17, ZMR 2018, 696	36
Ungültigkeits- und Nichtigkeitsklage; Streitgegenstand	36
LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2019, 85 S 15/18	36
Wirkung eines rechtskräftigen stattgebenden Gestaltungsurteils	36
BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 148/17, ZMR 2018, 608.....	36
kein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren.....	36
LG Frankfurt, Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 102/17, ZMR 2018, 619	36
Feststellungsklage zum Vorliegen von Schuldnerverzug	36
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2017, 318 S 88/14, ZMR 2018, 256	36
Rechtskraftumfang bei Beschlussanfechtung	36
LG Hamburg, Urteil vom 15.11.2017, 318 S 19/17, ZMR 2018, 359	36
Treuwidrige Beschlussanfechtung	37
LG München I, Urteil vom 14.12.2017, 36 S 1863/17, ZMR 2018, 445	37
Objektive Klagenhäufung; richtiges Berufungsgericht	37
LG Kleve, Urteil vom 14.12.2017, 6 S 23/17, ZMR 2018, 630	37
WEG-Konzentrationsgericht, Vollstreckung gegen den Mieter einer ETW.....	37
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 27.03.2019, 2-13 T 16/19.....	37
Fehler der vom Verwalter vorgelegten Eigentümerliste	37
BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 266/16, ZMR 2018, 839.....	37
unwirksame Zustellung an den nicht mehr bestellten Verwalter.....	38
BGH, Urteil vom 20.04.2018, V ZR 202/16, ZMR 2018, 685.....	38
Falsche Rechtsmittelbelehrung in WEG-Verfahren	38
BGH, Beschluss vom 09.03.2017, V ZB 18/16, ZMR 2017, 903	38
Falsche Rechtsmittelbelehrung in WEG-Verfahren	38
BGH, Beschluss vom 28.09.2017, V ZB 109/16, ZMR 2018, 233	38
Zweitbeschluss; ausreichende Tatsachengrundlage	38
LG München I, Urteil vom 16.11.2017, 36 S 21605/16, ZMR 2018, 447	38
Gebühren und Verfahrenskosten	39
Mehrere Beklagte, mehrere Rechtsanwälte.....	39
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 26.11.2018, 2-13 T 127/18	39
Mehrvertretungsgebühr in der Zwangsvollstreckung.....	39
LG München II, Beschluss vom 30.06.2017, 6 T 2303/17, ZMR 2017, 834	39
Kosten eines Ersatzzustellungsverreters	39
BGH, Beschluss vom 11.05.2017, V ZB 52/15, ZMR 2017, 753	39
Selbständiges Beweisverfahren ohne Vorbefassung der ETVers.....	39
BGH, Beschluss vom 14.03.2018, V ZB 131/17, ZMR 2018, 520	39
Selbständiges Beweisverfahren wegen Mängeln.....	40
LG München I, Beschluss vom 29.08.2017, 36 T 14698/16, ZMR 2017, 1013	40
Streitwert gemäß § 49a GKG; Beschwer.....	40
gerichtliche Feststellung des Bestehens eines Sondernutzungsrechts.....	40
BGH, Beschluss vom 06.12.2018 – V ZR 338/17.....	40
Streitwert: Zustimmung zur Erteilung des Zuschlags	40
BGH, Beschluss vom 15.11.2018 – V ZR 25/18	40
Aufnahme eines Darlehens; Finanzierung und Baumaßnahme.....	40
OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.03.2019, 2 W 3/19	40
Beschwer; Rückgängigmachen optischer Veränderungen.....	41
BGH, Beschluss vom 21.06.2018, V ZB 254/17, ZMR 2018, 1014.....	41
Beschwer; Zuschlagserteilung.....	41
BGH, Beschluss vom 15.11.2018 – V ZR 25/18	41
Rechtsmittelbeschwer; Beseitigung einer baulichen Veränderung	41
BGH, Beschluss vom 06.04.2017, V ZR 254/16, ZMR 2017, 755	41
Beschwer bei Anfechtungsklage gegen Entlastungsbeschluss	41
BGH, Beschluss vom 09.03.2017, V ZB 113/16, ZMR 2017, 904	41
Rechtsmittelbeschwer bei Beschlussersetzungsklage	42

BGH, Beschluss vom 09.02.2017, V ZR 88/16, ZMR 2017, 905	42
Zwischenentscheidung; Beschwer	42
BGH, Beschluss vom 01.06.2017, V ZR 258/16, ZWE 2017, 336	42
Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung	42
BGH, Beschluss vom 18.01.2018, V ZR 71/17, ZMR 2018, 684	42
Klage gegen Einzelnen wegen Unterlassung	42
OLG München, Beschluss vom 04.07.2018, 32 W 577/18 u. 32 W 288/18	42
Unterlassung eines Restaurantbetriebs	42
OLG München, Beschluss vom 14.03.2018, 32 W 288/18, ZMR 2018, 612	42
Keine Deckelung beim Streitwert von Zahlungsklagen	42
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 30.04.2018, 2-13 S 42/17	42
Antrag auf Protokollberichtigung	43
OLG Frankfurt, Beschluss vom 13.03.2018, 2 W 44/17, ZMR 2018, 531	43
Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung	43
LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 07.02.2019, 2-13 T 147/18	43
Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung	43
LG München I, Beschluss vom 24.09.2018, 36 T 12133/16, ZMR 2019, 72	43
Streitwert; fehlerhafte Darstellung der Entwicklung der Rücklage	44
LG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2018, 318 T 33/18	44
Streitwert bei Anfechtung eines Beschlusses durch mehrere Eigentümer	44
OLG Hamburg, Beschluss vom 20.11.2018, 2 W 88/18	44
Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung u.a.	44
LG München I, Beschluss vom 13.04.2017, 1 T 7014/16, ZMR 2017, 673	44
Total-Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung	44
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 09.08.2018, 2-13 T 73/18	44
Genehmigung der Jahresabrechnung	44
BGH, Beschluss vom 09.02.2017, V ZR 188/16, ZMR 2017, 572	44
Grundbuchfragen, Verwalterzustimmung	45
Grundbucheinsicht durch Anwalt für eine WEG	45
OLG Stuttgart, Beschluss vom 21.03.2019, 8 W 88/19	45
Vergemeinschaftung der Veräußerungszustimmung	45
LG München I, Beschluss vom 05.06.2018, 36 S 19440/17, ZMR 2018, 863	45
Widerruf der Veräußerungszustimmung durch den Verwalter	45
BGH, Beschluss vom 06.12.2018, V ZB 139/17, WuM 2019, 219	45
Ausnahme vom Zustimmungserfordernis?	46
KG, Beschluss vom 03.05.2018, 1 W 370/17, ZMR 2018, 692	46
Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen	46
BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 105/18	46
Folgen der zu Unrecht verweigerten Veräußerungszustimmung	46
AG Philippsburg, Urteil vom 19.01.2018, 1 C 167/17, ZMR 2018, 545	46
Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung	46
„geheime“ Verwalterwahl; Kausalität	46
AG Nürnberg, Urteil vom 01.03.2019, 29 C 4961/18	46
Verwaltervertragsklausel, vorzeitige Abberufung	47
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 05.11.2018, 2-13 S 111/18	47
zeitlich begrenzte gerichtliche Verwalter(wieder)bestellung	47
AG Bonn, Urteil vom 16.08.2018, 27 C 52/18, ZMR 2018, 960	47
Bestellung eines Verwalters; Grenzen des Ermessens; Neutralitätspflicht	47
LG Itzehoe, Urteil vom 26.01.2018, 11 S 33/17, ZMR 2018, 436	47
GmbH statt Einzelkaufmann als neuer Verwalter	47
LG Frankfurt, Beschluss vom 26.03.2018, 2-13 S 27/18, ZMR 2018, 788	47
Anfechtung der Verwalterbestellung	47
LG München I, Beschluss vom 11.10.2017, 1 T 475/16, ZMR 2018, 72	47
Kontrolle von Vertragsklauseln im Verwaltervertrag	48
LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.09.2017, 2-13 S 49/16, ZMR 2018, 62	48
Bestellung des Verwalters und Abschluss des Verwaltervertrages	48
LG Köln, Urteil vom 15.11.2018, 29 S 285/17	48

Alternativangebote; Instandsetzungsarbeiten	48
AG Hamburg, Urteil vom 23.04.2018, 22a C 280/17, ZMR 2018, 876.....	48
Vergleichsangebote für ergänzende Gerüstmontage.....	49
LG Berlin, Urteil vom 08.05.2018, 85 S 49/17, ZMR 2018, 849	49
Entbehrlichkeit von Vergleichsangeboten.....	49
AG Charlottenburg, Urteil vom 07.09.2017, 72 C 32/17, ZMR 2018, 632	49
Ausnahmen zur obligaten Einholung von Alternativangeboten.....	49
LG Frankfurt/M., Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 26/17, ZMR 2018, 788	49
Vergleichsangebote bei aufwändiger Sanierung	49
LG Frankfurt/O., Urteil vom 21.11.2016, 16 S 85/16, ZMR 2017, 825	49
Funkrauchwarnmelder; fehlende Vergleichsangebote	49
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 20.12.2017, 980b C 22/17, ZMR 2018, 375.....	49
Vergleichsangebote als Tatsachengrundlage für die Ermessensausübung.....	50
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 19.04.2017, 2-13 S 2/17, ZMR 2017, 579.....	50
größere Instandsetzungsarbeiten; Auftragsvergabe.....	50
LG Itzehoe, Urteil vom 05.01.2018, 11 S 1/17, ZMR 2018, 626	50
Instandsetzung von Dach und Gebäudefassade; Finanzierung	50
AG Friedberg, Urteil vom 16.05.2018, 2 C 1072/16, ZMR 2018, 802	50
Weitergehende Rechte des Verwalters aufgrund der GO.....	51
AG Fürstenfeldbruck, Urteil vom 10.12.2018, 80 C 1725/17	51
Schadensersatzansprüche wegen mangelhafter Jahresabrechnung.....	51
LG Berlin, Urteil vom 22.06.2018, 85 S 23/17, ZMR 2018, 843	51
mangelhafte Jahresabrechnung, zu unbestimmte Beschlussvorlagen	51
LG Dortmund, Urteil vom 18.05.2018, 17 S 116/17, ZMR 2018, 784.....	51
Kostenbelastung des Verwalters im Anfechtungsverfahren.....	52
AG Hamburg, Schlussurteil vom 22.01.2019, 22a C 129/17.....	52
Schadensersatzansprüche wegen Rückschnitt von Pflanzen	52
LG München I, Urteil vom 22.02.2017, 1 S 13878/15, ZMR 2017, 1006	52
Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	52
LG München II, Urteil vom 11.08.2017, 5 O 4360/16	52
Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche;	
Vergemeinschaftungsbeschluss.....	52
Unterlassungsansprüche gegen einen Mitwohnungseigentümer	52
BGH, Beschluss vom 10.01.2019, V ZR 138/18, WuM 2019, 223	52
Aktivlegitimation und Grenzen der Rechtsfähigkeit der WEG	53
KG, Urteil vom 14.09.2018, 21 U 63/16 (Revision zugelassen)	53
Unbefristete Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum	53
LG Berlin, Urteil vom 29.05.2018, 85 S 43/16, ZMR 2018, 847	53
Rückbau eines Schornsteins und einer Abluftanlage	53
LG Aurich, Beschluss vom 08.02.2019, 1 S 89/18.....	53
Rückbau einer Küchenabluftleitung; Nutzungsuntersagung	53
LG Itzehoe, Urteil vom 10.04.2018, 11 S 129/15, ZMR 2018, 628.....	53
Verwirkung von Unterlassungsansprüchen.....	53
BGH, Urteil vom 15.12.2017, V ZR 275/16, ZMR 2018, 529.....	53
Späte Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen	54
LG Frankfurt/M., Urteil vom 14.12.2017, 2-13 S 133/15, ZMR 2018, 621	54
Abgrenzung Beseitigungsanspruch gegenüber Schadensersatzanspruch	54
LG München I, Urteil vom 19.07.2018, 36 S 5192/16	54
Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche	54
LG München I, Urteil vom 15.11.2017, 1 S 1978/16, ZMR 2018, 366	54
Anm: a.A. BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 328/17	54
gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes.....	55
BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17.....	55
Geltendmachung von Individualansprüchen.....	55
LG Berlin, Urteil vom 27.10.2017, 55 S 218/16, ZMR 2018, 348	55
Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung; „Geburtsfehler“	55
BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 298/16.....	55
Vergemeinschaften eines Individualanspruchs auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	55

BGH, Urteil vom 13.10.2017, V ZR 305/16, ZMR 2018, 242.....	55
fehlerhafte Ausbaumaßnahmen; Schadensersatzpflicht.....	55
LG Berlin, Urteil vom 11.11.2016, 55 S 174/14, ZMR 2017, 992	55
Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken	55
LG Berlin, Urteil vom 26.02.2019 55 S 10/18	55
Zweckbestimmungswidrige Nutzung des „Ladens“ als Eiscafe	56
LG Frankfurt/M, Urteil vom 27.09.2018, 2-13 S 138/17.....	56
zweckwidrige Nutzung eines „Ladens“ als Speiserestaurant	56
LG München I, Beschluss vom 15.01.2018, 1 S 1401/17, ZMR 2018, 443.....	56
Gebrauchsregelungen, Zweckbestimmung, Sondernutzung	56
Gartenhaus; Sondernutzungsrecht; Beschlussnichtigkeit.....	56
LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2019, 85 S 15/18.....	56
Änderung der Zweckbestimmung; Öffnungsklausel	56
BGH, Urteil vom 12.04.2019 – V ZR 112/18.....	56
Änderung der TE/GO; unwirksame Vollmacht	57
LG Aurich, Beschluss vom 14.01.2019, 1 S 88/18.....	57
Zuweisungsrechts zugunsten des Aufteilers	57
LG Berlin, Urteil vom 18.09.2018, 55 S 48/17	57
Ausübung des Sondernutzungsrechts an Parkplätzen	57
LG Itzehoe, Urteil vom 21.12.2018, 11 S 85/16.....	57
heimähnliche Unterbringung von Wohnungslosen	57
BGH, Urteil vom 08.03.2019 – V ZR 330/17.....	57
Zweckbestimmungswidrige Nutzung einer „Gaststätte“	57
LG Itzehoe, Urteil vom 22.03.2019, 11 S 40/18.....	57
Zweckwidrige Nutzung durch den Mieter	58
LG Bochum, Urteil vom 16.07.2018, I-1 O 318/17, ZMR 2018, 850.....	58
Zweckbestimmungswidrige Nutzung zu Wohnzwecken	58
BGH, Urteil vom 23.03.2018, V ZR 307/16, ZMR 2018, 782.....	58
dauerhafte Änderung oder Aufhebung eines SNR.....	58
BGH, Urteil vom 23.03.2018, V ZR 65/17, ZMR 2018, 681	58
Änderung der Nutzfläche „Waschküche/Trockenraum“ in Wohnung.....	58
AG Köln, Urteil vom 19.12.2017, 215 C 74/17, ZMR 2018, 377.....	58
Bewirtschaftung der Außenstellplätze.....	59
LG Aurich, Urteil vom 08.12.2017, 4 S 159/17, ZMR 2018, 345	59
Angemessenheit einer Umzugskostenpauschale	59
LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.11.2017, 2-13 S 69/16, ZMR 2018, 616	59
Umzugspauschale; Änderung der Teilungserklärung.....	59
LG Hamburg, Urteil vom 22.11.2017, 318 S 116/16, ZMR 2018, 358	59
Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern	59
BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16, ZMR 2018, 238.....	59
Unbestimmtheit; deklaratorischer Beschluss	59
LG München I, Urteil vom 13.07.2017, 36 S 13356/16, ZMR 2017, 928	59
deklaratorischer Beschluss	60
AG München, Urteil vom 23.10.2018, 484 C 11057/18.....	60
Instandsetzung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung.....	60
Schadensersatz wegen verzögerter Instandsetzung.....	60
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 07.09.2018, 980b C 77/16, ZMR 2018, 1032	60
Schadensersatzansprüche wegen einer verzögerten Sanierung	61
BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, MDR 2018, 859 = ZMR 2018, 1015.....	61
Bestimmtheitsgrundsatz; fehlende Finanzierungsregelung	61
LG Rostock, Urteil vom 01.12.2017, 1 S 86/17, ZMR 2018, 368.....	61
Ermächtigung ausgelegt als Ablehnung	61
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2017, 318 S 88/14, ZMR 2018, 256	61
Kostentragungsregelung bei exklusiver Nutzung	61
BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 163/17, ZMR 2018, 833.....	61
Kostentragung für Instandsetzung; Auslegung.....	61
AG Hamburg, Urteil vom 13.10.2017, 22a C 288/16, ZMR 2018, 265.....	61

Sicherheitsleistung nach § 648a BGB; Sanierungskonzept.....	62
LG Hamburg, Urteil vom 07.06.2017, 318 S 88/15, ZMR 2018, 254	62
Errichtung eines Balkons als Modernisierungsmaßnahme	62
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.11.2018, 2-09 S 34/18	62
Dämmung als modernisierende Instandsetzung	62
LG Berlin, Urteil vom 16.06.2017, 55 S 76/15, ZMR 2018, 347	62
Rücklage; Gleichstellung aller Sondereigentümer	62
AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 23.02.2018, 880 C 16/17, ZMR 2018, 880.....	62
Untergemeinschaften; teilschuldnerische Haftung im Außenverhältnis	62
LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 168/15, ZMR 2018, 791	62
Beschlusskompetenz der „großen Eigentümerversammlung“	63
AG Achim, Urteil vom 03.05.2018, 10 C 347/17, ZMR 2018, 700	63
Beschlüsse einer nicht rechtsfähigen Untergemeinschaft	63
AG Hamburg, Urteil vom 23.04.2018, 22a C 280/17, ZMR 2018, 876.....	63
Untergemeinschaft; Instandsetzungsmaßnahme	63
LG Hamburg, Urteil vom 14.11.2018, 318 S 23/18	63
Sanierungsmaßnahmen; Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft	63
BGH, Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16, ZMR 2018, 234.....	63
neues Rückstauventil und neue Hebeanlage	64
LG München I, Urteil vom 06.07.2017, 36 S 17680/16, ZMR 2017, 923	64
Gerichtliche Beschlussersetzung	64
LG München I, Urteil vom 11.05.2017, 36 S 11050/16, ZMR 2017, 925	64
Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil	64
LG Koblenz, Urteil vom 24.04.2017, 2 S 58/15, ZMR 2017, 919.....	64
doppelte Berücksichtigung einer Position bei der Sonderumlage.....	65
LG Berlin, Urteil vom 08.05.2018, 85 S 49/17, ZMR 2018, 849	65
Beschlussersetzungsklage, gravierende bauliche Mängel.....	65
BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 203/17, ZMR 2018, 835.....	65
Inhalt und Umfang des Anspruchs auf Folgenbeseitigung	65
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 31.08.2018, 980b C 7/18, ZMR 2019, Heft 1	65
Abmeierungsklage	66
Entzug des Sondereigentums bei Bruchteilseigentum	66
BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 138/17.....	66
Entziehung des Wohnungseigentums; entbehrliche Abmahnung	66
BGH, Beschluss vom 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525	66
Entziehungsklage; Vollstreckungsabwehrklage.....	66
LG Berlin, Urteil vom 24.11.2017, 53 S 46/16, ZMR 2018, 246	66
behördliche Anordnungen/Bescheide.....	67
Die WEG als Adressat behördlicher Anordnungen.....	67
BayVGH, Urteil vom 06.03.2018, 20 B 17.1378, ZMR 2018, 815	67

Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum

Die Absperrrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler in den Räumen des Sondereigentümers stehen gemäß § 5 Abs.2 WEG zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, ZMR 2013, 454) – auch wenn das Sondereigentum an den Leitungen nach der Teilungserklärung bereits mit dem Abzweig von der Steigleitung entstehen sollte. Der Bereich der Leitung zwischen Abzweig und Absperrventil in der Wohnung ist nicht sondereigentumsfähig. Absperrventile schließen das in gemeinschaftlichem Eigentum stehende Leitungsnetz ab und bilden dessen notwendigen Bestandteil.

Absperreinrichtungen für Kalt-/Warmwasserzähler
AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 20.12.2017, 44 C 2004/17, ZMR 2018, 370

Die Tragkonstruktion bei Duplexparkern kann isoliert betrachtet und rechtlich eingeordnet werden. Hebevorrichtung und Hydraulik sind nicht als technische Einheit zu sehen. Werden mehrere Duplexparker durch eine Hydraulikpumpe betrieben, dann dient die Hebeanlage selbst (insbesondere die Tragkonstruktion) jedoch nur dem einzelnen Mehrfachparker. Nicht alle Bestandteile einer technischen Ausstattung, welche einer einheitlichen Funktion dienen, müssen einheitlich Sondereigentum oder gemeinschaftliches Eigentum sein.

Tragkonstruktion bei Duplexparkern
LG München I, Urteil vom 06.06.2013, 36 S 16142/12, ZMR 2017, 429

Anmerkung: Zum Fahrblech beim Duplexparker vgl. LG München I, ZMR 2013, 308.

Es gehört (vorbehaltlich weiterer vereinbarter Nutzungsbeschränkungen) zu dem plangerechten Zustand einer Teileigentumseinheit, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt sind; dafür erforderliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum wie die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungswegs entsprechen regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung und können von einzelnen Wohnungseigentümern gemäß § 21 Abs. 4 WEG beansprucht werden.

plangerechten Zustand einer Teileigentumseinheit
BGH, Urteil vom 23.06.2017, V ZR 102/16, ZMR 2017, 818

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

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

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

Eine gemeinschaftliche Heizungsanlage erfordert einen ständigen Bedienungs-, Wartungs- und Kontrollaufwand und damit einen ständigen ungehinderten Zugang aller Eigentümer zu einer solchen Anlage. Der gemeinschaftliche Zugang darf deshalb nicht dadurch gefährdet werden, dass ein Sondereigentümer im Rahmen seiner Raumherrschaft nach § 13 Abs. 1 WEG den gemeinschaftlichen Gebrauch stört.

Daran ändert sich nichts, wenn der Raum, in dem sich die gemeinschaftliche Heizungsanlage befindet, aufgrund besonderer Umstände - trotz der dort vorhandenen Heizungsanlage - in Sondereigentum stehen kann (entgegen OLG Bremen, Beschluss vom 28.04.2016, 3 W 28/15, ZMR 2016, 716).

Heizanlage; Zugangsmöglichkeit
OLG Dresden, Beschluss vom 29.03.2017, 17 W 233/17, NZM 2017, 701

Wenn in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine nichtige Zuordnung der Außenfenster und Abschlusstüren zum Sondereigentum erfolgte und im Zusammenhang damit geregelt wird, dass diese Bauteile vom Sondereigentümer instandzuhalten sind, so ist diese Regelung als Ausnahme u.a. von § 16 Abs.2 WEG eng auszulegen. Die Einschränkung „wenn sie zum Sondereigentum gehören“ führt dazu, dass es mangels eindeutiger abweichender Regelung bei Annahme zwingenden gemeinschaftlichen Eigentums bei der gesetzlichen Zuständigkeits- und Kostenregelung verbleibt. Wenn die Instandsetzung der Fenster streitig ist, besteht nur ein Anspruch auf Überprüfung der Fenster, nicht bereits auf deren Erneuerung.

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

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

Ein auf der Grundlage einer entsprechenden landesrechtlichen Pflicht gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer über den einheitlichen Einbau und die einheitliche Wartung und Kontrolle von Rauchwarnmeldern in allen Wohnungen durch ein Fachunternehmen entspricht regelmäßig auch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er auch Wohnungen einbezieht, in denen Eigentümer bereits Rauchwarnmelder angebracht haben (Fortführung von Senat, Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642 = NZM 2013, 512).

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

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

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

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

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

Kostenverteilung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass „die Betriebs- und Instandhaltungskosten technischer Anlagen, die ausschließlich einzelnen Wohnungseigentümern zugutekommen, insbes. Lifte“ ... „nur von diesen Eigentümern zu tragen sind“ und fährt der Aufzug/Lift nicht in den Keller, so sind die Erdgeschoseigentümer von den Betriebs- und Instandhaltungskosten, nicht aber den Instandsetzungskosten, auszunehmen.

Kostenverteilung für Aufzugswartungskosten
LG München I, Urteil vom 11.10.2017, 1 S 18504/16, ZMR 2018, 70

Die Außenfassade gehört nicht zu den „Gebäudeteilen im Bereich des Sondereigentums“, für die nach der Gemeinschaftsordnung der einzelne Sondereigentümer zuständig ist, wenn bestimmte Instandsetzungsmaßnahmen der Gemeinschaft vorbehalten wurden.

Gebäudeteile im Bereich des Sondereigentums
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2017, 318 S 88/14, ZMR 2018, 256

Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 16 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen (Bestätigung von Senat, Urteil vom 11.11.2011, V ZR 65/11, ZMR 2012, 213 = NJW 2012, 603 Rn. 12 und Urteil vom 09.07.2010, V ZR 202/09, ZMR 2010, 775 = NJW 2010, 2654 Rn. 16).

Beschlussfassung zur Änderung der bisherigen Kostenverteilung
BGH, Urteil vom 08.06.2018, V ZR 195/17, ZMR 2018, 1024

Beinhaltet die Gemeinschaftsordnung eine sog. Öffnungsklausel und fasst eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Beschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels dahin, dass zukünftig die Kostenverteilung nach der tatsächlich genutzten Wohnfläche erfolgen soll, so ist dieser Beschluss im Anfechtungsverfahren für unwirksam zu erklären. Ihm fehlt die inhaltliche Bestimmtheit insofern, als aus dem Beschluss nicht ersichtlich ist, was unter der tatsächlich genutzten Wohnfläche zu verstehen ist, insbesondere ob etwa leerstehende Wohnungen auch darunter fallen.

Bestimmtheitserfordernis, Kostenverteilung
LG Frankfurt/O., Urteil vom 21.11.2016, 16 S 85/16, ZMR 2017, 825

Bei der Sprinkleranlage handelt es sich um einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums und der Nutzen einer Sprinkleranlage kommt auch anderen Eigentümern im Brandfall zugute, da mit Hilfe einer solchen Anlage ein Feuer erst gar nicht entsteht oder aber zumindest eingedämmt wird.

Kosten der Sprinkleranlage
LG Itzehoe, Urteil vom 18.05.2018, 11 S 17/17, ZMR 2018, 696

Der Begriff „Netto-Bausumme“ als Maßstab für die Höhe der Sondervergütung des Verwalters ist auslegungsfähig. Im konkreten Fall waren 3% der Nettoauftragssumme gemeint, nicht 3 % der (später) abzurechnenden Nettobaukosten. Die fehlende präzise Tätigkeitsbeschreibung ist unschädlich (vgl. AG Düsseldorf ZMR 2017, 96).

Sondervergütung des Verwalters für Baubetreuung
LG Berlin, Urteil vom 10.04.2018, 85 S 34/17, ZMR 2018, 846

Eine direkte Belastung derjenigen Wohnungseigentümer, die einen besonderen Verwaltungsaufwand verursachen, der eine Zusatzvergütung des Verwalters auslöst, kann auch durch Dauerbeschluss (Kostenerstattung für diesen besonderen Verwaltungsaufwand, § 21 Abs.7 WEG) erreicht werden. Derartige Ansprüche müssen nicht gesondert verfolgt werden. Eine Einzelbelastung über die Jahresabrechnung ist möglich, sofern der betreffende Eigentümer nicht aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist.

Dauerbeschluss zu Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwands
AG Nürnberg, Urteil vom 26.07.2018, 244 C 1341/18, ZMR 2018, 1038

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

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

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

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen ein abweichender Verteilungsschlüssel nach § 21 Abs.7 WEG beschlossen werden kann.

Für eine restriktive Auslegung von § 21 Abs.7 WEG spricht auch das dem Wohnungseigentumsgesetz zugrunde liegende Prinzip, wonach es grundsätzlich einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer bedarf, um von den gesetzlichen Regelungen abzuweichen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. Da somit der Mehrheitsbeschluss gegenüber der Vereinbarung die Ausnahme darstellt, sind entsprechende Regelungen, insbesondere sofern sie die Veränderung von Kostentragungsvorschriften im Beschlusswege ermöglichen, einschränkend auszulegen.

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

Bauliche Maßnahmen

Die Entfernung von auf einer als Holzbalkendecke ausgeführten Geschossdecke eines im Jahre 1909 errichteten Gebäudes vorhandenen Fußbodenbelägen (Laminat, PVC- oder Linoleum-Belag nebst Spanplatte) und die Verlegung von Eichenparkett mit einer Stärke von 22 mm auf der alten Geschossdecke durch einen Wohnungseigentümer im Rahmen von Renovierungsarbeiten führt nicht zu einem das Maß des § 14 Nr. 1 WEG übersteigenden Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer, wenn der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1909 geltende Schallschutz < hier: auch der Schallschutz gemäß DIN 4109 (1962) > eingehalten wird (Bestätigung von LG Hamburg, ZMR 2017, 828 als Vorinstanz).

Die anderen Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Beibehaltung eines die Mindestanforderungen übersteigenden Schallschutzes.

Qualität von Trittschallschutzmaßnahmen bei Fußbodenrenovierung
BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17

1. Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch andere Wohnungseigentümer zu dulden, wenn den Eigentümern durch einen wirksamen Wohnungseigentümerbeschluss gem. § 22 Abs. 1 WEG gestattet worden ist, an ihren Türen und Fenstern fach- und sachgerechte Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Dass über die konkrete Ausführung und Realisierung nach Angebotsvorlage durch den Verwalter noch durch gesonderten Beschluss entschieden werden sollte, wirkt sich nicht zugunsten der duldungspflichtigen

Wohnungseigentümer aus, wenn sie sich ausschließlich gegen die Maßnahme als solche wenden, ohne die konkrete Ausführung zu beanstanden.

2. Liegt ein wirksamer Wohnungseigentümerbeschluss nicht vor, besteht ein Anspruch der betreffenden Wohnungseigentümer, die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen zu dulden, wenn die Maßnahme der erstmaligen plangerechten Herrichtung des Gemeinschaftseigentums dient. Unter Instandsetzung ist nämlich auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen, so dass jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen kann, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird.

3. Da zur erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums auch die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum gehört, ist die öffentlich-rechtliche Erforderlichkeit der Anbringung der Verschattungsanlagen zu prüfen.

4. Fehlt es an der bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeit, wäre ein Beseitigungsverlangen rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn es auf eine Leistung zielt, die alsbald zurückzugewähren wäre, weil der Wohnungseigentümer Anspruch auf einen Gestattungsbeschluss nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG zur Vornahme der Maßnahme hat etwa weil die von der Maßnahme nachteilig betroffenen Eigentümer zugestimmt haben oder es an einer Beeinträchtigung, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht, fehlt.

5. Ist die Anbringung der Jalousien als Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG zu qualifizieren und gelingt es den betreffenden Wohnungseigentümern, eine Genehmigung der Wohnungseigentümer durch einen Beschluss mit der für eine Modernisierung erforderlichen Mehrheit herbeizuführen, stünde dies einem Beseitigungsverlangen nicht entgegen, wenn die betroffenen Wohnungseigentümer durch die Maßnahme i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG unbillig beeinträchtigt würden. Hierbei ist zu beachten, dass unbillig nur solche Nachteile sein können, die über einen Nachteil i.S.d. § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG hinausgehen und bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen.

nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen
BGH, Urteil vom 20.07.2018, V ZR 56/17, ZMR 2019, 47

Die erhebliche (hier: mehr als Verdoppelung) Vergrößerung der Terrasse überschreitet die übliche Nutzung einer Gartenfläche und ist von dem Sondernutzungsrecht ohne eine ausdrückliche Regelung nicht umfasst. Die Vergrößerung einer Terrasse ermöglicht eine intensivere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und kann zu weiteren Lärmemissionen führen.

erhebliche Vergrößerung der Terrasse im SNR
AG München, Urteil vom 29.08.2018, 485 C 5290/18

Wer die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung begehrt, muss erst einmal die Eigentümerversammlung anrufen, dann erst kommt eine Feststellungs- oder Zustimmungsklage in Betracht (LG München I ZMR 2015, 799).

Ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung zur „freien Gestaltung“ der Terrassenfläche (SNR) nicht eindeutig als Abbedingen des § 22 Abs.1 WEG zu verstehen, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Das Aufstellen von 4 m hohen Fahnenmasten fällt eher nicht unter diese „freie Gestaltung“.

Das Aufstellen eines Gartenzwergs im Bereich der SNR-Fläche stellt keine bauliche Veränderung dar.

Fahnenmast; Gartenzwerge
AG München, Urteil vom 28.02.2018, 481 C 793/17, ZMR 2018, 458

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

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

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

Delegation von Entscheidungsbefugnissen; Alternativangebote
LG Aurich, Urteil vom 09.03.2018 - 4 S 5/17

Die Einholung eines Kurzgutachtens im Wert unter 2000,- Euro kann ohne Einholung von Vergleichsangeboten beschlossen werden als Vorstufe zu einer geplanten größeren Instandsetzung.

Der Begriff „Notreparatur“ in einem Beschluss, der zuvor die Einholung eines Kurzgutachtens vorsieht, ist zu unbestimmt, da ein Fall des § 27 Abs.1 Nr.3 WEG nicht gemeint sein kann.

Eine Delegation auf die Verwaltung zur Erteilung von Aufträgen für kostenintensive Instandsetzungsmaßnahmen entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Vorher sind mindestens drei Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen.

Vergleichsangebote; unzulässige Delegation
AG Schöneberg, Urteil vom 14.06.2018, 772 C 73/17, ZMR 2018, 870.

1. Die Genehmigung einer baulichen Veränderung, auch durch im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigte Eigentümer, kann nur in Gestalt einer förmlichen Beschlussfassung erfolgen (vgl. bereits LG Hamburg ZMR 2013, 373; a.A. Lehmann-Richter in Staudinger § 22 WEG Rn. 27 und Häublein NZM 2007, 753, 754). Die bloße Zustimmung aller (beeinträchtigten) Miteigentümer reicht nicht aus (a.A. Lehmann-Richter in Staudinger, 2018, § 22 Rn. 68 ff). Für diese Sichtweise spricht bereits der Wortlaut von § 22 Abs. 1 S. 1 WEG, wonach bauliche Veränderungen beschlossen werden können, wenn jeder Eigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Danach erfolgt eine tatsächliche Trennung zwischen Beschlussfassung (Genehmigung) einerseits und Zustimmung andererseits nicht.

2. Wenn der Sondernutzungsberechtigte den „Charakter des Nutzungsgegenstandes“ nach der Gemeinschaftsordnung nicht ändern darf, so scheidet eine Einzäunung der Fläche mit einem deutlich über (nach der Landesbauordnung zulässigen) 1,5 m hohen lichtundurchlässigen Zaun aus.

Notwendigkeit eines formellen Beschlusses bei Zaunerrichtung
LG Hamburg, Urteil vom 20.12.2017, 318 S 10/17, ZMR 2018, 433

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

Ein Nachteil der übrigen betroffenen Wohnungseigentümer im Sinne des § 22 Abs.1 WEG liegt bei einem geplanten Wanddurchbruch durch eine tragende Wand bereits dann vor, wenn erkennbar trotz entsprechenden Inhalts der Baugenehmigung eine Untersuchung der in der Wohnung darunter belegenen Wand vor Beginn der Bauarbeiten nicht beabsichtigt ist. Eine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes ist dann eben nicht ausgeschlossen (Konkretisierung zu BGH, Beschluss vom 21.12.2000, V ZB 45/00, ZMR 2001, 289-291).

Durchbruch durch eine tragende Wand
AG Pinneberg, Urteil vom 19.04.2017, 60 C 8/17, ZMR 2017, 603

Die Errichtung eines Geräteschuppens auf einem weiträumigen Gelände ist kein Nachteil iSd § 14 Nr. 1 WEG

Errichtung eines Geräteschuppens
LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.11.2018, 2-09 S 26/18

Zu einem geordneten Zusammenleben von Miteigentümern gehört, dass spielende Kinder anderer Miteigentümer beziehungsweise deren Mieter und dazugehörige auch größere Spielgeräte, soweit sie nicht übermäßig stören, hingenommen werden müssen.

Das nicht einbetonierte oder sonst fest in dem Boden verankerte Trampolin stellt keine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar (so schon Vorinstanz AG München ZMR 2018, 277, a. A. LG Hamburg, Urteil vom 27.01.2016, 318 S 5/15, ZMR 2016, 562); anderes gilt für Kinderspielhäuser.

Die Bezeichnung als „Ziergarten“ schließt die Nutzung des Gartens (hier: Sondernutzungsfläche) zum Spielen von Kindern – auch bei Bestehen eines Kinderspielplatzes - nicht aus.

Ziergarten; nicht einbetonierte Trampolin
LG München I, Beschluss vom 20.12.2017, 1 S 17182/17, ZMR 2018, 862

Wenn der Verwalter als Vollzugsorgan der Gemeinschaft den aufgrund des Antrags gefassten Beschluss, die „Geräuschbelästigung von der Heizanlage ausgehend abzumildern und hierfür einen Betrag von maximal 5.000,- Euro aufzuwenden“ gar nicht umsetzen/vollziehen könnte und auch eine Auslegung als Grundbeschluss ausschied, dann entsprach allein ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Kosten für die eigenmächtige Einholung eines Gutachtens kann der Sondereigentümer in der Regel – Ausnahme: Ermessensreduzierung auf Null – nicht von den Miteigentümern erstattet verlangen. Der Verband ist nicht passivlegitimiert.

Negativbeschluss bei nicht zu vollziehendem Beschlussantrag
LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2018, 318 S 44/18, ZMR 2019, 217

Der Negativbeschluss zum Antrag auf Gestattung einer Stromzuleitung - für ein Elektroauto - zum Tiefgaragenstellplatz entspricht in der Regel mangels Ermessensreduzierung auf Null ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ein Anspruch des Einzelnen auf Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs.2 WEG) besteht nicht.

Auch aus § 21 Abs.5 Nr.6 WEG folgt kein Anspruch auf den Elektroanschluss.

Wenn künftig weitere Eigentümer solche Anschlüsse verlegen wollten, gäbe es eine Vielzahl von Kabeln in der Tiefgarage, was bei einer Ladestation für mehrere PKW vermeidbar ist.

Ladestation für ein Elektromobil
AG Düsseldorf, Urteil vom 18.10.2017, 291a C 45/17, ZMR 2018, 374

Anmerkung:

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

Ein Beschluss über den Abriss von sanierungsbedürftigen Balkonen und Neubau in so genannter Ständerbauweise betrifft eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs.1 WEG. Es handelt sich nicht um eine modernisierende Instandsetzung gemäß § 21 Abs.5 Nr. 2, § 22 Abs.3 WEG, da es sich bei der Ständerbauweise nicht allgemein um eine technische Weiterentwicklung im Bereich Balkonbau handelt, sondern um eine alternative Errichtungsweise. Wenn bereits Balkone vorhanden sind, ist die beschlossene Maßnahme auch deswegen nicht technisch überlegen, weil die Abbruchstellen der Balkonplattenstümpfe ihrerseits Instandsetzungsarbeiten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsproblemen erfordern.

Wenn ein Beschluss über eine bauliche Maßnahme für unwirksam zu erklären war, ist auch der damit zusammenhängende Beschluss über eine Sonderumlage zur Finanzierung der Maßnahme für ungültig zu erklären, ohne dass diesbezüglich ein eigener Streitwert beizumessen wäre.

Neubau des Balkons in Ständerbauweise
AG Pinneberg, Urteil vom 12.06.2018, 60 C 41/17, ZMR 2018, 809

Anmerkung: Zur Stahlkonstruktion mit Glaselementen vgl. LG Bremen, Urteil vom 10.07.2015, 4 S 318/10, ZMR 2015, 776.

Ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, bestimmt sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen

technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden (Fortführung der Senatsurteile vom 01.06.2012, V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 11, und vom 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561 = ZfIR 2015, 391 Rn. 7).

Schallschutz bei Baumaßnahme im Sondereigentum
BGH, Urteil vom 16.03.2018, V ZR 276/16, ZMR 2018, 689

Die Anbringung einer Markise ist eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 WEG. Vom verpachtenden Teileigentümer kann verlangt werden, dass er auf seinen Pächter einwirkt, um die Beseitigung der Markise zu erreichen. Solange nicht feststeht, ob der Pächter kooperiert, kann nicht ein Zwangsgeld tenoriert werden, weil offen ist, ob die Vollstreckung nach § 887 ZPO (vertretbare Handlung) oder nach § 888 ZPO (unvertretbare Handlung) zu erfolgen hat.

vom Pächter eines Wohnungseigentümers angebrachte Markise; Vollstreckung
AG München, Urteil vom 18.04.2018, 481 C 16896/17

Ist der Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung verjährt, kann die Wohnungseigentümergemeinschaft die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands beschließen. Für den Anspruch auf Duldung der Störungsbeseitigung ist auch in Zwei-Personen-Gemeinschaften nur die Gemeinschaft anspruchsberechtigt. Die Verjährung des Beseitigungsanspruchs führt nicht dazu, dass der Zustand legalisiert wird.

Rückbauanspruch und Verjährung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 98/17, ZMR 2018, 856

Anmerkung: vgl. auch LG Hamburg, Urteil vom 06.02.2013, 318 S 20/12, ZMR 2013, 462.
Für den Berater ist wichtig, dass hier wegen der fortbestehenden Rechtswidrigkeit noch ein Rückbau durchgesetzt werden kann. Eine Verwirkung des Anspruchs ist allerdings in Einzelfällen denkbar (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 25.02.2002, 2 Wx 51/98, ZMR 2002, 451).

Rund um die Eigentümersammlung

Vorbemerkung: Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen. Maßgebend ist dabei der Kenntnisstand, den ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben kann; LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728

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

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

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

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

Unzumutbarer Versammlungsort
AG Schöneberg, Urteil vom 14.03.2019, 771 C 91/18

Der Anfechtungskläger muss wegen der ihn treffenden Darlegungs- und Beweislast konkreten Sachvortrag zum Erhalt der verspäteten Ladung zur Eigentümerversammlung liefern. Dann können die verklagten Eigentümer nicht mit Nichtwissen bestreiten oder nur auf eine rechtzeitige Absendung der Ladung verweisen.

Bei komplexen Instandsetzungsmaßnahmen kann auch die gesetzliche Mindestfrist von 2 Wochen zu kurz sein.

Schickt der wegen des späten Zugangs der Ladung verhinderte Sondereigentümer einen Vertreter, so muss dieser den Ladungsmangel nicht rügen; im Entsenden des nicht vollinstruierten Bevollmächtigten liegt auch kein Verzicht auf das teilhaberecht und damit auf die Rüge des Ladungsmangels.

Kausal ist ein Ladungsmangel, wenn der Eigentümer sich nicht ausreichend auf die Beschlussthematik vorbereiten konnte.

Komplexe Instandsetzungsmaßnahmen; Ladungsfrist
LG München I, Urteil vom 27.09.2018, 36 S 18251/16

Eine Beschränkung des Rederechts von Eigentümern auf der Versammlung muss unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes so schonend wie möglich erfolgen.

Beschränkung des Rederechts
LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.06.2018, 2-13 S 88/17, ZMR 2018, 854

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

Zwingende Notwendigkeit der Beschluss-Feststellung und -Verkündung
BGH, Urteil vom 06.07.2018, V ZR 221/17

Selbst wenn eine ständige persönliche Erschwernis des Wohnungseigentümers (hier: behauptete starke Schwerhörigkeit) behauptet wird, muss der Betroffene wenn er als Begleitperson einen (zur Verschwiegenheit verpflichteten) Rechtsanwalt an der Versammlung teilnehmen lassen möchte (vgl. LG Hamburg, 13.10. 1999, 318 T 20/99, NZM 2001, 547), bis zur Eigentümerversammlung einen geeigneten Nachweis (aktuelles Attest) vorlegen.

Wenn die Abwägung im Einzelfall die Notwendigkeit der Zulassung einer Begleitperson ergibt, so gilt für die Auswahl dieser Person nicht die sog. Vertreterklausel der Gemeinschaftsordnung.

Es reicht nicht aus, dass die Vollmachten körperlich existieren. Sie müssen in der Versammlung auf Verlangen vorgelegt werden.

Rechtsanwalt als Begleitperson für schwerhörigen Wohnungseigentümer
LG Lüneburg, Urteil vom 22.09.2017, 9 S 19/17

Das Einberufungsverlangen ist eine geschäftsähnliche Handlung, keine Willenserklärung. Das Minderheitenquorum des § 24 Abs.2 WEG muss nicht nur im Zeitpunkt seines Zugangs beim Verwalter, sondern auch noch im Zeitpunkt der tatsächlichen Einberufung der außerordentlichen Eigentümerversammlung vorliegen; im Prozess bedeutet dies: bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung, wenn der Verwalter sich weiterhin weigerte.

Wird durch schriftliche Rücknahmeerklärungen eines Teils der ursprünglich zustimmenden Sondereigentümer das Minderheitenquorum verfehlt, entfällt die ursprünglich bestehende Einberufungspflicht des Verwalters aus diesem Grunde.

Das Einberufungsverlangen kann auch noch nach Zugang beim Verwalter wirksam „widerrufen“ werden (wirksame Rücknahme). § 130 Abs.1 Satz 2 BGB ist nicht analog anwendbar.

Widerruf der Zustimmung nach Zugang des Einberufungsverlangens
LG Koblenz, Verfügung vom 07.06.2018, 2 S 16/18, ZMR 2018, 858

Jeder Wohnungseigentümer kann die Herstellung des teilungserklärungsgemäßen Zustands verlangen.

Wer eine von der Teilungserklärung abweichende Vereinbarung behauptet, ist hierfür darlegungs- und beweispflichtig.

Wenn hinsichtlich des „Ob“ der Maßnahme zu Unrecht ein Negativbeschluss gefasst wurde und insoweit kein Ermessen der Sondereigentümer bestand, ist (nur) der Grundbeschluss gerichtlich zu ersetzen. Die konkrete Ausgestaltung des Mülltonnenstandplatzes, das „Wie“, bleibt der primär zuständigen Eigentümerversammlung vorbehalten.

Gerichtliche Ersetzung; Negativbeschluss; Grundbeschluss
LG Hamburg, Urteil vom 30.05.2018, 318 S 100/17, ZMR 2018, 794

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

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

Nach Vorbefassung der Eigentümerversammlung und Einigung - nach Jahren - über das „Ob“ einer Instandsetzung der teilweise bereits eingestürzten Grenzstützmauer kann das Gericht auch die Beschlüsse zum „Wie“ der baulichen Maßnahmen ersetzen, wenn das Ermessen der Eigentümer bei Bewertung der letzten beiden Sanierungswege und Vorliegen aussagekräftiger Vergleichsangebote unter Beachtung des Zeitfaktors auf Null reduziert ist.

Soweit die Eigentümer eine dritte Sanierungsvariante durch Beschluss bereits abgelehnt hatten, ist das Gericht hieran gebunden.

Beschlussersetzung zum „Wie“ einer Sanierungsmaßnahme
AG Solingen, Urteil vom 20.07.2018, 15a C 31/17 (n. rkr.)

Durch eine sog. Vertreterklausel kann in der Gemeinschaftsordnung die Vertretung in der Eigentümerversammlung auch so eingeschränkt sein, dass der Verwalter nicht als Vertreter einzelner Eigentümer fungieren darf. Dem steht auch eine langjährige abweichende Übung nicht entgegen.

Dritte (Anwälte) dürfen als Berater an der Versammlung - auch bei Beratungsbedarf - nicht ohne positiven Geschäftsordnungsbeschluss teilnehmen.

Ein Beschluss muss regeln, wer kostenauslösende Maßnahmen umsetzen soll und wie diese Maßnahmen finanziert werden sollen.

Nach erfolgloser Vorbefassung der Eigentümerversammlung kann durch das Gericht im Wege der Beschlussersetzung die Beauftragung eines Sachverständigen zur

Bestandsaufnahme und Feststellung sach- und fachgerechte Maßnahmen angeordnet werden.

Beschlussersetzung; Lärm durch BHKW; Vertreterklausel
AG Lahnstein, Urteil vom 04.04.2018, 21 C 2/17, ZMR 2018, 962

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

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

Beschlüsse, die auf einer unter bewusster Umgehung der einschlägigen Rechtsvorschriften einberufenen und durchgeführten Eigentümerversammlung gefasst wurden, sind nichtig und nicht lediglich anfechtbar.

Beschlussnichtigkeit bei bewusstem Einberufungsfehler
AG Kassel, Urteil vom 15.02.2018, 800 C 3197/17, ZMR 2018, 634

**1. Wird für den Fall der Beschlussunfähigkeit in der Erstversammlung schon im Einladungsschreiben im Wege der Eventualeinberufung eine Zweitversammlung einberufen, obwohl es eine diesbezügliche Vereinbarung der Eigentümer nicht gibt, sind die auf der Zweitversammlung gefassten Beschlüsse nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.
2. Auch wenn sich aus den vorgelegten Unterlagen ergibt, dass der Beschluss über die Bestellung des Verwalters anfechtbar ist, kann das Grundbuchamt regelmäßig vom Bestand der Verwalterbestellung ausgehen.**

Eventualeinberufung; (nur) anfechtbare Beschlüsse
OLG München, Beschluss vom 26.01.2018, 34 Wx 304/17, ZMR 2018, 534

Ein WEG-Verwalter ist gegenüber dem Verwaltungsbeirat oder anderen Wohnungseigentümern nur verpflichtet, eine aktualisierte Eigentümerliste - mit Namen und Anschrift - zur Verfügung zu stellen. Die aktuellen E-Mail-Adressen der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss der Verwalter weder ermitteln noch mitteilen.

Dies gilt auch dann, wenn vorher Rundmails vom Verwalter mit unverdeckten E-Mail-Adressen der Wohnungseigentümer verschickt wurden.

Die Einwilligung der Eigentümer gegenüber dem Verwalter zur Kommunikation per E-Mail beinhaltet nicht auch dessen Recht diese Daten an andere Wohnungseigentümer weiterzugeben.

Selbst wenn der Verwaltungsbeirat durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen die E-Mail-Adressen hätte in Erfahrung bringen können, besteht kein Anspruch auf Übersendung in Listenform (vgl. bereits AG Düsseldorf, Urteil vom 17.01.2018, 291a C 62/17, ZMR 2018, 453).

Kein Anspruch auf Eigentümerliste mit aktuellen E-Mail-Adressen
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.10.2018, 25 S 22/18

Der Antrag auf Entfernung von Textpassagen aus der Niederschrift der Eigentümerversammlung ist (wegen Bestehen einer notwendigen Streitgenossenschaft) unzulässig, weil der Verwalter diesen Anspruch allein nicht erfüllen kann, wenn zusätzlich noch drei Verwaltungsbeiräte das Dokument unterschrieben haben; (str.).

Es fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Anspruch auf Berichtigung in Bezug auf die weiteren Mitunterzeichner bereits verjährt ist.

Entfernung von Textpassagen aus der Niederschrift
AG München, Urteil vom 20.10.2016, 213 C 10547/16, ZMR 2018, 84

Ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Protokollberichtigung besteht jedenfalls dann nicht, wenn sich durch die begehrte Änderung die Rechtsposition des Klägers nicht rechtlich erheblich verbessern würde. Dies ist bei Mitteilungen über den Verlauf der Sitzung idR nicht der Fall.

Protokollberichtigung
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 11.10.2017, 2-13 S 107/17, ZMR 2018, 354

Anmerkung: Zum Berichtigungsbegehren vgl. auch Greiner ZMR 2015, 886 ff und LG Stuttgart, Urteil vom 05.08.2015, 10 S 10/15, ZMR 2015, 885: Das Rechtsschutzinteresse an der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs auf Berichtigung des Protokolls einer Wohnungseigentümersammlung ist nur gegeben, wenn sich die Rechtsposition des Anspruchstellers durch die begehrte Änderung verbessern oder zumindest rechtlich erheblich verändern würde; vgl. auch LG Frankfurt/M., Urteil vom 23.12.2016, 2-13 S 100/15, ZMR 2017, 261.

1. Bei Geltung des Kopfstimmrechts entsteht ein neues Stimmrecht, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einer von mehreren Einheiten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt; die juristische Person ist von der Ausübung ihres Stimmrechts nicht allgemein ausgeschlossen.

2. Ein Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens kommt nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht; es reicht nicht aus, dass der mit den Stimmen eines Mehrheitseigentümers gefasste Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, oder dass ein Wohnungseigentümer aufgrund seines Stimmgewichts Beschlussfassungen blockiert, obwohl es ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung wäre, einen positiven Beschluss zu fassen (Präzisierung des Senatsbeschlusses vom 19.09.2002, V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 61ff. = ZMR 2002, 930).

Stimmrechtsvermehrung; Majorisierung
BGH, Urteil vom 14.07.2017, V ZR 290/16, ZMR 2017, 906

Ein Beschluss, den Winterdienst anstatt von Fremdfirmen durch die Einstellung von Minijobbern durchführen zu lassen, entspricht jedenfalls dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer über die damit verbundenen Risiken und Pflichten nicht hinreichend informiert waren.

Winterdienst durch Mini-Jobber
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537

Von einer werdenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach Insolvenz und Freigabe des Grundstücks durch den Insolvenzverwalter bei Existenz wirksamer Erwerbsverträge und Eintragung von Auflassungsvormerkungen auszugehen. Der „freiwilligen“ Besitzübergabe entspricht die Freigabe durch den Insolvenzverwalter.

Wird ein Anwalt vom Verwalter im Rahmen zweier Anfechtungsverfahren für die verklagten „übrigen Wohnungseigentümer“ mandatiert, so schulden (hier: nach Insolvenz des Bauträgers) die einzelnen werdenden Wohnungseigentümer dem Anwalt die auf sie entfallenden Anwaltskosten (ohne Mehrvertretungsgebühr).

steckengebliebener Bau; werdende WEG; RA-Kosten
LG Düsseldorf, Urteil vom 26.10.2018, 18a O 7/18

Wird eine Sondereigentumseinheit nach Invollzugsetzen der WEG in mehrere neue Einheiten aufgeteilt, so beendet dies nicht den rechtlichen Status der bestehenden WEG als Vollrechtsgemeinschaft; eine analoge Anwendung der Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft scheidet insoweit aus.

Ein Wohnungseigentümer ist bis zur Eintragung des Eigentumsübergangs seines geteilten Sondereigentums im Grundbuch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft mit allen daraus resultierenden Zahlungspflichten.

Zweiterwerb; werdende WEG
LG München I, Beschluss 29.05.2018, 36 S 10312/17, ZMR 2018, 797

Ein Wohnungseigentümer ist nach § 25 Abs. 5 WEG nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft. Dies gilt auch, wenn die Stimmkraft abweichend von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG nach dem Objektprinzip geregelt ist. Gehören einem Wohnungseigentümer mehrere Objekte, so erstreckt sich das Stimmverbot auch dann auf sämtliche ihm zustehenden Stimmrechte, wenn sich das Rechtsgeschäft nur auf eine von mehreren Sondereigentumseinheiten bezieht.

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

Die Grundsätze zur werdenden Eigentümergeinschaft gelten nur für den Ersterwerb, und zwar unabhängig davon, ob dieser vor oder nach Invollzugsetzen der Gemeinschaft erfolgte.

Hat allein der Erwerber es nach Vorliegen aller Umschreibungsvoraussetzungen in der Hand, die Bucheigentümerstellung des Aufteilers zu beenden, ist er als werdender Eigentümer berechtigt und verpflichtet.

Wurde der Erwerber nicht von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen, sondern nur von der Abstimmung, so lässt sich eine Kausalität bei Hinwegdenken des Stimmverbots verneinen, wenn auch unter Berücksichtigung der Stimmenanteile des Anfechtenden dennoch eine Mehrheit zustande gekommen wäre. Der Ansicht von Häublein (Staudinger § 25 Rn. 235) zur Relevanztheorie ist nicht zu folgen.

Werdende Eigentümergeinschaft, Stimmrechtsausschluss, Relevanztheorie
LG München I, Urteil vom 10.10.2018, 1 S 2806/18

Anmerkung: zum werdenden Wohnungseigentümer vgl. BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 80/15, ZMR 2016, 299 sowie BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 275/14, ZMR 2015, 878

Ein Beschluss, der die Frage, ob der Vertrag der WEG mit dem Architekten fristlos oder ordentlich gekündigt werden soll, einer Anwaltskanzlei überlässt, delegiert Aufgaben der Eigentümerversammlung unzulässig auf Dritte, ist zu unbestimmt und sogar nichtig. Soll eine Anwaltskanzlei nach Stundenhonorar für die WEG tätig werden, sind bei größerem Umfang der Tätigkeit mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen. Kostenobergrenzen müssen im Beschluss nicht festgelegt werden.

Bestimmtheitsgrundsatz; Kündigung eines Architektenvertrags
AG München, Urteil vom 30.08.2018, 484 C 22173/17, ZMR 2018, 1034

Ein Beschluss lautend „Die mit RA ... und Herrn geführten Vergleichsverhandlungen in der Sache „Schadenersatz des Vorverwalters ... werden anerkannt.“ ist zu unbestimmt und damit nichtig, wenn es in der Einladung heißt: „Seitens des Vorverwalters wurde das Vergleichsangebot ... auf 26.000,- EURO erhöht. Der Betrag wurde zwischenzeitlich dem Gemeinschaftskonto gutgeschrieben.“(a. A. AG München, Urteil vom 05.07.2016, 484 C 28968/15, ZMR 2016, 815)

Vergleichsverhandlungen; Bestimmtheitsgrundsatz
LG München I, Urteil vom 13.07.2017, 36 S 13356/16, ZMR 2017, 928

An die Bestimmtheit eines Beschlusses über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden, wenn beim Beschlussfassen keine Änderungen (vgl. dagegen AG Hamburg-Altona ZMR 2013, 568 für den Fall mehrerer Abrechnungsversionen) am Abrechnungswerk erfolgten und die Gesamtabrechnung sowie die den Adressaten betreffende Einzelabrechnung bereits mit der Einladung zugeschickt worden waren.

Anderer Ansicht ist zu Unrecht das Amtsgericht Dortmund (vgl. auch Urteil vom 12.11.2015, ZMR 2016, 651), das eine solche Beschlussfassung aufgrund fehlender Bestimmtheit sogar für nichtig gehalten hat.

Bestimmtheitsgrundsatz; eindeutige Bezugnahme
LG Dortmund, Urteil vom 30.06.2017, 17 S 232/16, ZMR 2017, 758

Ein Wohnungseigentümer hat im Rahmen des § 21 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 8 WEG einen Anspruch gegenüber den übrigen Miteigentümern zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Verwalter aus dem Verwaltervertrag. Voraussetzung für die Fassung eines solchen Ermächtigungsbeschlusses ist, dass der Anspruch schlüssig dargelegt und begründet erscheint. An die Schlüssigkeit des Vortrages sind keine überzogenen Anforderungen zu stellen und es ist ausreichend, wenn nach dem Sachvortrag des Klägers ein Schadenseintritt nicht ganz fernliegend ist.

Anspruchsdurchsetzung; begrenztes Ermessen
LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795

Es besteht keine Beschlusskompetenz zur Auferlegung von Leistungspflichten zu baulichen Änderungen

Auferlegung von Leistungspflichten
LG Frankfurt/M., Urteil vom 26.11.2018, 2-09 S 88/17

Die Ablehnung der Fremdvergabe von Dienstleistungen durch Negativbeschluss ist nicht identisch mit der Begründung von Leistungspflichten zulasten des Sondereigentümers.

Der Negativbeschluss hat keine Sperrwirkung; er lässt die Rechtslage unverändert.

Eine gerichtliche Beschlussersetzung nach § 21 Abs.8 WEG kommt nur in Betracht, wenn der Antrag alternativlos ist.

Durch Mehrheitsbeschluss kann über die Hausordnung ein Sondereigentümer zu Dienstleistungen verpflichtet (Merle in Bärmann, WEG, § 21 Rn. 99) werden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums (Treppenhausreinigung), nicht aber auf öffentlichem Grund.

Negativbeschluss, Hausordnung
AG Krefeld, Urteil vom 15.12.2017, 13 C 22/17, ZMR 2018, 378

1. Ein Eigentümerbeschluss, durch welchen den Eigentümern eine wahlweise zu erfüllende Handlungspflicht auferlegt wird, in dem beschlossen wird, die Instandsetzungs-

/Instandhaltungsmaßnahmen entweder durch den Eigentümer selber oder durch ein von ihm zu beauftragendes Unternehmen ausführen zu lassen, ist nichtig.

2. Es ist ureigenste und von Gesetzes wegen unentziehbar eingeräumte Aufgabe des Verwalters und nicht der Wohnungseigentümer, die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten für die Gemeinschaft derart aufzubereiten, dass sie nur über ihr „Ob“ und „Wie“ zu entscheiden hat.

wahlweise zu erfüllende Handlungspflicht
LG Dortmund, Urteil vom 24.04.2018, 1 S 109/17, ZMR 2018, 615

1. Da das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung gehört, sind daraus herrührende Geräuscheinwirkungen jedenfalls in gewissen Grenzen zumutbar und in diesem Rahmen als unwesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB anzusehen; insoweit hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument (hier: Trompete) im häuslichen Bereich spielt, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker und umgekehrt.

2. Dass sich Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung von Nebenräumen wie einem Dachgeschoss- oder Kellerraum verhindern oder verringern lassen, rechtfertigt es nicht, dem Nachbarn das Musizieren in den Haupträumen seines Hauses gänzlich zu untersagen.

3. Bei der Bestimmung der einzuhaltenden Ruhezeiten kommt es grundsätzlich nicht auf die individuellen Lebensumstände des die Unterlassung beanspruchenden Nachbarn an (hier: Nachtdienst als Gleisbauer); vielmehr sind beim häuslichen Musizieren die üblichen Ruhezeiten in der Mittags- und Nachtzeit einzuhalten.

4. Wann und wie lange musiziert werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten; eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung üblicher Ruhezeiten, kann als grober Richtwert dienen.

Hausordnung; Musizieren
BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 143/17

Eine lediglich das Musizieren beschränkende Regelung über Ruhezeiten in einer Hausordnung ist unzulässig.

Ein solcher Beschluss zur Ergänzung der Hausordnung entspricht bereits deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er sich ausschließlich auf das Musizieren und Klavierspielen beschränkt und dieses von anderen lärmintensiven Tätigkeiten abgrenzt und einschränkt.

War Gegenstand der Beschlussfassung und der Wohnungseigentümerversammlungen bislang nur die Frage des störenden Musizierens, so muss sich zunächst die Eigentümerversammlung mit allen „Lärmquellen“ befassen, bevor eine gerichtliche Beschlussersetzung nach § 21 Abs.8 WEG in Betracht kommt.

Regelung über Ruhezeiten in einer Hausordnung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 04.10.2017, 2-13 S 131/16, ZMR 2018, 253

Hat ein einzelner Wohnungseigentümer Schäden an seinem Sondereigentum erlitten, weil eine Beschlussfassung über eine Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums unterblieben ist, können nur die übrigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet sein, nicht der Verband (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, ZMR

2018, 777 = ZfIR 2018, 666 Rn. 9; Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 21 ff.).

Ist ein (ausreichender) Beschluss gefasst worden, der jedoch nicht oder nur unvollständig durchgeführt wird, so scheidet sowohl eine Haftung der übrigen Wohnungseigentümer als auch eine Haftung des Verbandes aus. Insoweit kann sich nur eine Ersatzpflicht des Verwalters ergeben.

Verzögerte Sanierung; keine Passivlegitimation des Verbandes
BGH, Urteil vom 16.11.2018 – V ZR 171/17

1. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer trifft den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft; daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 13.07.2012, V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 17 ff.; Urteil vom 25.09.2015, V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 15).

2. Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt; dieser Anspruch kann ggf. im Klageweg durchgesetzt werden.

3. Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbandes im Sinne von § 278 Abs. 1 BGB; für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (Abgrenzung zu dem Senatsbeschluss vom 22.04.1999, V ZB 28/98, BGHZ 141, 224 ff.).

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

(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

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

Haftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten des Verbandes?
BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 279/17

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

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

§ 257 ZPO iVm §§ 16, 28 WEG rechtfertigt die Verurteilung eines zahlungssäumigen Testamentsvollstreckers zu künftiger Zahlung von Hausgeld (vgl. AG München ZMR 2017,

843), wenn ein gültiger Beschluss über einen Wirtschaftsplan mit Fortgeltungsklausel (vgl. LG Hamburg ZMR 2018, 347) existiert und die Erben noch Sondereigentümer sind. Das behauptete Fehlen von Vergleichsangeboten und der behauptete fehlende Zugang der Einladung zur Eigentümerversammlung sind keine Nichtigkeitsgründe. Den Testamentsvollstrecker trifft eine Erkundigungspflicht. Er kann nicht jeden Sachvortrag mit Nichtwissen bestreiten. Eine mündliche Verhandlung ist allenfalls dann wieder zu eröffnen, wenn die Partei vorträgt, was sie bei weiterem rechtlichen Gehör an Sachvortrag gebracht hätte.

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

Aus der Jahresabrechnung muss sich ergeben, in welcher Höhe tatsächlich in die Rücklage eingezahlt wurde (vgl. BGH ZMR 2010, 300 mit Anm. Jennißen; Först ZWE 2018, 302). In der Darstellung der Rücklage sind - als Mindestanforderung - die tatsächlichen Zahlungen darzustellen.

Die einzelnen Eigentümer haben an der Rücklage keinen Anteil. Es handelt sich um Vermögen des Verbandes.

Zwischen Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen (§ 23 Abs. 4 WEG) braucht bei frist- und formgerechter Anfechtung nicht unterschieden zu werden, denn Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage haben denselben Streitgegenstand (BGH ZMR 2010, 126).

Die (erstmalige) fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnung rechtfertigt nicht die Kostentragungspflicht des Verwalters im Falle erfolgreicher Anfechtung.

Darstellung der Instandhaltungsrücklage
LG Lüneburg, Urteil vom 10.10.2018, 9 S 45/18

1. Wenn die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung folgende Regelung enthält:

„Die Betriebskosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Strom und Gas sind von den Eigentümern, soweit keine getrennten Messeinrichtungen vorhanden sind, im Verhältnis analog des jeweiligen Jahresverbrauchs an Energie zur Erzeugung von Warmwasser und Heizung zu tragen“,

sind die Heiz- und Warmwasserkosten nicht zu 100% nach gemessenem Verbrauch abzurechnen.

2. Vor Erstellung der Einzelabrechnungen bedarf es - wenn nicht die Gemeinschaftsordnung dies regelt - eines Grundsatzbeschlusses in Umsetzung der HeizkV zur Festlegung des Maßstabs zur Ermittlung des verbrauchsabhängigen Anteils der abzurechnenden Kosten. Fehlt ein solcher Beschluss, kann nicht davon ausgegangen werden, dass in der bloßen Genehmigung früherer Jahresabrechnungen eine so weitreichende Entscheidung liegt.

3. Der Beschluss über die Einzelabrechnungen ist nur hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten für ungültig zu erklären; im Übrigen bleibt er wirksam.

Festlegung des verbrauchsabhängig abzurechnenden Anteils
LG Stuttgart, Urteil vom 20.06.2018, 10 S 47/17, ZMR 2018, 867

Nach rechtskräftiger Ungültigerklärung der Beschlüsse nach § 28 WEG über Jahresabrechnungen, kann der Wohnungseigentümer nicht (unter Vorbehalt) gezahlte Wohngelder zurückfordern (vgl. LG Düsseldorf NJW-RR 2014, 841).

Beschließt die Gemeinschaft nur einen kumulierten Gesamtbetrag aus mehreren Jahresabrechnungen auszuführen, so besteht hierfür nach § 21 Abs.7 WEG jedenfalls Beschlusskompetenz.

Die Gemeinschaft kann wirksam durch Beschluss für bestimmte Forderungen auf die Einrede der Verjährung verzichten.

Auszahlung von Guthaben; Verjährungseinrede
AG Charlottenburg, Urteil vom 01.06.2018, 73 C 9/18, ZMR 2018, 875

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

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

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

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

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

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

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

Zum Ansatz der Wohnfläche in einem derartigen Fall bei den verbrauchsunabhängigen Heizkosten.

Flächenmaßstab, Beschlussnotwendigkeit; Teilungültigerklärung
LG Frankfurt, Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 91/16, ZMR 2018, 789

Wird der Verwalter durch eine Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1.7.2007 ermächtigt, Wohngelder säumiger Wohnungseigentümer in Prozessstandschaft für die anderen Eigentümer beizutreiben, so ergibt eine ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung, dass ab 1.7.2007 hierdurch eine Ermächtigung zur Vertretung die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegeben ist.

Hausgeldklage in Prozessstandschaft?
LG München I, Beschluss 29.05.2018, 36 S 10312/17, ZMR 2018, 797

Verlangt der WEG-Verwalter die Zahlung von Hausgeldern auf ein offenes Treuhandkonto, so kann der Wohnungseigentümer die Zahlung mangels Fälligkeit der Forderung verweigern.

Hausgeld und offenes Treuhandkonto
LG Saarbrücken, Urteil vom 04.05.2018, 5 S 44/17, ZMR 2018, 699

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung - die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.

Verwalterwechsel; Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung
BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 89/17, ZMR 2018, 523

Anm: Vgl. auch SCHMID, Handbuch der Mietnebenkosten 16. Aufl. 2019 Rn. 1300 ff.

Ein Sonderumlagenbeschluss ist ein Nachtrag zum Wirtschaftsplan. Wird durch bestandskräftigen Beschluss die Zahlung auf ein Konto des Prozessbevollmächtigten beschlossen, so ist dies wirksam. Es kommt dann nicht mehr darauf an, ob der WEG-Verwalter ein Konto auf den Namen der Gemeinschaft führt.

Sonderumlage; richtiges Empfängerkonto
LG Hamburg, Beschluss vom 30.05.2018, 318 S 70/16, ZMR 2018, 793

- 1. Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde** (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. April 1988, V ZB 10/87, BGHZ 104, 197).
- 2. Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. Sollen die Beiträge abweichend von § 28 Abs.2 WEG sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.**

Sonderumlage: Fälligkeit und richtiger Schuldner
BGH, Urteil vom 15.12.2017 – V ZR 257/16, ZMR 2018, 527

Anmerkung: (Rz. 8) "... hat der Wohnungseigentümer die Beitragsvorschüsse zu leisten, die während der Dauer seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft aufgrund von wirksam beschlossenen Wirtschaftsplänen oder Sonderumlagen fällig werden (so genannte 'Fälligkeitstheorie')." Elzer fragt zu Recht: Was meint "Beitragsvorschüsse", was "Eigentümergemeinschaft" und was "Mitgliedschaft". Denn Wohnungseigentümer zahlen keine Vorschüsse, sie zahlen das Hausgeld. Zahlungen auf das Hausgeld sind aber kein Vorschuss auf eine spätere Schuld. Alles andere verkennt das Verhältnis von Wirtschaftsplan und Abrechnung. Ferner: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer i.S.v. § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG hat zwar Mitglieder, heißt aber anders. Und die Bruchteileigentümergemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB am gemeinschaftlichen Eigentum mag man zwar "Eigentümergemeinschaft" nennen. Diese aber hat Teilhaber.

Soll mit der Jahresabrechnung eine (weitere) Anspruchsgrundlage für die im Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgelder geschaffen werden, ist der entsprechende Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig. Dies ist bei einer Abrechnung, die nur tatsächliche Zahlungen und Ausgaben enthält und ein Ergebnis als „Nachzahlung/Summe“ vorsieht, der Fall.

Forderungen aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung (Abrechnungsspitze) stellen unterschiedliche Streitgegenstände dar, so dass eine Anspruchsänderung nur im Wege der Klageänderung möglich ist.

Forderungen aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 25.10.2018, 2-13 S 68/18

(Nach)zahlungen auf Hausgelder sind nicht in den Einzelabrechnungen der anderen Wohnungseigentümer als Einnahmen zu verteilen.

(Nach)zahlungen auf Hausgelder; Einzelabrechnungen
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 29.01.2018, 2-13 S 72/17, ZMR 2018, 617

Wenn der Verwalter erklärt, „er werde aus dem Entlastungsbeschluss keine Rechtsansprüche ableiten“, dann fehlt der Anfechtungsklage das Rechtsschutzinteresse (a.A. wohl LG Hamburg ZMR 2015, 45 ff; str.).

Die Abrechnung über haushaltsnahe Dienstleistungen ist nicht Bestandteil des Beschlusses über die Jahresabrechnung.

Ein Vermögensstatus ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung.

Periodenfremde Einnahmen dürfen nicht ohne Beschlussfassung der Rücklage zugeführt werden.

Es genügt die jeweilige Berechenbarkeit der Abrechnungsspitze aus der Jahreseinzelabrechnung und dem Einzelwirtschaftsplan (vgl. LG München I ZMR 2017, 582).

Verzicht des Verwalters auf Rechtsansprüche aus einem Entlastungsbeschluss
AG München, Urteil vom 27.02.2018, 483 C 10766/16, ZMR 2018, 542

Wenn keine verschiedenen Versionen eines Wirtschaftsplans existieren, ist die Bezeichnung „Wirtschaftsplan + Jahr“ bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt.

Vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan muss dieser den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Zur – hier von Amts wegen gewährten – Wiedereinsetzung in die versäumte Anfechtungsfrist bei einer Zustellung der Klage an den faktischen Verwalter.

Bestimmtheitsgrundsatz; Bezeichnung „Wirtschaftsplan + Jahr“
LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.11.2018, 2-13 S 112/17

Vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan muss dieser den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Vorlage des Wirtschaftsplanentwurfs
LG Frankfurt/M., Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 184/16, ZMR 2018, 537

Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.

Saldenliste und Jahresabrechnung
BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16, ZMR 2018, 343

Die Wohnungseigentümer haben gemäß § 21 Abs.7 WEG - auch bei anderslautender Regelung in der Gemeinschaftsordnung (dort: Fälligkeit am 3. Werktag des laufenden Monats) - Beschlusskompetenz, die Hausgeldfälligkeit auf den ersten Tag des laufenden Monats per einfachem Mehrheitsbeschluss neu für die Zukunft festzulegen.

Beschlusskompetenz für neue Fälligkeitsregelung
LG Dortmund, Beschluss vom 10.10.2017, 17 S 66/17, ZMR 2018, 428

Für eine Fortgeltungsklausel in einem Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan besteht eine Beschlusskompetenz (a. A. LG Itzehoe ZMR 2014, 144).

Nach dem Beschluss über die Jahresabrechnung begrenzt sich der Anspruch auf Forderungen aus dem Wirtschaftsplan auf den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Betrag.

Hat der Wohnungseigentümer keine Vorauszahlungen auf den Wirtschaftsplan erbracht, stellt eine „negative Abrechnungsspitze“ keine Forderung des Wohnungseigentümers dar, gegen welche die WEG die Aufrechnung erklären kann.

Wenn die Jahresabrechnung die Funktion der Anpassung der Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten hat, muss auch diese „Anpassung“ in den selben Zeitintervallen erfolgen, in denen die Vorauszahlungen geschuldet sind.

Fortgeltung beim Wirtschaftsplan
LG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2018, 2-13 S 92/17

- 1. Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll; eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, bedarf hingegen der Vereinbarung.**
- 2. Der Verwalter wird weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.**

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

Wird von Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betrieben, ist der Verwalter grundsätzlich verpflichtet, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft in dem Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden.

Verpflichtung zur Anmeldung bevorrechtigter Hausgeldansprüche
BGH, Urteil vom 08.12.2017, V ZR 82/17, ZMR 2018, 340

Wenn eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband; § 10 Abs.6 WEG) vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens (hier: 13.03.2013) über das Vermögen eines Sondereigentümers, aber nach Anordnung der Zwangsversteigerung für das Sondereigentum des Schuldners sowie Kenntnis des WEG-Verwalters hiervon (hier: am 24.02.2011) im Wege der Zwangsvollstreckung noch Wohngelder beitreibt (hier: 16 Ratenzahlungen) ist ein Gläubigerbenachteiligungsvorsatz zu bejahen; die vollstreckten Beträge sind an den Insolvenzverwalter auszukehren.

Gläubigerbenachteiligungsvorsatz der WEG bei Hausgeldbeitreibung
LG Hamburg, Urteil vom 03.05.2017, 318 S 48/16, ZMR 2017, 762

Ein Vorbehalt einer Nachprüfung einzelner Positionen in der Jahresabrechnung muss nicht die Nichtigkeit des Beschlusses über die Genehmigung der Abrechnung zur Folge haben.

Vorbehalt der Nachprüfung der Jahresabrechnung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 13.09.2017, 2-13 S 16/17, ZMR 2017, 998

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

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

Die Bestimmtheit eines Beschlusses über die Jahresgesamtabrechnung sowie die Einzelabrechnungen ist auch ohne (präzise) Bezugnahme (vgl. BGH ZMR 2016, 638) auf externe Dokumente gegeben, wenn vor dem Beschlussfassen keine Änderungen am Abrechnungswerk erfolgten, d. h. nur ein Abrechnungswerk vorlag und die Gesamtabrechnung sowie die den Adressaten betreffende Einzelabrechnung bereits mit der Einladung zugeschickt worden waren.

Die Bestimmtheit eines solchen Beschlusses über die Jahresabrechnung ist auch dann ohne (präzise) Bezugnahme auf externe Dokumente gegeben, wenn vor dem Beschlussfassen Änderungen am Abrechnungswerk erfolgten und deshalb eine Beschlussfassung bereits vertagt worden war und der Verwalter vor der Abstimmung durch ein Schreiben verdeutlicht hatte, dass die ursprüngliche Abrechnung durch die neuere Version ersetzt werden sollte, die damit nicht mehr zur Abstimmung stand (Abgrenzung zu AG Hamburg-Altona, ZMR 2013, 568).

Bestimmtheitsgrundsatz; Jahresabrechnung
LG Stuttgart, Beschluss vom 25.08.2017, 19 S 30/17, ZMR 2018, 451

Tätigt der Verwalter unberechtigte Ausgaben, weil er den Gartenfachbetrieb auch mit Pflegearbeiten beauftragt, die die Sondernutzungsberechtigten schulden (inkl. Kostentragung) und besteht daher Streit, ob und welcher Anteil an den Gesamtkosten den einzelnen Sondernutzungsberechtigten zur Last fällt, so sind die Kosten in den Jahreseinzelabrechnungen nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel umzulegen. Die Einzelabrechnungen sind nicht der Ort um Erstattungsansprüche zu regeln.

Unberechtigte Ausgaben; Kostenverteilung
LG Hamburg, Urteil vom 13.09.2017, 318 S 66/16, ZMR 2018, 66

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende sondern im Estrich verlaufende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar (BGH ZMR 2017, 462).

Da bereits in der Verordnungsbegründung darauf hingewiesen wurde, dass es technisch keinen Unterschied mache, ob die überwiegend ungedämmten Leitungen der Wärmeverteilung nicht freiliegende im Estrich oder sichtbar auf der Wand verlaufen, fehlt es an der für die Analogie notwendigen Regelungslücke.

Wurde trotzdem vom Messdienstleister das Verfahren nach VDI 2077 angewendet, dann ist der Beschluss über die Jahresabrechnung ordnungswidrig.

Der Fehler in der Jahresabrechnung hat Auswirkung auf die Verwalterentlastung, nicht aber auf den Wirtschaftsplan.

Heizkostenverteilung; VDI-Richtlinie 2077
LG Köln, Urteil vom 25.01.2018, 29 S 163/16, ZMR 2018, 441

Der einzelne Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf korrekte Abrechnung, und zwar unabhängig davon, ob er vom Fehler selbst betroffen ist.

Gemäß § 7 Abs.1 Satz 3 HeizkostenVO liegt die Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 im Ermessen der Wohnungseigentümer. Neben einem geringen erfassten Verbrauchswärmeanteil muss u.a. der Anteil der Niedrigverbraucher über 15% liegen.

Zur konkreten Erfassungsrate muss Sachvortrag innerhalb der Klagebegründungsfrist erfolgen.

Heizkostenverteilung bei Einrohrheizung; VDI-Richtlinie 2077
LG Köln, Urteil vom 01.02.2018, 29 S 89/17, ZMR 2018, 440

Verfahrensrecht, Anfechtungsklage

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

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

Eine gegen den Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ gerichtete Anfechtungsklage ist unzulässig, wenn sie nicht als gegen die „übrigen Wohnungseigentümer“ erhoben ausgelegt werden kann. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen Versäumung der Klagebegründungsfrist kann nicht mehr gewährt werden, wenn der Anwalt der Gegenseite im Schriftsatz auf die fehlende Klagebegründung hinweist und der Anfechtende mehr als 2 Wochen zuwartet mit der Behebung des Hindernisses (Einreichung des verloren gegangenen Schriftsatzes).

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

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

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

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

Anmerkung

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

Die einzelnen Wohnungseigentümer können dem Verwalter im Hinblick auf die weitere Prozessführung Weisungen erteilen. Solche Beschlüsse sind nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Die Eigentümerversammlung kann beschließen, gegen ein Urteil Berufung einzulegen oder das Rechtsmittel zurückzunehmen sowie die Zustimmung zu einem Vergleich o. ä. Die Beschlussfassung der Gemeinschaft dient in solchen Fällen allerdings nur dazu, ein gemeinsames prozessuales Vorgehen abzustimmen und zu koordinieren. Sie lässt die eigenständigen Verfahrensrechte der Beteiligten unberührt.

Weisungen gegenüber dem Verwalter
LG Frankfurt/M., Urteil vom 23.10.2018, 2-09 S 71/17

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

Ein Teilurteil nur über die Anfechtungsklage eines Klägers ist unzulässig.

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

Eine Klage ist im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erhoben, wenn es „vertreten durch den WEG-Verwalter“ bestehend aus den ...“ heißt und in der Eigentümerliste alle (!) Sondereigentümer enthalten sind, nicht nur „übrige“ Sondereigentümer.

Wird nach Rechtshängigkeit die Klageforderung gepfändet und einem Gläubiger überwiesen, so ist der Klagantrag lediglich auf Zahlung an den Pfändungsgläubiger als Rechtsnachfolger umzustellen.

Bestimmung der Klagepartei

LG Hamburg, Beschluss vom 30.05.2018, 318 S 70/16, ZMR 2018, 793

Die Kostentragung des nicht wirksam durch Beschluss zu einer Hausgeldklage (für den Aktivprozess fehlt es an einer gesetzlichen Vertretungsmacht) ermächtigten Verwalters und des von ihm mandatierten Anwalts trifft nach dem Veranlasserprinzip Verwalter und Anwalt, wenn es nicht zu einem Prozessrechtsverhältnis mit dem formell als Kläger auftretenden Verband (WEG) gekommen ist.

Der nach Grundbuchgrundsätzen auszulegende Bestellungsbeschluss enthält insoweit keine konkludente Ermächtigung.

Auch der Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht enthalten keine solche Ermächtigung.

Kostentragung des nicht wirksam ermächtigten Verwalters/Anwalts

AG Mitte, Beschluss vom 28.05.2018, 26 C 13/18, ZMR 2018, 800

Ein Verwalter ist im Anfechtungsprozess nicht befugt, ohne vorherige Ermächtigung im Beschlusswege ein Mandat zur Einlegung einer Berufung zu erteilen (a.A. LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795). Tut er dies dennoch, verstößt er gegen seine Verwalterpflichten und macht sich schadensersatzpflichtig.

Der Verwalter handelt insoweit nicht zur Abwendung von Rechtsnachteilen für die unterlegenen Wohnungseigentümer.

Die Einlegung einer Berufung ist eher einer Widerklage oder einem Aktivprozess vergleichbar. In solchen Fällen liegt die Entscheidungshoheit bei den Eigentümern.

Befugnis des Verwalters zur Einlegung eines Rechtsmittels

AG Hamburg, Urteil vom 29.11.2018, 22a C 16/18

Der Verwalter ist für die übrigen Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG berechtigt, im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage Berufung einzulegen und den Rechtsstreit im Berufungsverfahren weiterzuführen.

Befugnis des Verwalters zur Einlegung eines Rechtsmittels

LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795

In § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG wird nicht nur für die Bezeichnung der Beklagten, sondern auch für die klagende Partei („Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners“) auf Erleichterungen in Form einer nachzureichenden Liste verwiesen.

Auch diejenigen Eigentümer, für die der klägerische Prozessbevollmächtigte keine Prozessvollmacht vorlegen konnte, sind als klagende Partei anzusehen. Der Umstand, dass ein in erster Instanz auf Klägerseite stehender Eigentümer gegen das (teilweise) abweisende Urteil kein Rechtsmittel einlegt, führt nicht dazu, dass er nunmehr auf Seiten der beklagten Eigentümer „wechselt“.

Bezeichnung der Kläger; Parteistellung
LG Itzehoe, Urteil vom 18.05.2018, 11 S 17/17, ZMR 2018, 696

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

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

1. Mit Rechtskraft eines stattgebenden Gestaltungsurteils tritt die Gestaltungswirkung ein; zugleich erwächst die Feststellung in materielle Rechtskraft, dass das Gestaltungsrecht des Klägers im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung bestand und die Gestaltungswirkung daher zu Recht eingetreten ist.
2. Ist ein Urteil, das einen Beschluss der Wohnungseigentümer ersetzt, rechtskräftig geworden, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger fest, dass der (ersetzte) Beschluss gültig ist; daher kann nicht mehr geltend gemacht werden, er sei nichtig, und zwar auch dann nicht, wenn die Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil erfolgt ist.

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

Für den Streit zwischen zwei Wohnungseigentümern über die „Grenzbepflanzung“ der jeweiligen Sondernutzungsrechte ist kein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren durchzuführen (Abgrenzung zu LG Dortmund, Urteil vom 11.07.2017 – 1 S 282/16, ZMR 2018, 247).

kein obligatorisches Streitschlichtungsverfahren
LG Frankfurt, Urteil vom 15.03.2018, 2-13 S 102/17, ZMR 2018, 619

Eine (Zwischen-)Feststellungsklage hinsichtlich des Vorliegens von Schuldnerverzug ist unzulässig.

Feststellungsklage zum Vorliegen von Schuldnerverzug
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2017, 318 S 88/14, ZMR 2018, 256

Die (objektive) Rechtskraft eines klagabweisenden Urteils in Verfahren der Beschlussanfechtung (Gestaltungsklage) bindet nicht – nach Vergemeinschaftung – im Verfahren auf Beseitigung des streitgegenständlichen Schornsteins. Auch wenn im Anfechtungsprozess bereits von einer nachteiligen baulichen Veränderung ausgegangen wurde, müsse diese vorliegend erneut geprüft werden. Die Errichtung eines Schornsteins ist nicht typischerweise mit einer genehmigten Vergrößerung des Wintergartens verbunden.

Rechtskraftumfang bei Beschlussanfechtung
LG Hamburg, Urteil vom 15.11.2017, 318 S 19/17, ZMR 2018, 359

Nur in extremen Ausnahmefällen ist eine Beschlussanfechtung treuwidrig. Allein die Tatsache, dass der frühere Verwalter und zugleich Mit-Wohnungseigentümer einen unschlüssigen Abrechnungsentwurf vorgelegt hat, berechtigt den berufsmäßigen neuen Verwalter nicht, eine unschlüssige Jahresabrechnung zur Abstimmung zu stellen und

führt auch nicht zum Verlust des Anfechtungsrechts des vormaligen Verwalters in seiner Eigenschaft als Eigentümer.

Den neuen Verwalter trifft eine eigenständige Pflicht, eine formell und materiell korrekte Abrechnung - ggf. nach Einholung von Auskünften und Auswertung der Kontoauszüge - zu erstellen.

Treuwidrige Beschlussanfechtung

LG München I, Urteil vom 14.12.2017, 36 S 1863/17, ZMR 2018, 445

Wenn das Amtsgericht in einem Urteil über mehrere in objektiver Klagehäufung geltend gemachte Ansprüche entschieden hat, richtet sich die Zuständigkeit des Berufungsgerichts auch dann einheitlich nach § 72 Abs. 2 GVG, wenn nur ein einziger der streitgegenständlichen Ansprüche eine Wohnungseigentumssache im Sinne von § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 WEG betrifft.

Objektive Klagenhäufung; richtiges Berufungsgericht

LG Kleve, Urteil vom 14.12.2017, 6 S 23/17, ZMR 2018, 630

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

WEG-Konzentrationsgericht, Vollstreckung gegen den Mieter einer ETW

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 27.03.2019, 2-13 T 16/19

1. Legt der Verwalter auf eine entsprechende Anordnung des Gerichts eine Eigentümerliste vor, kann das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen, dass der Verwalter die Liste nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist (Fortführung von Senat, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 162/11, NJW 2013, 1003).

2. Anders liegt der Fall aber, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt. Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten. Als Zwangsmittel steht hierbei allerdings nur die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 390 Abs. 1 Satz 2 ZPO zur Verfügung, nicht jedoch eine Haftanordnung (Fortführung von Senat, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 162/11).

Fehler der vom Verwalter vorgelegten Eigentümerliste

BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 266/16, ZMR 2018, 839

Anmerkung: Zur fehlenden Eigentümerliste am Urteil vgl. LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.11.2015, 2-13 S 1/14, ZMR 2016, 221; zur Pflicht des Erstehers/neuen Eigentümers sich beim Verwalter zu melden vgl. LG Köln, Urteil vom 04.04.2019, 29 S 189/18.

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

2. Ist die Bestellung des Verwalters abgelaufen oder ein bestellter Verwalter aus anderen Gründen nicht vorhanden, kann die Zustellung entweder direkt an die beklagten Wohnungseigentümer oder in entsprechender Anwendung von § 45 Abs. 2 WEG an den von den Wohnungseigentümern bestellten Ersatzzustellungsvertreter oder nach § 45 Abs. 3 WEG an einen durch das Gericht bestellten Ersatzzustellungsvertreter erfolgen.

3a. Der in der unwirksamen Zustellung an den nicht mehr bestellten Verwalter liegende Mangel kann nach § 189 ZPO durch den Zugang der Klageschrift bei den beklagten

Wohnungseigentümern geheilt werden. Bei Klagen nach § 43 WEG reicht es für eine Heilung der unwirksamen Zustellung an den Verwalter als Zustellungsvertreter nach § 189 ZPO aus, wenn den beklagten Wohnungseigentümern ein der Klageschrift inhaltsgleiches Schriftstück, etwa eine Fotokopie, eine Faxkopie oder ein Scan der Klageschrift, zugeht.

3b. Die bloße Unterrichtung der beklagten Wohnungseigentümer über den Eingang der Klage durch den Verwalter, sei es durch ein Rundschreiben oder mündlich auf einer Eigentümerversammlung, reicht für die Heilung des Zustellungsmangels hingegen nicht aus.

unwirksame Zustellung an den nicht mehr bestellten Verwalter
BGH, Urteil vom 20.04.2018, V ZR 202/16, ZMR 2018, 685

Anmerkung: Von der fehlerhaften Parteibezeichnung ist die irrtümliche Benennung einer falschen Partei zu unterscheiden, vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2015, 12 U 64/14, ZMR 2016, 87. Zur Auslegung des Klageantrags vgl. LG Frankfurt/M., Beschluss vom 14.04.2015, 2-13 S 164/14, ZMR 2015, 332 und BGH, Urteil vom 12.12.2014, V ZR 53/14, ZMR 2015, 252

Der Rechtsanwalt unterliegt in aller Regel einem unverschuldeten Rechtsirrtum, wenn er die Berufung in einer Wohnungseigentumssache aufgrund einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung nicht bei dem nach § 72 Abs. 2 GVG zuständigen Berufungsgericht, sondern bei dem für allgemeine Zivilsachen zuständigen Berufungsgericht einlegt.

Falsche Rechtsmittelbelehrung in WEG-Verfahren
BGH, Beschluss vom 09.03.2017, V ZB 18/16, ZMR 2017, 903

Anmerkung: Ein Blick in die **Übersicht in ZMR 2007, 1004** hätte geholfen!

Auch ein Rechtsanwalt, der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist, darf in der Regel darauf vertrauen, dass die Rechtsmittelbelehrung in Wohnungseigentumssachen und in Zivilsachen mit wohnungseigentumsrechtlichem Bezug zutreffend ist (Fortführung von Senat, Beschluss vom 09.03.2017, V ZB 18/16, ZMR 2017, 903).

Falsche Rechtsmittelbelehrung in WEG-Verfahren
BGH, Beschluss vom 28.09.2017, V ZB 109/16, ZMR 2018, 233

Heißt es im angefochtenen Zweitbeschluss, dass der Erstbeschluss „aufgehoben“ werde, so kann dies nicht als bloße Aussetzung der Instandsetzungsarbeiten gemäß dem bestandskräftigen Erstbeschlusses ausgelegt werden. Vielmehr ergibt die Auslegung nach Grundbuchgrundsätzen, dass hier mit Rücksicht auf Bedenken gegen die beschlossenen Maßnahmen von diesen Abstand genommen werden sollte.

Die Aufhebung von Beschlüssen, die noch nicht umgesetzte bauliche Veränderungen betreffen, beinhalten selbst keine bauliche Veränderung. Solche Beschlüsse können mit einfacher Mehrheit gefasst werden, auch wenn die Gemeinschaftsordnung für bauliche Veränderungen eine qualifizierte Mehrheit vorsieht.

Leidet der Zweitbeschluss an denselben Mängeln wie der Erstbeschluss, so ist er für ungültig zu erklären. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung (vgl. LG Itzehoe ZMR 2016, 728) muss die ausreichende Tatsachengrundlage für die Instandsetzungsmaßnahme bereits bestanden haben.

Vor endgültiger Klärung des zu wählenden Sanierungswegs war allenfalls - bei neuen Bedenken - der Vollzug des bestandskräftigen Erstbeschlusses auszusetzen.

Zweitbeschluss; ausreichende Tatsachengrundlage
LG München I, Urteil vom 16.11.2017, 36 S 21605/16, ZMR 2018, 447

Gebühren und Verfahrenskosten

Lassen sich verschiedene Beklagte durch unterschiedliche Rechtsanwälte vertreten, sind deren Kostenerstattungsansprüche immer dann zu quoteln, wenn weder der Verwalter einen Rechtsanwalt für die beklagten Wohnungseigentümer beauftragt hat noch sich die beklagten Wohnungseigentümer mehrheitlich auf die Beauftragung eines bestimmten Anwaltes geeinigt haben. Dass zum Zeitpunkt der Beauftragung einzelner Anwälte auf Beklagtenseite bei anderen Anwälten bereits Anwaltsgebühren entstanden sind, steht dem nicht entgegen.

Mehrere Beklagte, mehrere Rechtsanwälte
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 26.11.2018, 2-13 T 127/18

ird die Vollstreckung aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss zugunsten der „übrigen Wohnungseigentümer der WEG ...“ betrieben, so ist es unschädlich wenn bei Bezugnahme auf diesen Titel vom Gerichtsvollzieher die „WEG ...“ als Gläubiger genannt ist.

Mehrvertretungsgebühr in der Zwangsvollstreckung
LG München II, Beschluss vom 30.06.2017, 6 T 2303/17, ZMR 2017, 834

1. Die Kosten eines Ersatzzustellungsvertrreters sind Kosten der internen Verwaltung und zählen nicht zu den Kosten des Rechtsstreits im Sinne von § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO, und zwar unabhängig davon, ob der Ersatzzustellungsvertreter durch Beschluss der Wohnungseigentümer oder durch das Gericht bestellt worden ist.

2. Auch die Kosten der Unterrichtung der beklagten Wohnungseigentümer durch einen Zustellungsvertreter sind stets Kosten der internen Verwaltung und nicht gemäß § 91 ZPO erstattungsfähig, ohne dass es darauf ankommt, ob der Verwalter oder ein Ersatzzustellungsvertreter die Unterrichtung vornimmt (insoweit Aufgabe des Senatsbeschlusses vom 14. Mai 2009, V ZB 172/08, NJW 2009, 2135 Rn. 12).

3. Der gerichtlich bestellte Ersatzzustellungsvertreter kann Auslagenersatz und ggf. eine Vergütung von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen. Ob und ggf. in welcher Höhe eine Vergütung geschuldet ist, muss das Gericht bei der Bestellung - oder ggf. nachträglich - festlegen, wobei es sich an der üblichen Vergütung im Sinne von § 675, § 612 Abs. 2 BGB orientieren kann; auch hat es die Berechnung des Auslagenersatzes vorzugeben. In der Jahresabrechnung sind die Kosten des Ersatzzustellungsvertrreters als Kosten der Verwaltung nach dem von § 16 Abs. 2 WEG vorgegebenen Maßstab zu verteilen.

Kosten eines Ersatzzustellungsvertrreters
BGH, Beschluss vom 11.05.2017, V ZB 52/15, ZMR 2017, 753

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

Selbständiges Beweisverfahren ohne Vorbefassung der ETVers.
BGH, Beschluss vom 14.03.2018, V ZB 131/17, ZMR 2018, 520

Anmerkung: Anderer Ansicht bisher LG München I, Beschluss vom 24.08.2017, 36 T 8948/17, ZMR 2017, 1010 und AG München, Beschluss vom 31.01.2017, 481 H 21666/16, ZMR 2017, 341

Im wohnungseigentumsrechtlichen selbständigen Beweisverfahren führt die nach Gutachtenerstellung erfolgte Mängelbeseitigung nicht zur Unanwendbarkeit des § 494a ZPO.

Die „übrigen Wohnungseigentümer“ schuldeten nicht die Mängelbeseitigung, sondern nur die Mitwirkung an der ordnungsmäßigen Verwaltung. Eine verfrühte Antragstellung kann sich als Verstoß gegen den Vorbefassungsgrundsatz darstellen (vgl. dazu AG Charlottenburg, ZMR 2017, 674, 675; LG München I - ZK 1 - ZMR 2016, 908; AG München ZMR 2017, 341).

Als Hauptsache-Klagen kommen in Betracht: Feststellungsklage, das der Antragstellerin ein Anspruch auf Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung zustand oder Leistungsklage auf Schadensersatz.

Selbständiges Beweisverfahren wegen Mängeln
LG München I, Beschluss vom 29.08.2017, 36 T 14698/16, ZMR 2017, 1013

Streitwert gemäß § 49a GKG; Beschwer

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

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

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

In Streitigkeiten über die Zustimmung zur Erteilung des Zuschlags in einem das Wohnungseigentum betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren beläuft sich der Streitwert in der Regel auf 20 % des Meistgebots (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018, V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 Rn. 6 und 8, und Beschluss vom 19. Juli 2018, V ZR 229/17, NZM 2018, 824 Rn. 4).

Streitwert: Zustimmung zur Erteilung des Zuschlags
BGH, Beschluss vom 15.11.2018 – V ZR 25/18

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

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

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

1. Das Berufungsgericht darf die Berufung nicht allein deshalb als unzulässig verwerfen, weil der Wert des Beschwerdegegenstands nicht glaubhaft gemacht worden ist. Vielmehr hat es den Wert bei der Entscheidung über die Zulässigkeit der Berufung auf Grund eigener Lebenserfahrung und Sachkenntnis nach freiem Ermessen zu schätzen; als Tatsachengericht muss es dabei den Akteninhalt von Amts wegen auswerten (im Anschluss

an BGH, Urteil vom 20. Oktober 1997, II ZR 334/96, NJW-RR 1998, 573 sowie BGH, Beschluss vom 16. März 2012, LwZB 3/11, NJW-RR 2012, 1103 Rn. 17).

2. Bei der Anfechtung eines Beschlusses über eine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme, die der klagende Wohnungseigentümer als optische Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Farbwahl des Fassadenanstrichs) ansieht, können die auf den Kläger entfallenden Kosten der Maßnahme jedenfalls als Hilfsmittel für die Schätzung der klägerischen Beschwer dienen; wird nach dem Vortrag des Klägers das gesamte Gebäude optisch erheblich verändert, ist im Regelfall zu dem Kostenanteil ein Wert von etwa 1.000 € hinzuzurechnen, der dem ideellen Interesse an der Gebäudegestaltung Rechnung trägt.

Beschwer; Rückgängigmachen optischer Veränderungen
BGH, Beschluss vom 21.06.2018, V ZB 254/17, ZMR 2018, 1014

Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche Interesse eines Wohnungseigentümers, der erreichen will, dass in einem das Wohnungseigentum betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren der Erteilung des Zuschlags zugestimmt wird, ist in der Regel auf 20 % des Meistgebots zu schätzen (im Anschluss an Senat, Beschluss vom 18. Januar 2018, V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 Rn. 6 und Beschluss vom 19. Juli 2018, V ZR 229/17, NZM 2018, 824 Rn. 3).

Beschwer; Zuschlagserteilung
BGH, Beschluss vom 15.11.2018 – V ZR 25/18

Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche wirtschaftliche Interesse eines Wohnungseigentümers, dessen Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums abgewiesen worden ist, bemisst sich grundsätzlich nach dem Wertverlust, den sein Wohnungseigentum durch die bauliche Veränderung erleidet.

Rechtsmittelbeschwer; Beseitigung einer baulichen Veränderung
BGH, Beschluss vom 06.04.2017, V ZR 254/16, ZMR 2017, 755

Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche wirtschaftliche Interesse des klagenden Wohnungseigentümers, der erfolglos einen Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats angefochten hat, bemisst sich nach dem regelmäßig mit 500 € anzusetzenden Wert, den die künftige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat hat, zuzüglich des klägerischen Anteils an etwaigen Ersatzansprüchen gegen den Verwaltungsbeirat, auf die die Anfechtung des Entlastungsbeschlusses gestützt wird.

Beschwer bei Anfechtungsklage gegen Entlastungsbeschluss
BGH, Beschluss vom 09.03.2017, V ZB 113/16, ZMR 2017, 904

Das für die Rechtsmittelbeschwer maßgebliche wirtschaftliche Interesse des klagenden Wohnungseigentümers, der im Wege der Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter erreichen will, bemisst sich nach seinem - im Zweifel nach Miteigentumsanteilen zu bestimmenden - Anteil an der Schadensersatzforderung; ebenso beschränkt sich das wirtschaftliche Interesse daran, eine Kostenmehrbelastung (hier durch die beschlossene Erhöhung einer Kostenobergrenze) zu verhindern, auf den Anteil des Wohnungseigentümers an den Mehrkosten.

Rechtsmittelbeschwer bei Beschlussersetzungsklage
BGH, Beschluss vom 09.02.2017, V ZR 88/16, ZMR 2017, 905

1. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwerde den Betrag von 20.000 € übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO).

2. Maßgebend ist das Interesse des Rechtsmittelführers an der Abänderung des angefochtenen Urteils, das unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist.

3. Um dem Revisionsgericht die Prüfung dieser Zulässigkeitsvoraussetzung zu ermöglichen, muss der Beschwerdeführer innerhalb laufender Begründungsfrist darlegen und glaubhaft machen, dass er mit der beabsichtigten Revision das Berufungsurteil in einem Umfang, der die Wertgrenze von 20.000 € übersteigt, abändern lassen will.

Zwischenentscheidung; Beschwer
BGH, Beschluss vom 01.06.2017, V ZR 258/16, ZWE 2017, 336

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

Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung
BGH, Beschluss vom 18.01.2018, V ZR 71/17, ZMR 2018, 684

Die Regelung in § 49a Abs.2 Satz 1 GKG führt zu einer weiteren Begrenzung des nach § 49a Abs.1 GKG zu bestimmenden Streitwerts. Dies gilt auch bei Klagen gegen einzelne Eigentümer (a. A. allenfalls Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. § 49a GKG Rn. 24)

Die Grenzen in § 49a Abs.2 GKG für Klagen gegen einzelne Eigentümer greifen nur zusätzlich zu den Regelungen des § 49a Abs.1 Satz 2 und 3 GKG und nicht alternativ hierzu (a.A. Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl. § 49a GKG Rn. 8; Müller WE, 6. Aufl. 10. Teil Rn. 229).

Klage gegen Einzelnen wegen Unterlassung
OLG München, Beschluss vom 04.07.2018, 32 W 577/18 u. 32 W 288/18

Der Streitwert richtet sich nach der Wertminderung der übrigen Sondereigentumseinheiten die durch das Verhalten der Beklagten herbeigeführt wird und dessen Unterlassen begehrt wird. Der Mietwert der betroffenen Einheit spielt keine Rolle bei der Bemessung des Streitwertes.

Unterlassung eines Restaurantbetriebs
OLG München, Beschluss vom 14.03.2018, 32 W 288/18, ZMR 2018, 612

Die Begrenzung des Streitwertes durch den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers (§ 49a Abs. 1 S. 3 GKG) ist auf Zahlungsklagen nicht anzuwenden.

Vielmehr ist die Grundregel des § 48 Abs. 1 S. 1 GKG – in Verbindung mit §§ 3 ff. ZPO – vorrangig anzuwenden. Bei Schadensersatzansprüchen sind Konstellationen denkbar, in denen der begehrte Anspruch über den Wert des Wohnungseigentums hinausgeht.

Keine Deckelung beim Streitwert von Zahlungsklagen
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 30.04.2018, 2-13 S 42/17

1. Die nach dem Gerichtskostengesetz erhobenen Gebühren haben sich von Verfassungen wegen der Höhe nach an dem Wert der staatlichen Leistung und somit den voraussichtlich entstehenden Kosten einerseits sowie dem Wert der Leistung für den Kostenschuldner andererseits zu orientieren. Hiermit ist es nicht vereinbar, bei der Streitwertfestsetzung ausschließlich auf die subjektiven Interessen des Antragstellers abzustellen, so sich diese über das angestrebte Verfahren objektiv nicht verwirklichen lassen.

2. Eine Gebührenerhebung mit dem Ziel verhaltenslenkender Steuerung, die der leichtfertigen Stellung eines Antrages auf gerichtliche Entscheidung begegnen soll, kann zwar hierneben treten, unterliegt jedoch der Entscheidung des Gesetzgebers. Eine hiervon losgelöste eigenständige Berücksichtigung verhaltenssteuernder Ziele durch die Gerichte ist unzulässig.

3. Mit der Regelung des § 49a Abs. 1 GKG dahingehend, das Interesse aller Beteiligten an der Entscheidung bei der Streitwertfestsetzung zugrunde zu legen, hat der Gesetzgeber einen verhaltenslenkenden Maßstab bei der Gebührenerhebung normiert. Die gerichtliche Wertfestsetzung hat im Übrigen ausschließlich den objektiven Wert der gerichtlichen Tätigkeit und des durch die klagende Partei tatsächlich zu erreichenden Klageziels zu berücksichtigen.

4. Der Streitwert eines Antrages auf Protokollberichtigung ist, so der Kläger mit dieser keine weitergehenden rechtlichen Ziele verwirklichen kann, ausschließlich mit dem für den Berichtigungsvorgang selbst anfallenden Betrag anzusetzen.

Antrag auf Protokollberichtigung

OLG Frankfurt, Beschluss vom 13.03.2018, 2 W 44/17, ZMR 2018, 531

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

Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung

LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 07.02.2019, 2-13 T 147/18

Der Streitwert einer Klage gegen den WEG-Verwalter auf Erstellung der Jahresabrechnung richtet sich u.a. danach, welche Kosten bei dem Verwalter durch die Erstellung der Jahresabrechnung konkret entstehen werden (vgl. LG Koblenz ZWE 2014, 192).

Zu berücksichtigen ist auch das Rechenschaftsinteresse des Klägers und der Beigeladenen.

Auf die Kosten für die Ersatzvornahme eines Dritten kann nicht abgestellt werden (vgl. BGH ZMR 2016, 972). Auch auf das Gesamtvolumen der Jahresabrechnung kommt es nicht an.

Streitwert; Klage auf Erstellung der Jahresabrechnung

LG München I, Beschluss vom 24.09.2018, 36 T 12133/16, ZMR 2019, 72

Stützt der klagende Wohnungseigentümer die Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung auf die fehlerhafte Darstellung der Entwicklung der Rücklage innerhalb der Jahresabrechnung, bemisst sich der Streitwert gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem hälftigen Nennbetrag des Endbestandes der Rücklage zum Ende des Wirtschaftsjahres (Aufgabe von LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016, 318 S 11/16); daneben sind die Grenzen des § 49a Abs. 1 Satz 2 und 3 GKG und des § 49a Abs. 2 GKG zu beachten (vgl. BGH ZMR 2017, 572).

Beim Streit um die Wirksamkeit des Verwaltervertrags ist für das Gesamtinteresse auf die Restvergütungsforderung des Verwalters abzustellen.

Streitwert; fehlerhafte Darstellung der Entwicklung der Rücklage
LG Hamburg, Beschluss vom 13.08.2018, 318 T 33/18

Wird ein Beschluss über die Genehmigung einer Jahresabrechnung von mehreren Klägern angefochten, ist bei deren Einzelinteresse an der Klage nach § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG die Summe der Einzelinteressen aller Kläger - nicht das höchste Einzelinteresse - maßgeblich, d. h. es ist auszugehen davon, in welcher Höhe die einzelnen Kläger in Summe betroffen sind.

Maßgeblich sind nämlich nach dem Wortlaut des § 49a Abs. 1 GKG die "Interessen der Parteien an der Entscheidung" (vgl. Kammergericht ZMR 2016, 892 und OLG Bamberg ZMR 2011, 887). Damit wird eine Addition angeordnet (Kammergericht ZMR 2014, 230).

§ 45 Abs.1 Satz 3 GKG gilt nicht analog.

Eine Analogie zu Streitwerten bei Anfechtung von Beschlüssen der Hauptversammlung im Aktienrecht (OLG Stuttgart NZG 2001, 522) scheidet aus.

Streitwert bei Anfechtung eines Beschlusses durch mehrere Eigentümer
OLG Hamburg, Beschluss vom 20.11.2018, 2 W 88/18

Bei Totalanfechtung des Beschlusses zur Jahresabrechnung beträgt der Streitwert maximal das Fünffache der auf den Kläger entfallenden Ausgaben (ohne Zuführung zur Rücklage); 1000 Euro für die Verwalterentlastung und 500 Euro für die Entlastung des Beirats.

Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung u.a.
LG München I, Beschluss vom 13.04.2017, 1 T 7014/16, ZMR 2017, 673

Lediglich die verteilungsrelevanten Ausgaben sind für die Bemessung des Nennwertes der Jahresabrechnung heranzuziehen, nicht jedoch die Einnahmen, welche durch die im Wirtschaftsplan angesetzten Vorauszahlungen erwirtschaftet worden sind.

Darüber hinaus sind für den Streitwert auch die Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen, denn auch diese werden von der Wirkung der Jahresabrechnung erfasst und sind deren Bestandteil.

Total-Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 09.08.2018, 2-13 T 73/18

Stützt der klagende Wohnungseigentümer die Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung auf Einwendungen gegen die Jahresabrechnung insgesamt, bemisst sich der Streitwert gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem hälftigen Nennbetrag der Jahresabrechnung; daneben sind die Grenzen des § 49a Abs. 1 Satz 2 und 3 GKG und des § 49a Abs. 2 GKG zu beachten.

Genehmigung der Jahresabrechnung
BGH, Beschluss vom 09.02.2017, V ZR 188/16, ZMR 2017, 572

Anmerkung: Die weit verbreitete **Hamburger Formel** wurde zumindest vom OLG Hamburg bereits mit Verfügung vom 09.07.2014, 2 W 44/14 (ZMR 2014, Heft 11, Literaturseite) als nicht mehr anwendbar abgelehnt! So entschied jetzt auch der BGH, Beschluss vom 09.02.2017 (V ZR 188/16). Das LG Hamburg hat sich erst mit Beschluss vom 28.06.2017, 318 T 46/16 ZMR 2017, 764 die vorgenannte Ansicht zu eigen gemacht. Es hielt zuvor unverändert an der Hamburger Formel fest; vgl. dessen Urteil vom 17.02.2016, 318 S 74/15, ZMR 2016, 391 ff sowie LG Hamburg, Beschluss vom 18.10.2016, 318 T 39/16, ZMR 2017, 184: „Die Streitwertfestsetzung ist gemäß § 49a Abs. 1 GKG erfolgt. Das Gesamtinteresse ist bei der Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung nach ständiger Rechtsprechung der Kammer mit 25% der betroffenen Position ohne den Anteil des Klägers zuzüglich des vollen Anteils des Klägers zu beziffern (sog. Hamburger Formel).“

Grundbuchfragen, Verwalterzustimmung

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

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

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

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

Wenn die nach der Gemeinschaftsordnung dem WEG-Verwalter obliegende Zustimmung zur Veräußerung durch Beschluss wirksam vergemeinschaftet wurde, dann von der Gemeinschaft zu Unrecht die Zustimmung verweigert wurde, so ist nicht der Verwalter passivlegitimiert, sondern die „übrigen Wohnungseigentümer“

Bloße Animositäten zwischen dem Mehrheitseigentümer und dem Erwerber sowie die Befürchtung der Erwerber werde die "Gemeinschaft von innen aushöhlen" rechtfertigen keine Verweigerung der Veräußerungszustimmung (vgl. Vorinstanz: AG München ZMR 2018, 276).

Zu den Voraussetzungen und der Beweislast für das Vorliegen eines „wichtigen Grundes im Sinne des § 12 Abs.2 WEG“.

Vergemeinschaftung der Veräußerungszustimmung
LG München I, Beschluss vom 05.06.2018, 36 S 19440/17, ZMR 2018, 863

Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass der Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf, wird die erteilte Zustimmung unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist.

Widerruf der Veräußerungszustimmung durch den Verwalter
BGH, Beschluss vom 06.12.2018, V ZB 139/17, WuM 2019, 219

Anmerkung: ähnlich aber ausführlicher BGH, Beschluss vom 06.12.2018, V ZB 134/17

1. Die Ausnahme vom Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG „der ersten Veräußerung nach Teilung“ erfasst nicht eine (erneute) Veräußerung durch eine Person, in deren Hand sich nach den Erstveräußerungen sämtliche Wohnungseigentumsrechte vereinigt haben (vgl. aber Staudinger/Jacoby, BGB, Bearb. 2018, § 26 WEG Rn. 56 f.)

2. Soll die Verwalterzustimmung durch die Zustimmungserklärung der übrigen Eigentümer ersetzt werden, haben auch die sog. werdenden Wohnungseigentümer zuzustimmen.

3. Die Bestellung des Verwalters in der Teilungserklärung wirkt gegen Sondernachfolger nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist oder ihr sämtliche Sondernachfolger beigetreten sind (Fortführung von Senat, Beschluss vom 06.10.2011 - 1 W 477/11, ZMR 2012, 117 = ZWE 2012, 96 mit Anm. Jacoby).

Ausnahme vom Zustimmungserfordernis?

KG, Beschluss vom 03.05.2018, 1 W 370/17, ZMR 2018, 692

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

Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen

BGH, Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 105/18

Ungenehmigte Baumaßnahmen führen ohne Hinzutreten weiterer Verfehlungen nicht stets und ohne Weiteres dazu, annehmen zu können, dass dem Erwerber die Bereitschaft, sich in die Hausgemeinschaft einzufügen, fehle.

Wenn der laut Gemeinschaftsordnung Zustimmungsberechtigte der Veräußerung des Miteigentumsanteils am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan näher bezeichneten Wohnung zuzustimmen musste (fehlender wichtiger Grund), dann ist er bei Weigerung verpflichtet, den dem Veräußerer aus der unberechtigten Verweigerung der Zustimmung zur Veräußerung entstehenden Schaden zu ersetzen.

Folgen der zu Unrecht verweigerten Veräußerungszustimmung

AG Philippsburg, Urteil vom 19.01.2018, 1 C 167/17, ZMR 2018, 545

Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung

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

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

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

„geheime“ Verwalterwahl; Kausalität

AG Nürnberg, Urteil vom 01.03.2019, 29 C 4961/18

Durch die in einem Verwaltervertrag enthaltene Klausel, dass bei einer vorzeitigen Abberufung des Verwalters der Verwaltungsvertrag automatisch endet, haben die Parteien vereinbart, dass die wirksame Abberufung des Verwalters eine auflösende Bedingung iSv § 158 Abs. 2 BGB des Verwaltervertrages darstellt.

Ist bei einer derartigen Verknüpfung der Abberufungsbeschluss bestandskräftig, kann der Verwalter sich in Prozessen aufgrund vertraglicher Ansprüche nicht auf die Ungültigkeit der Abberufung berufen.

Verwaltervertragsklausel, vorzeitige Abberufung
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 05.11.2018, 2-13 S 111/18

Ein Verwalterkandidat, der sich als GbR zum Verwalter wählen ließ, den nichtigen Beschluss verkündete und im Vor-Prozess die Verfahrenskosten nach § 49 Abs.2 WEG zu tragen hatte, ist ungeeignet. Ein vom Gericht als Interimsverwalter (für 6 Monate) eingesetzter Verwalter kann nach Vorbefassung der Eigentümerversammlung und entsprechendem Negativbeschluss ohne Einholung von Alternativangeboten vom Gericht für ein weiteres Jahr als Verwalter im Wege der Beschlussersetzung eingesetzt werden. Die Einholung von Alternativangeboten ist Aufgabe der Wohnungseigentümer.

zeitlich begrenzte gerichtliche Verwalter(wieder)bestellung
AG Bonn, Urteil vom 16.08.2018, 27 C 52/18, ZMR 2018, 960

Ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters kann wegen fehlender Neutralität und eines zerstörten Vertrauensverhältnisses für ungültig zu erklären sein, wenn eine Gesamtabwägung aller maßgeblichen Punkte (hier: u. a. mehrfache ausländischerfeindliche Äußerungen gegenüber den klagenden Sondereigentümern) zu dem Ergebnis führt, dass die Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu sämtlichen Wohnungseigentümern ausgeschlossen erscheint.

Bestellung eines Verwalters; Grenzen des Ermessens; Neutralitätspflicht
LG Itzehoe, Urteil vom 26.01.2018, 11 S 33/17, ZMR 2018, 436

Soll statt einer Einzelperson eine GmbH, deren Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, zum Verwalter gewählt werden, handelt es sich nicht um die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters, so dass Alternativangebote einzuholen sind.

GmbH statt Einzelkaufmann als neuer Verwalter
LG Frankfurt, Beschluss vom 26.03.2018, 2-13 S 27/18, ZMR 2018, 788

Verstoßen nur Nebenpunkte des Formular-Verwaltervertrages gegen die §§ 307 ff BGB, so ist davon auszugehen, dass die Eigentümer auch dem Vertrag ohne die beanstandungswürdigen Klauseln zugestimmt hätten.

Erlaubt der Verwaltervertrag dem Verwalter die Vornahme laufender Reparaturen bis zu einem Auftragswert von 2500,- Euro und mit Zustimmung des Beirats bis 5000,- Euro, so ist diese kostenmäßige Begrenzung bei einer aus 2 Einheiten bestehenden WE-Anlage nicht besonders hoch angesetzt.

Für eine erfolgreiche Anfechtung der Verwalterbestellung gelten strengere Maßstäbe als für die Abberufung aus wichtigem Grund.

Nicht jeder Fehler beim Führen der Beschluss-Sammlung stellt einen wichtigen Grund im Sinne des § 26 Abs.1 Satz 4 WEG dar.

Anfechtung der Verwalterbestellung
LG München I, Beschluss vom 11.10.2017, 1 T 475/16, ZMR 2018, 72

Enthält ein Verwaltervertrag zahlreiche unwirksame Klauseln, die wesentliche Teile des Vertrages betreffen, ist der Beschluss über den Vertragsschluss insgesamt für ungültig zu erklären.

Dies führt auch zur Ungültigerklärung des auf der gleichen Versammlung gefassten Beschlusses über die Verwalterbestellung.

Kontrolle von Vertragsklauseln im Verwaltervertrag.
LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.09.2017, 2-13 S 49/16, ZMR 2018, 62

Der Verwalter ist berechtigt - ohne Beschluss - einen Rechtsanwalt für die verklagten Wohnungseigentümer mit der Vertretung im Berufungsverfahren zu beauftragen, da fristen zu wahren sind.

Für die Neubestellung eines Verwalters sind Alternativangebote vorzulegen; dies muss nicht zwingend schon mit der Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgen.

Wenn bei der Bestellung lediglich die Angebote aller Verwalterkandidaten auf der Basis von Nettovergütungen vorlagen, so ist dies für den Bestellungsbeschluss, der nur die Angabe von Eckdaten des Verwaltervertrages erfordert, unschädlich.

Wird unter einem TOP sowohl über die Bestellung des Verwalters als auch über den Abschluss des Verwaltervertrages Beschluss gefasst, so liegen teilbare Beschlussgegenstände vor.

Die Ungültigerklärung des Beschlusses zum Vertrag führt nicht zwingend über § 139 BGB auch zur Ungültigkeit der Bestellung (a.A. LG Frankfurt/M. ZMR 2018, 62).

Bestellung des Verwalters und Abschluss des Verwaltervertrages
LG Köln, Urteil vom 15.11.2018, 29 S 285/17

Es ist Aufgabe des professionellen WEG-Verwalters rechtlich korrekte Beschlussentwürfe der Eigentümerversammlung vorzulegen.

Bei Maßnahmen, die Kosten von mindestens 3000,- Euro führen sind mindestens drei (vgl. dazu Greiner, WEG, 4. Aufl. § 4 Rn. 136: als irrationale Mystik abzulehnen) Vergleichsangebote/Alternativangebote einzuholen (LG Hamburg ZMR 2012, 474; LG München I, ZMR 2014, 668). Dies gilt auch bei Beauftragung von Fachingenieuren, Architekten, Anwälten oder sonstigen Dienstleistern, für deren Tätigkeit Gebührentabellen existieren (a.A. wohl LG Hamburg, ZMR 2014, 822).

Alternativangebote; Instandsetzungsarbeiten
AG Hamburg, Urteil vom 23.04.2018, 22a C 280/17, ZMR 2018, 876

Anmerkung: Zu Bedenken gegen die schematische Anforderung von 3 Vergleichsangeboten vgl. Casser, ZWE 2018, 382 und Luhmann/Letzner NZM 2019, 243 f.

Bei sog. Nachtragsangeboten ist die Einholung von Vergleichsangeboten entbehrlich.

Ein Ergänzungsangebot ohne Vergleichsangebote basierend auf dem Ausgangsangebot und einer Kostenschätzung der Architekten entspricht ebenfalls ohne Einholung von Vergleichsangeboten noch ordnungsmäßiger Verwaltung.

Vergleichsangebote für ergänzende Gerüstmontage
LG Berlin, Urteil vom 08.05.2018, 85 S 49/17, ZMR 2018, 849

Die Einbringung von (weiteren) Alternativvorschlägen ist Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer.

Hat ein Wohnungseigentümer selbst nichts insoweit unternommen, so kann er den Mitwohnungseigentümern nicht vorwerfen, sich für einen bestimmten Bewerber entschieden zu haben.

Es müssen nicht alle Vergleichsangebote sämtlichen Wohnungseigentümern vor der Eigentümerversammlung vorgelegen haben; es genügt Ihnen die Möglichkeit der Kenntnisnahme zu verschaffen.

Steht bereits ein Gerüst und muss über die Verlängerung der Standzeit beschlossen werden, so bedarf es - wegen der sonst anfallenden Ab- und Aufbaukosten - keiner Vergleichsangebote für die Nachtragsbeauftragung zu den bisherigen Konditionen.

Entbehrlichkeit von Vergleichsangeboten
AG Charlottenburg, Urteil vom 07.09.2017, 72 C 32/17, ZMR 2018, 632

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

Ausnahmen zur obligaten Einholung von Alternativangeboten
LG Frankfurt/M., Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 26/17, ZMR 2018, 788

Eine Beschlussfassung über aufwändigere Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer von der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme ausgehen durften. Hierzu ist es in der Regel erforderlich, Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen

Vergleichsangebote bei aufwändiger Sanierung
LG Frankfurt/O., Urteil vom 21.11.2016, 16 S 85/16, ZMR 2017, 825

Auch wenn ein Dienstleister bereits die Funkablesung im Objekt durchführt, müssen für die zusätzliche Miete und Wartung der Funk-Rauchwarnmelder bei einem Vertragsvolumen von mindestens 6800,- Euro drei Vergleichsangebote eingeholt werden vor der Beschlussfassung über die Auftragserteilung.

Funkrauchwarnmelder; fehlende Vergleichsangebote
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 20.12.2017, 980b C 22/17, ZMR 2018, 375

1. Bedarf es vor einer Beschlussfassung über eine Auftragserteilung durch die WEG der Einholung von Vergleichsangeboten, ist es erforderlich, mindestens drei Angebote einzuholen.

2. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so dass der gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist. Einer Beweisaufnahme über die Frage, ob sich die eingeholten Angebote im Rahmen des Ortsüblichen bewegen, bedarf es nicht.

Vergleichsangebote als Tatsachengrundlage für die Ermessensausübung
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 19.04.2017, 2-13 S 2/17, ZMR 2017, 579

- 1. Die Vergabe eines Auftrages für die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwalter nicht in der Regel zumindest drei Vergleichs- oder Konkurrenzangebote eingeholt hat.**
- 2. In der Regel müssen alle wesentlichen Kostenpositionen erfasst sein, um den Wohnungseigentümern eine hinreichende Entscheidungsgrundlage bereitstellen zu können.**
- 3. Jedenfalls dann, wenn eine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme mehrere im wesentlichen identische Maßnahmen umfasst, von denen das von der Verwaltung eingeholte Angebot jedoch nur eine oder jedenfalls nicht alle Maßnahmen abbildet kann im Einzelfall von diesem Grundsatz eine Ausnahme gerechtfertigt sein.**
- 4. Beziehen sich die Angebote nur auf eine Heizungsanlage und sollen tatsächlich zwei Heizungsanlagen ausgetauscht werden, sind die Angebote dennoch ordnungsgemäß, da die Gesamtkosten durch eine einfache Verdopplung errechnet werden können.**
- 5. Eine möglicherweise unterschiedliche Rabattierung der verschiedenen Anbieter aufgrund des geänderten Auftragsvolumens steht der Vergleichbarkeit nicht entgegen.**
- 6. Auch wenn eine Frischwasserstation statt eines Warmwasserspeichers verbaut werden soll, macht es nicht erforderlich, dass entsprechend aktualisierte Vergleichsangebote eingeholt werden müssten - zumindest dann nicht, wenn die Firma zusagt, dass keine Mehrkosten entstehen.**
- 7. Eine nachträgliche Genehmigung selbst von abgeschlossenen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist grundsätzlich zulässig.**

größere Instandsetzungsarbeiten; Auftragsvergabe
LG Itzehoe, Urteil vom 05.01.2018, 11 S 1/17, ZMR 2018, 626

**Ein Beschluss über die Instandsetzung von Dach und Gebäudefassade muss auch die Kostenfrage regeln.
Der Maßnahmenbeschluss und der Finanzierungsbeschluss bilden eine Einheit im Sinne des § 139 BGB.
Die Ungültigerklärung des Finanzierungsbeschlusses erfasst auch den korrespondierenden Maßnahmenbeschluss.
Die Kreditfinanzierung darf nur aufgrund ausreichender Tatsachengrundlage (insbes. zur Nachschusspflicht) beschlossen werden.**

Instandsetzung von Dach und Gebäudefassade; Finanzierung
AG Friedberg, Urteil vom 16.05.2018, 2 C 1072/16, ZMR 2018, 802

Folgende Regelung in der Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1.7.2007 ist wirksam:

„Der Verwalter wird über die in § 27 WEG geregelten gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse hinaus ermächtigt, die Rechte der Sondereigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft im eigenen Namen in allen Angelegenheiten gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Der Verwalter wird ermächtigt, ...14.2.3. mit Wirkung für und gegen die Sondereigentümer im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit, Verträge (zB Dienst-, Werk- und Zulieferverträge) abzuschließen und aufzulösen (zB .. zur Vornahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ...).“

Diese Regelung ist dahin auszulegen, dass nach dem späteren Kodifizieren der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) in § 10 Abs.6 WEG der Verband für die genannten Materien verpflichtet werden darf und kann.

Diese umfassende Befugnis des Verwalters greift nicht in den Kernbereich des Sondereigentums ein und verstößt auch nicht gegen die §§ 134, 138 BGB. Die Sondereigentümer können unabhängig davon Beschlüsse fassen, die der Verwalter vollziehen muss.

Weitergehende Rechte des Verwalters aufgrund der GO
AG Fürstenfeldbruck, Urteil vom 10.12.2018, 80 C 1725/17

Anmerkung: Vgl. auch AG Pinneberg, ZMR 2017, 346 zur Öffnungsklausel im Sinne eines umfassenden Bestimmungsrecht des Verwalters.

Der Verband (WEG) ist prozessführungsbefugt (zumindest qua Vergemeinschaftungsbeschluss; gekorene Ausübungsbefugnis) und aktivlegitimiert für die gerichtliche Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen den Ex-Verwalter wegen entstandener Prozesskosten (Rechtsverfolgungskosten) der Eigentümer in Anfechtungsverfahren, die wegen unkorrekter Jahresabrechnungen angestrengt wurden. Interne Buchungsvorgänge gehören nicht zur Einnahmen-Ausgaben-Abrechnung. Uneinbringliche Wohngelder sind keine Ausgaben.

Es gibt keinen Vertrauensschutz für Verwalter, dass die bisher praktizierte von den Eigentümern hingenommene (falsche) Abrechnungsweise beibehalten werden darf. Es ist nicht treuwidrig, wenn der Anfechtende erstmals bisher akzeptierte Fehler zur Grundlage seiner Beschlussanfechtung macht.

Die Tatsache, dass nicht schon im Anfechtungsprozess eine Kostenentscheidung nach § 49 Abs.2 WEG zulasten des Verwalters getroffen wurde, entlastet diesen nicht. Der materiell-rechtliche Kostenerstattungsanspruch wurde damit nicht aberkannt.

Schadensersatzansprüche wegen mangelhafter Jahresabrechnung
LG Berlin, Urteil vom 22.06.2018, 85 S 23/17, ZMR 2018, 843

Wenn der Verwalter eine Jahresabrechnung vorlegt, deren Genehmigungsbeschlüsse in drei Verfahren - auch zur verbesserten Version der Abrechnung – für ungültig erklärt wurden, liegt eine schuldhaftige Pflichtverletzung vor.

Auch wenn in den Anfechtungsverfahren dem Verwalter nicht über § 49 Abs.2 WEG die Kosten auferlegt wurden, besteht keine „Sperre“ für Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter.

Die Ansprüche der in den Anfechtungsverfahren unterlegenen „übrigen Eigentümer“ kann der Verband durch Vergemeinschaftungsbeschluss an sich ziehen und in Prozesstandschaft geltend machen.

mangelhafte Jahresabrechnung, zu unbestimmte Beschlussvorlagen
LG Dortmund, Urteil vom 18.05.2018, 17 S 116/17, ZMR 2018, 784

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

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

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

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

Bei einem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht fehlt dem Einzelnen die Prozessführungsbefugnis, wenn er Schadensersatzansprüche wegen Verletzung der Gemeinschaftsordnung durch Rückschnitt von Pflanzen zulasten aller Mitberechtigten am Sondernutzungsrecht in der Form der Naturalrestitution ohne Ermächtigung allein geltend machen will.

Allen Sondereigentümer oder zumindest allen Mitberechtigten am gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht steht das Wahlrecht zu, ob Naturalrestitution oder Schadensersatz in Geld verlangt werden soll.

Der Beseitigungsanspruch beinhaltet nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Schadensersatzansprüche wegen Rückschnitt von Pflanzen
LG München I, Urteil vom 22.02.2017, 1 S 13878/15, ZMR 2017, 1006

Anmerkung: Zum Schadensersatz wegen Beseitigung einer Hecke vgl. LG Hamburg, Urteil vom 25.02.2015, 318 S 110/14, ZMR 2015, 334.

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

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

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

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

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

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

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

Unterlassungsansprüche gegen einen Mitwohnungseigentümer
BGH, Beschluss vom 10.01.2019, V ZR 138/18, WuM 2019, 223

Die WEG als Verband ist nicht aktivlegitimiert, soweit sie auf die Erfüllungsansprüche ihrer Mitglieder aus den jeweils geschlossenen Erwerbverträgen mit dem Veräußerer stützt und auch nicht soweit sie einen Anspruch auf Übereignung des Grundstückes als Gewährleistungsrecht geltend machen will.

Geht der Anspruch über den Rahmen der „gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ hinaus. Besteht für diesen Bereich dann keine Rechtsfähigkeit der WEG als Verband, so fehlt ihr auch die Aktivlegitimation für diesen Anspruch. Ist die WEG nicht rechtsfähig, kann sie auch nicht als Prozessstandschafterin auftreten.

Die Koppelung der Rechtsfähigkeit an Verwaltungsgeschäfte in § 10 Abs. 6 WEG macht deutlich, dass sie sachenrechtlichen Grundlagen des Wohnungseigentums, also die dingliche Eigentumsordnung, von vornherein keine Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft als Rechtssubjekt sind.

Aktivlegitimation und Grenzen der Rechtsfähigkeit der WEG
KG, Urteil vom 14.09.2018, 21 U 63/16 (Revision zugelassen)

Für die (langfristig) befristete und auch für die unbefristete Vermietung - unter Ausschluss der ordentlichen Kündigung - von gemeinschaftlichem Eigentum gegen eine Einmalzahlung in die Rücklage besteht Beschlusskompetenz.

Nach Versäumung einer der beiden materiell-rechtlichen Ausschlussfristen des § 46 WEG ist nur zu prüfen, ob eine Beschlussnichtigkeit gegeben ist.

Die Langzeitvermietung anstelle einer Begründung von Sondernutzungsrechten stellt keinen Rechtsmissbrauch dar.

Unbefristete Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum
LG Berlin, Urteil vom 29.05.2018, 85 S 43/16, ZMR 2018, 847

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

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

Der einzelne Mitwohnungs-eigentümer kann Unterlassung einer Nutzung der durch das Mauerwerk des Gebäudes geführten Küchenabluftleitung in Verbindung mit der in der Küche ihrer Wohnung befindlichen Dunstabzugshaube und dem Außenwanddurchlass verlangen, wenn dieser Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nicht nach der Teilungserklärung erlaubt ist.

Störend sind einerseits die bereits während des Zubereitens von Speisen ohne Weiteres geruchstechnisch wahrnehmbaren Essensgerüche sowie andererseits ein Betriebsgeräusch der am Außenmauerwerk endenden Abluftanlage, welche sich mit einem Abstand von etwa 40 cm direkt unterhalb der Balkonplatte befindet.

Rückbau einer Küchenabluftleitung; Nutzungsuntersagung
LG Itzehoe, Urteil vom 10.04.2018, 11 S 129/15, ZMR 2018, 628

Anmerkung: vgl. zur Geruchsbelästigung durch einen Wrasenabzug auch AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 492

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

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

Verwirkung von Unterlassungsansprüchen
BGH, Urteil vom 15.12.2017, V ZR 275/16, ZMR 2018, 529

1. Einem Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche von Miteigentümern aus § 1004 BGB kann der Einwand aus § 254 BGB entgegengehalten werden.

2. In diesen Fällen kann die Verurteilung auf Beseitigung durch eine Feststellung zur Kostenbeteiligung des Beseitigungsgläubigers eingeschränkt werden.

Späte Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen
LG Frankfurt/M., Urteil vom 14.12.2017, 2-13 S 133/15, ZMR 2018, 621

Der einzelne Wohnungseigentümer kann nicht gestützt auf § 1004 BGB allein das Verschließen eines Deckendurchbruchs bzw. den Rückbau eines neu geschaffenen Kellerraums geltend machen; ihm fehlt insoweit die Ausübungsbefugnis; diese steht wie in anderen Fällen der Wahl zwischen Naturalrestitution und Geldersatz dem Verband zu (so bereits AG München ZMR 2016, 405 als Vorinstanz)

Es kann nicht gestützt auf § 1004 BGB im Wege des Individualanspruchs die „Wieder“herstellung eines anderen als des vor Eintritt der Störung bestehenden Zustands verlangt werden.

Abgrenzung Beseitigungsanspruch gegenüber Schadensersatzanspruch
LG München I, Urteil vom 19.07.2018, 36 S 5192/16

1. Tritt ein Beseitigungsanspruch gem. § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 Abs. 1 BGB (hier: Anspruch auf Rückbau eigenmächtig eingebauter Dachflächenfenster) konkurrierend neben die sich aus § 14 Nr. 1 WEG i.V.m. § 280 BGB und § 823 Abs. 1 BGB ergebenden Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums, so ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht dazu berechtigt, den Beseitigungsanspruch ohne Ermächtigung durch die übrigen Anspruchsinhaber geltend zu machen.

2. Bei einer Störung des Eigentums durch Umgestaltung (hier: eigenmächtig eingebaute Dachflächenfenster) findet die Beseitigung der Störung bzw. der Störungsquelle gemäß § 1004 Abs. 1 BGB nur durch komplette Rückgestaltung statt.

Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche
LG München I, Urteil vom 15.11.2017, 1 S 1978/16, ZMR 2018, 366

Anm: a.A. BGH, Urteil vom 26.10.2018 – V ZR 328/17

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

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

2. Zieht die Gemeinschaft auf § 1004 BGB gestützte Individualansprüche der Wohnungseigentümer durch Beschluss an sich, nachdem ein Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch gerichtlich geltend gemacht hat, und hält das Gericht den Beschluss nicht für nichtig, so kann es das Verfahren in entsprechender Anwendung von § 148 ZPO bis zur Erledigung eines auf die Vergemeinschaftung bezogenen Beschlussmängelverfahrens aussetzen; in der Regel wird das Ermessen dahingehend reduziert sein, dass die Aussetzung erfolgen muss.

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

Durch objektiv-normative Auslegung ist zu ermitteln, ob der Verband im Wege gekorener Rechte allein zur Geltendmachung von Individualansprüchen berechtigt ist. Hierfür spricht es, wenn eine Anwaltsbeauftragung nebst ggf. Klageerhebung beschlossen wurden. Dies indiziert die alleinige Anspruchsverfolgung durch den „Verband“. Dies gilt auch dann, wenn nicht in gesonderten Beschlüssen über die Vergemeinschaftung und das weitere Vorgehen eine Regelung gefunden wurde.

Geltendmachung von Individualansprüchen
LG Berlin, Urteil vom 27.10.2017, 55 S 218/16, ZMR 2018, 348

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

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

Für den Individualanspruch des Wohnungseigentümers aus § 10 Abs.2 Satz 3 WEG kann eine Ausübungsbefugnis des Verbandes nicht begründet werden.

Vergemeinschaften eines Individualanspruchs auf Änderung der Gemeinschaftsordnung
BGH, Urteil vom 13.10.2017, V ZR 305/16, ZMR 2018, 242

Der von einem Ausbaurecht Gebrauch machende Wohnungseigentümer haftet für Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum sowie Sondereigentum Dritter, die durch Fehler (hier: falsch verlegte Dampfsperre) der von ihm beauftragten Sonderfachleute und Handwerker entstanden sind; diese Haftung muss nicht in der Gemeinschaftsordnung geregelt sein.

fehlerhafte Ausbaumaßnahmen; Schadensersatzpflicht
LG Berlin, Urteil vom 11.11.2016, 55 S 174/14, ZMR 2017, 992

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

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

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

Sieht die Teilungserklärung eine Nutzung einer Teileigentumseinheit als Laden vor, kann in dieser kein Eiscafé betrieben werden, in dem auch Speisen und Getränke verkauft werden und eine Bestuhlung vorhanden ist.

Ein Anspruch auf Unterlassung einer vereinbarungswidrigen Nutzung besteht auch gegen den Mieter, selbst wenn der Mietvertrag eine derartige Nutzung gestattet.

Zweckbestimmungswidrige Nutzung des „Ladens“ als Eiscafe
LG Frankfurt/M, Urteil vom 27.09.2018, 2-13 S 138/17

Die Bezeichnung „Laden mit WC“ in der Teilungserklärung stellt eine Zweckbestimmung dar. Von der zweckwidrigen Nutzung einer solchen Einheit als Speiserestaurant gehen typischerweise größere Störungen aus als von einem Laden, der nach Ortsrecht von 20 Uhr bis 6 Uhr geschlossen sein muss. Das Angebot des Restaurantbetreibers (Mieter), einen „Silencer“ einzustellen, müssen die sich gestört fühlenden Wohnungseigentümer nicht annehmen.

Der Sondereigentümer ist mittelbarer Handlungsstörer, der Mieter ist unmittelbarer Störer. Eine Anspruchsverwirkung scheidet schon daran, dass jede Neuvermietung einen neuen Anspruch auslöst.

zweckwidrige Nutzung eines „Ladens“ als Speiserestaurant
LG München I, Beschluss vom 15.01.2018, 1 S 1401/17, ZMR 2018, 443

Anmerkung: Zum Störer bei beabsichtigter Beseitigung eines teilungsplanwidrigen Zustandes vgl. BGH, Urteil vom 14.11.2014, V ZR 118/13, ZMR 2015, 320. Zum mittelbaren Handlungsstörer vgl. BGH, Urteil vom 16.05.2014, V ZR 131/13, ZMR 2014, 894: Ausgangsentscheidung war LG Hamburg ZMR 2013, 632 ff. Es gilt hier dasselbe wie bei Störungen durch einen sich – ggf. sogar vertragsgemäß verhaltenden - Mieter. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer werden dadurch, dass der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer mietvertraglich gebunden ist, weder erweitert noch beschränkt. Vielmehr muss der vermietende Wohnungseigentümer alles in seiner Macht Stehende unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der anderen Eigentümer Folge leistet; vgl. auch LG Hamburg, Urteil vom 06.01.2016, 318 S 40/15, ZMR 2016, 308.

Gebrauchsregelungen, Zweckbestimmung, Sondernutzung

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

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

Ein Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Wohnungs-eigentum ist - auch bei Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung - nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich.

Derartige Eingriffe bedürfen jedenfalls der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll.

Zu den "mehrheitsfesten" Rechten eines Sondereigentümers gehört die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums.

Änderung der Zweckbestimmung; Öffnungsklausel
BGH, Urteil vom 12.04.2019 – V ZR 112/18

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

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

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

Zur Begründung von Stellplatzflächen an Tiefgaragenstellplätzen in Teilungserklärungen. Die Begründung eines Zuweisungsrechts zugunsten des Aufteilers/Bauträgers hat für sich genommen noch nicht zur Folge, dass dieser bis zur Ausübung dieses Rechts selbst Inhaberin der Sondernutzungsrechte wird. Zum Charakter einer Bootssteganlage als wesentlicher Bestandteil bzw. Scheinbestandteil eines Grundstücks.

Zuweisungsrechts zugunsten des Aufteilers
LG Berlin, Urteil vom 18.09.2018, 55 S 48/17

Es besteht Beschlusskompetenz der Gemeinschaft, eine Ausübung des Sondernutzungsrechts an Parkplätzen durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, wenn die mit dem Beschluss getroffene Regelung nicht zu einer unzulässigen Aushöhlung des Sondernutzungsrechts an den Parkplätzen führt und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Ausübung des Sondernutzungsrechts an Parkplätzen
LG Itzehoe, Urteil vom 21.12.2018, 11 S 85/16

- 1. Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist in der Regel nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.**
- 2. Hält sich eine Nutzung von Wohn- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.**

heimähnliche Unterbringung von Wohnungslosen
BGH, Urteil vom 08.03.2019 – V ZR 330/17

Ein Beschluss der die Vermietung des Teileigentums „Gaststätte“ an die Zeugen Jehovas gestattet, ist nicht nichtig. Mit der Bezeichnung des Teileigentums als „Gaststätte“ in der Teilungserklärung ist eine Zweckbestimmung erfolgt (vgl. LG Itzehoe ZMR 2018, 362). Eine geplante Versammlungsstätte der Zeugen Jehovas führt in einer Ferienwohnanlage (auf Sylt) zu einer für die übrigen Wohnungseigentümer nicht hinnehmbaren Änderung des Charakters der Anlage nebst Attraktivitätsverlust des Gebäudes für Touristen.

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

In einer vermieteten Teileigentumseinheit „Büroetage“ darf keine Einrichtung betrieben werden, die stationäre Intensiv- und Beatmungsmaßnahmen erbringt. Dem steht die Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter entgegen. Im Büro werden im Wesentlichen schriftliche Arbeiten erbracht und Telefonate geführt. In der Einrichtung werden 7 Tage die Woche bis zu 4 Patienten vorort versorgt. Außerdem kommt es häufig zu Notarzt- und Rettungswageneinsätzen.

Zweckwidrige Nutzung durch den Mieter
LG Bochum, Urteil vom 16.07.2018, I-1 O 318/17, ZMR 2018, 850

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

2. Einer Unterlassungsklage, mit der sich Wohnungseigentümer gegen die zweckwidrige Nutzung einer Einheit wenden, kann der Beklagte nicht im Wege der Einrede entgegenhalten, dass er die Änderung der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Nutzungsregelung beanspruchen kann; grundsätzlich muss derjenige, der gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer die Anpassung der Nutzungsregelung erreichen will, eine darauf gerichtete Klage erheben und darf die neue Nutzung erst dann aufnehmen, wenn er ein rechtskräftiges Urteil zu seinen Gunsten erstritten hat (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 13.07.1995, V ZB 6/94, BGHZ 130, 304, 312 f.).

Zweckbestimmungswidrige Nutzung zu Wohnzwecken
BGH, Urteil vom 23.03.2018, V ZR 307/16, ZMR 2018, 782

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

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

3. Selbst wenn die übrigen Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG die Aufhebung eines Sondernutzungsrechts verlangen können, ist der Sondernutzungsberechtigte nicht verpflichtet, seine Sondernutzungsfläche im Vorgriff auf eine solche Aufhebung zur Verfügung zu stellen.

dauerhafte Änderung oder Aufhebung eines SNR
BGH, Urteil vom 23.03.2018, V ZR 65/17, ZMR 2018, 681

In der Gemeinschaftsordnung kann wirksam vereinbart werden, dass dem jeweiligen Sondereigentümer einer Einheit gestattet wird, für „die Nutzfläche“ - laut Baugenehmigung Waschküche/Trockenraum - seines Sondereigentums die Zweckbestimmung insoweit zu ändern, dass es sich „um zu Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten handelt“.

Die Regelungen der Gemeinschaft innerhalb der Gemeinschaftsordnung gehen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vor. Insofern kann keine Beeinträchtigung vorliegen, sodass ein Verstoß gegen etwaige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht ausreichend ist, um einen Unterlassungsanspruch zu begründen.

Änderung der Nutzfläche „Waschküche/Trockenraum“ in Wohnung
AG Köln, Urteil vom 19.12.2017, 215 C 74/17, ZMR 2018, 377

Ein Beschluss, der die „Bewirtschaftung der Außenstellplätze“ für 12 Monate einem Teileigentümer überträgt, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig, weil er keine Gebrauchsregelung beinhaltet, sondern ein zeitlich befristetes Sondernutzungsrecht

**begründet, das einer Vereinbarung bedarf (vgl. BGH ZMR 2000, 771). Anders wäre der Fall einer Vermietung der Fläche zu beurteilen.
Auch für eine auf dem Sondernutzungsrecht aufbauende „Gebührenordnung“ zugunsten des Teileigentümers fehlt die Beschlusskompetenz.**

Bewirtschaftung der Außenstellplätze
LG Aurich, Urteil vom 08.12.2017, 4 S 159/17, ZMR 2018, 345

Ein Beschluss über eine verschuldensunabhängig geschuldete Umzugskostenpauschale von 100 € entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Angemessenheit einer Umzugskostenpauschale
LG Frankfurt/M., Urteil vom 01.11.2017, 2-13 S 69/16, ZMR 2018, 616

**Eine alle Sondereigentümer betreffende Kostenpauschale von Euro 50,- für einen Bewohnerwechsel ist nicht zu beanstanden.
Die Formulierung „Euro 50,- je Aus- und Einzug“ bedeutet, dass je Umzug nur einmal Euro 50,- fällig werden.
Sieht die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine „unverzügliche Mitteilung“ vor, so kann davon mangels Beschlusskompetenz nicht durch Beschluss abgewichen werden.
Ermächtigungen zum Vorgehen nur gegen vermietende Sondereigentümer entsprechen - ohne sachlichen Grund für die Ungleichbehandlung mit Selbstnutzern - nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung.**

Umzugspauschale; Änderung der Teilungserklärung
LG Hamburg, Urteil vom 22.11.2017, 318 S 116/16, ZMR 2018, 358

- 1. Die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis schließen sich - vorbehaltlich anderer Vereinbarungen - gegenseitig aus; jedenfalls im Hinblick auf eine Einheit, an der angesichts ihrer Ausstattung sowohl Wohnungs- als auch Teileigentum begründet werden könnte, gibt es keine Nutzungen, die zugleich als Wohnen und nicht als Wohnen anzusehen sind.**
- 2. Eine (nicht zu Wohnzwecken dienende) Nutzung als Heim wird dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht.**
- 3. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG ist in der Regel als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann; dagegen dient die Überlassung von Wohnungen von üblicher Größe und Beschaffenheit an diesen Personenkreis im Grundsatz Wohnzwecken.**

Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern
BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 193/16, ZMR 2018, 238

Selbst rein deklaratorische Beschlüsse sind nur unbedenklich, wenn sie eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen (vgl. BGH, Urteil vom 28. 10. 2016, V ZR 91/16, ZMR 2017, 256) und sich der deklaratorische Inhalt aus dem Beschluss oder seiner Auslegung eindeutig ergibt.

Unbestimmtheit; deklaratorischer Beschluss
LG München I, Urteil vom 13.07.2017, 36 S 13356/16, ZMR 2017, 928

Ein Beschluss, der für künftige Abstimmungen bestimmt, dass diese „gemäß der Gemeinschaftsordnung zu erfolgen habe“ ist rein deklaratorischer Natur.

deklaratorischer Beschluss
AG München, Urteil vom 23.10.2018, 484 C 11057/18

Instandsetzung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

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

Eine Haftung der Wohnungseigentümer gemäß den §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB, § 21 Abs. 4 WEG für die Schäden, die durch die schuldhaft verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entstanden sind, kommt zwar grundsätzlich in Betracht (BGH, ZMR 2015, 241 Rn. 18).

Der Geschädigte muss allerdings konkreten Vortrag dazu liefern, welcher der Mitwohnungseigentümer zu welchem Zeitpunkt pflichtwidrig gehandelt hat. Es sind nur diejenigen Wohnungseigentümer zum Schadensersatz verpflichtet, die sich mit ihrem Abstimmungsverhalten nicht auf die Seite des Anspruchstellers gestellt haben, d.h. schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

Schadensersatz wegen verzögerter Instandsetzung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 07.09.2018, 980b C 77/16, ZMR 2018, 1032

1. Lehnen die Wohnungseigentümer es durch Beschluss ab, eine Maßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum durchzuführen, die ein Wohnungseigentümer zur Behebung von Schäden an seinem Sondereigentum verlangt, und erhebt der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage und zugleich eine auf die begehrte Maßnahme bezogene Beschlussersetzungsklage, so werden Schadensersatzansprüche wegen einer verzögerten Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht dadurch ausgeschlossen, dass er nachfolgende Vertagungsbeschlüsse nicht anfecht (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 13. 07. 2012, V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 11).

2a. Trifft die Wohnungseigentümer ausnahmsweise eine Mitwirkungspflicht, ihr Stimmrecht dergestalt auszuüben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums beschlossen werden, haften sie bei deren Verletzung nach § 280 Abs. 1 BGB (Klarstellung zu Senat, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 24 und Urteil vom 13.07.2012, V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 6). Die pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.

2b. Die Wohnungseigentümer haben ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn sie mit der Einberufung der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf des Gemeinschaftseigentums und den von seinem bestehenden Zustand ausgehenden Auswirkungen auf das Sondereigentum betroffener Wohnungseigentümer in Kenntnis gesetzt worden sind. Etwas anderes gilt dann, wenn ihnen die Umstände, die die Stimpflicht begründen, bereits bekannt waren oder sie während der Teilnahme an der Eigentümerversammlung über diese unterrichtet wurden.

2c. Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungsverhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist er für den Schaden, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums entsteht, nicht verantwortlich. Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat.

3. Nach einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage steht - sofern der Beschluss nicht wegen formeller Fehler für unwirksam erklärt worden ist - unter den

Wohnungseigentümern als Folge der Rechtskraft fest, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Wurde ein Negativbeschluss angefochten, steht zugleich rechtskräftig fest, dass eine Handlungspflicht der Wohnungseigentümer besteht. 4. Aus der Aufgabe des Verwaltungsbeirats, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, ergibt sich keine Pflicht der Beiratsmitglieder, den Verwalter anzuhalten, seinen Pflichten nachzukommen.

Schadensersatzansprüche wegen einer verzögerten Sanierung
BGH, Urteil vom 23.02.2018, V ZR 101/16, MDR 2018, 859 = ZMR 2018, 1015

Die Zusatz-Formulierung in einem Beschluss, „dass anstatt der L-Stützen Betonfüllsteine verwendet werden, sofern die preiswerter ist und in der Ausführung wegen der Leitungen einfacher zu handhaben ist“ macht den Beschluss nicht unbestimmt, weil der Zusatz sich letztlich nur auf den Preis bezieht. Die Finanzierung muss nicht bereits im Maßnahmenbeschluss – insoweit quasi ein Grundbeschluss – geregelt werden.

Bestimmtheitsgrundsatz; fehlende Finanzierungsregelung
LG Rostock, Urteil vom 01.12.2017, 1 S 86/17, ZMR 2018, 368

Wird der von Feuchtigkeitsschäden betroffene Sondereigentümer „ermächtigt auf eigene Rechnung einen bestimmten Instandsetzungsauftrag (hier: Horizontalsperre) an einen bestimmten Unternehmer zu vergeben“, so liegt hierin eine grundsätzliche/generelle Ablehnung seitens der Gemeinschaft insoweit - hinsichtlich der Horizontalsperre - tätig zu werden.

Ermächtigung ausgelegt als Ablehnung
LG Hamburg, Urteil vom 08.11.2017, 318 S 88/14, ZMR 2018, 256

Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia), auf dessen Kosten instandzuhalten und instandzusetzen sind, ist nächstliegend dahin auszulegen, dass sie auch einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen im Dach der Anlage erfasst und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen betrifft (Fortführung von Senat, Urteil vom 16.11.2012, V ZR 9/12).

Kostentragungsregelung bei exklusiver Nutzung
BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 163/17, ZMR 2018, 833

Die Formulierung in der Gemeinschaftsordnung „Zudem ist jede Vertragspartei für die zu ihrer Sondernutzung zugeteilte Fläche unterhaltspflichtig.“ ist im Zusammenhang mit einem umfassenden Sondernutzungsrecht an konstruktiven und tragenden Bauteilen dahin auszulegen, dass nur diejenigen Eigentümer die Kosten der Instandsetzung von Balkonen tragen müssen, die über einen solchen Balkon verfügen und deren Balkon obendrein Mängel aufweist.

Kostentragung für Instandsetzung; Auslegung
AG Hamburg, Urteil vom 13.10.2017, 22a C 288/16, ZMR 2018, 265

Ein ausreichendes Sanierungskonzept ist auch nicht deshalb abzulehnen, weil weitere Untersuchungen an Balkonen etc. nicht vor der Versammlung allen Eigentümern zugeleitet wurden, sofern der Architekt auf der Versammlung Fragen beantworten konnte.

Preisspiegel und Beschluss können zu einer hinreichend bestimmten Auftragsvergabe führen.

Im Beschluss muss nicht sichergestellt sein, dass gemäß § 648a BGB ggf. dem Bauunternehmer Sicherheit zu leisten ist, wenn Sonderumlagen vor Baubeginn zu leisten sind, wenn auch nach Auftragserteilung.

Sicherheitsleistung nach § 648a BGB; Sanierungskonzept
LG Hamburg, Urteil vom 07.06.2017, 318 S 88/15, ZMR 2018, 254

Errichtung eines Balkons und Zweitbalkons als Modernisierungsmaßnahme zur Wohnwertverbesserung iSd § 22 Abs. 2 WEG

Errichtung eines Balkons als Modernisierungsmaßnahme
LG Frankfurt/M., Urteil vom 12.11.2018, 2-09 S 34/18

Bei einer nach der EnEV vollständig instand zu setzenden defekten Fassade stellt die Dämmung eine modernisierende Instandsetzung und keine Modernisierung im Rechtssinne dar.

Es bedarf keiner Kosten-Nutzen-Analyse und keiner doppelt qualifizierten Mehrheit.

Dem Bestimmtheitsgrundsatz wird genügt, wenn der Beschluss auf ein genau bezeichnetes Planungspapier eines eingeschalteten Ingenieurbüros Bezug nimmt.

Die Dacharbeiten mit den Fassadenarbeiten zusammen durchführen zu lassen, ist vom Verwaltungsermessen gedeckt.

Dämmung als modernisierende Instandsetzung
LG Berlin, Urteil vom 16.06.2017, 55 S 76/15, ZMR 2018, 347

Die Regelung „in wirtschaftlicher Hinsicht sollen Gebäudeteile mit Wohnungen einerseits und das Parkhaus andererseits so behandelt werden, als seien es voneinander unabhängige Gebäude“ ändert nichts daran, dass die Teil- und Wohnungseigentümerin eine (!) Instandhaltungsrücklage einzuzahlen haben.

Teileigentümer sind auch mit dem Begriff Wohnungseigentümer gemeint, wenn die Gleichstellung in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich erwähnt wird.

Rücklage; Gleichstellung aller Sondereigentümer
AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 23.02.2018, 880 C 16/17, ZMR 2018, 880

Ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung von Beschlüssen in Mehrhausanlagen mit Untergemeinschaften besteht schon dann, wenn die theoretische Möglichkeit einer Inanspruchnahme aus § 10 Abs. 8 WEG für den Anfechtungskläger besteht.

Zu den Anforderungen an Alternativangeboten und deren Prüfung durch die Eigentümer bei größeren Sanierungsmaßnahmen.

Untergemeinschaften; teilschuldnerische Haftung im Außenverhältnis
LG Frankfurt/M., Urteil vom 17.05.2018, 2-13 S 168/15, ZMR 2018, 791

Werden durch die Gemeinschaftsordnung zwei rechtlich weitgehend selbständige Untergemeinschaften gebildet und die einzelnen Untergemeinschaften mit einer eigenen Beschlusskompetenz hinsichtlich der Instandhaltung, Instandsetzung etc. (vgl. BGH vom 24.01.2018 – V ZR 184/16, ZMR 2018, 234) ausgestattet, so bedeutet dies nicht, dass Mängelansprüche gegenüber dem Bauträger nicht durch die „große Eigentümerversammlung“ mehrheitlich (gegen die Stimmen einer Untergemeinschaft) vergemeinschaftet werden könnten.

Es muss nicht jede einzelne Untergemeinschaft, differenziert nach den einzelnen Mängeln, eigene Beschlüsse herbeiführen.

Beschlusskompetenz der „großen Eigentümerversammlung“
AG Achim, Urteil vom 03.05.2018, 10 C 347/17, ZMR 2018, 700

Die Erteilung eines Auftrags an einen Dritten namens und in Vollmacht einer Untergemeinschaft ist eine rechtlich nicht durchführbare Maßnahme, da die Untergemeinschaft nicht rechtsfähig ist (vgl. OLG Koblenz ZMR 2011, 225, OLG Naumburg ZMR 2009, 389). Eine Auslegung gegen den Wortsinn dahingehend, dass der Auftrag im Namen des rechtsfähigen Verbandes erteilt werden soll scheidet aus – auch wenn die Eigentümer im Zweifel umsetzbar beschließen wollten.

Beschlüsse einer nicht rechtsfähigen Untergemeinschaft
AG Hamburg, Urteil vom 23.04.2018, 22a C 280/17, ZMR 2018, 876

Anmerkung: Zur Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft vgl. LG Hamburg, Urteil vom 17.05.2017, 318 S 85/16, ZMR 2017, 666.

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

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

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

Drei Vergleichsangebote müssen spätestens auf der Eigentümerversammlung vorliegen.

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

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

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

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

Durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage kann den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

Sanierungsmaßnahmen; Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft
BGH, Urteil vom 10.11.2017, V ZR 184/16, ZMR 2018, 234

Wenn nachträglich ein Rückstauventil und eine Hebeanlage erstmalig eingebaut wurden (vgl. LG Bamberg, Info M 2010, 392), so ist dies schon begrifflich weder als Instandhaltungs- noch als Instandsetzungsmaßnahme zu subsumieren.

Zur Instandhaltung gehören alle Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, den bestehenden Zustand der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Einrichtungen und Anlagen zu erhalten. Der erstmalige Einbau fällt darunter nicht.

Eine in der Gemeinschaftsordnung erfolgte Überwälzung der Instandhaltung- bzw. Instandsetzungspflicht auf den Einzelnen umfasst nicht die Verpflichtung, erstmalig einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen; dies ist und bleibt Gemeinschaftsaufgabe.

neues Rückstauventil und neue Hebeanlage
LG München I, Urteil vom 06.07.2017, 36 S 17680/16, ZMR 2017, 923

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

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

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

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

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

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

Eine beantragte Verpflichtung zur Zustimmung zu einer Gebrauchsregelung kann als Antrag nach § 21 Abs.8 WEG auszulegen sein. Maßgeblich ist der aus der Klagbegründung erkennbare Wille des Klägers. § 308 ZPO steht dem nicht entgegen.

Die Vorbefassung der Eigentümerversammlung ist Voraussetzung der gerichtlichen Beschlussersetzung.

Eine existente, unpraktikable bestandskräftig beschlossene ungerechte Gebrauchsregelung (Langzeitmiete nur für wenige Sondereigentümer) steht der gerichtlichen Beschlussersetzung nicht entgegen. Dies gilt auch dann, wenn sich die Verhältnisse nicht geändert haben.

Die Einführung des Rotationsprinzips zur zeitlich begrenzten Nutzung ist nicht zu beanstanden. Über die Frage der Entgeltlichkeit muss die Gemeinschaft entscheiden.

Der Verwalter darf ohne Ermächtigungsbeschluss Rechtsmittel im WEG-Verfahren einlegen (str.).

Gerichtliche Beschlussersetzung
LG München I, Urteil vom 11.05.2017, 36 S 11050/16, ZMR 2017, 925

Kommt es zu einer gerichtlichen Beschlussersetzung im Wege des Versäumnisurteils, so gilt § 48 Abs.4 WEG nicht analog. Der rechtskräftig gerichtlich ersetzte Beschluss kann im Folgeprozess noch als nichtig festgestellt werden.

Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil
LG Koblenz, Urteil vom 24.04.2017, 2 S 58/15, ZMR 2017, 919

Wird beim Beschluss über eine Sonderumlage versehentlich eine Position doppelt angesetzt, so ist nicht der gesamte Finanzierungsbeschluss für ungültig zu erklären; sondern es ist lediglich der Sonderumlagenbetrag um den doppelt angesetzten Betrag zu kürzen.

doppelte Berücksichtigung einer Position bei der Sonderumlage
LG Berlin, Urteil vom 08.05.2018, 85 S 49/17, ZMR 2018, 849

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

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

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

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

Beschlussersetzungsklage, gravierende bauliche Mängel
BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 203/17, ZMR 2018, 835

Anmerkung: Zu Instandsetzung, Sanierung und Beschlussersetzung vgl. AG Minden, Urteil vom 25.07.2014, 36 C 13/13, ZMR 2015, 589 und LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, 1 S 445/14, ZMR 2015, 777

Im Fall eines umgesetzten später für ungültig erklärten Beschlusses über Instandsetzungen kann einem einzelnen Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Folgenbeseitigung zustehen, der darauf gerichtet ist, dass Maßnahmen, die auf einem Beschluss beruhen, wieder rückgängig gemacht werden. Der gegen die übrigen Miteigentümer gerichtete Anspruch geht lediglich dahin, über die Folgenbeseitigung zu entscheiden bzw. Beschluss zu fassen.

Die Folgenbeseitigung stellt, solange sie möglich ist, ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG dar. Die Verpflichtung zur Folgenbeseitigung hängt aber in ihrer konkreten Ausgestaltung von den Umständen des Einzelfalls, zwischenzeitlichen Entwicklungen und der aktuellen Sachlage der Gemeinschaft ab. Soweit Ermessensspielräume bestehen, ist es dabei zunächst Sache der Eigentümer innerhalb des Rahmens, den die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung stecken, darüber zu entscheiden, was konkret zu veranlassen ist.

Inhalt und Umfang des Anspruchs auf Folgenbeseitigung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 31.08.2018, 980b C 7/18, ZMR 2019, Heft 1

Anmerkung: Nach Ungültigerklärung bereits vollzogener Beschlüsse steht dem einzelnen Eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung ein Anspruch auf Folgenbeseitigung zu, wenn die Rückgängigmachung nicht unmöglich ist; LG München I, Urteil vom 09.05.2016, 1 S 13988/15, ZMR 2016, 731.

Abmeierungsklage

Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs.1 und Abs.2 Nr. 1 WEG verwirklicht.

Der Nichtstörer ist analog § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des Störers erwirbt, den Störer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnungseigentumsanlage entfernt und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

Entzug des Sondereigentums bei Bruchteilseigentum
BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 138/17

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

Entziehung des Wohnungseigentums; entbehrliche Abmahnung
BGH, Beschluss vom 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525

Im Rahmen des Entziehungsverfahrens gestützt auf § 18 Abs.2 Nr.2 WEG (Zahlungsverzug) bedarf es wegen der Abwendungsmöglichkeit nach § 19 Abs.2 WEG keiner vorherigen Abmahnung.

Bei einem (auch) auf § 18 Abs.1 WEG gestützten Entziehungsverfahren gibt es keine Abwendungsbefugnis, dafür ist eine Abmahnung (vgl. LG Düsseldorf ZMR 1991, 314: Auf die Form der Abmahnung - mündlich oder schriftlich - kommt es dabei nicht an.) erforderlich.

Bei mehrfachen gleichartigen Verstößen bedarf es nicht mehrerer Abmahnungen.

Die fortlaufend unpünktliche Erfüllung von Wohngeldansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG rechtfertigen (BGH, Urteil vom 19.01.2007, V ZR 26/06, ZMR 2007, 465).

Nachträgliche Gründe im Sinne des § 767 Abs.2 ZPO sind im Fall des § 18 Abs.1 WEG nicht gegeben.

Entziehungsklage; Vollstreckungsabwehrklage
LG Berlin, Urteil vom 24.11.2017, 53 S 46/16, ZMR 2018, 246

Anmerkung: Zu den Pflichten des Erstehers vgl. BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 221/15, ZMR 2017, 171. Zur Abmeierungsklage gegen einen „Messie“ vgl. LG Hamburg, Urteil vom 06.04.2016, 318 S 50/15, ZMR 2016, 487.

behördliche Anordnungen/Bescheide

1. Die §§ 4 Abs. 1 und 6 Abs. 1 – 3, 17 TrinkwV stellen keine Befugnisnormen dar, sondern enthalten materielle Anforderungen an die Beschaffenheit von Wasser für den menschlichen Gebrauch.
2. Auf § 39 Abs. 2 Nr. 1 IfSG kann eine Anordnung, gerichtet auf die Entfernung von eingebrachtem Epoxidharz aus einer Trinkwasser-Installation, nicht gestützt werden.
3. § 9 Abs. 7 TrinkwV stellt die spezielle Befugnisnorm für den Fall dar, dass die Nichteinhaltung oder Nichterfüllung der in den §§ 5 - 7 TrinkwV festgelegten Grenzwerte oder Anforderungen auf die Trinkwasser-Installation im Sinne von § 3 Nr 3 TrinkwV oder deren unzulängliche Instandhaltung zurückzuführen ist.
4. Für Bisphenol A existiert kein Grenzwert im Sinne des § 6 Abs. 2 TrinkwV.
5. In Trinkwasser dürfen keine chemischen Stoffe in Konzentrationen enthalten sein, die eine Schädigung der menschlichen Gesundheit besorgen lassen. Dafür, dass eine Schädigung zu „besorgen“ ist, muss diese weder eingetreten, noch mit Sicherheit zu erwarten sein. Es reicht, dass die Möglichkeit einer Gesundheitsbeschädigung besteht. Insbesondere ist zu berücksichtigen, ob in den wissenschaftlichen Fachkreisen die Möglichkeit für Gesundheitsschäden allgemeine Ansicht ist oder ob nur Außenseiter eine solche Möglichkeit bejahen.
6. Bei der Bestimmung der Schwelle, bei deren Überschreitung eine Schädigung der menschlichen Gesundheit zu besorgen ist, kommt dem Sachverstand der hierfür zuständigen Fachbehörde eine besondere Bedeutung zu.
7. Eine Reduzierung der Konzentration von Bisphenol A im Trinkwasser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich möglich.
8. § 6 Abs. 3 TrinkwV verlangt aus Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten keine Minimierung des Schadstoffgehalts unter allen Umständen.
9. Sind die vom Umweltbundesamt festgelegten DWPLL-Werte für Bisphenol A bzw. die in der TrinkwV enthaltenen Grenzwerte für Epichlorhydrin nicht überschritten, kann von einer gesundheitlichen Gefahr nicht ausgegangen werden.
10. Um zu erkennen, ob die Konzentration von Bisphenol A über den vom Bundesamt für die Beurteilung, ob eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Sinne des § 9 Abs 7 TrinkwV zu besorgen ist, festgesetzten DWPLL-Wert angestiegen ist, kann eine Untersuchung nach § 20 Abs 1 Nr 4 Buchst b TrinkwV angeordnet werden. Die allgemeinen Untersuchungspflichten des § 14 TrinkwV decken eine derartige Untersuchung nicht ab.

Die WEG als Adressat behördlicher Anordnungen
BayVGH, Urteil vom 06.03.2018, 20 B 17.1378, ZMR 2018, 815

Anmerkung: Anders noch VG Würzburg, Urteil vom 25.11.2015, W 6 K 14.324, ZMR 2016, 241; vgl. auch Laubinger ZMR 2012, 413-421 ("Aus" für Rohrippenanierung mittels Epoxidharz-beschichtung?) und ders. ZMR 2012, 25-27.