

Aktuelle WEG-Rechtsprechung insbes. mit Bezug zum WEMoG (Stand 6-2022)

von

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Inhalt

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum.....	8
Instandsetzung der defekten Balkonabdichtungen	8
AG Hannover, Urteil vom 15.12.2020, 482 C 5792/20 (rkr. Lüneburg, 9 S 9/21), ZMR 2021, 933....	8
Instandsetzung konstruktiver Teile der Balkone	8
LG Hamburg, Urteil vom 21.07.2021, 318 S 77/20, ZMR 2021, 924	8
isoliertes Sondereigentum an einem Kellerraum	9
OLG Nürnberg, Beschluss vom 22.03.2021, 15 W 421/21, ZMR 2021, 602	9
Eigenmächtige Abtrennung des Außenwasseranschlusses.....	9
LG Hamburg, Urteil vom 28.10.2020, 318 S 32/20, ZMR 2021, 146	9
Kostenverteilung	9
Negativbeschluss; Selbstbehalt bei Wasserschaden	9
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21	9
Leitungswasserschaden; Selbstbehalt.....	9
LG Frankfurt/M, Urteil vom 20.05.2021, 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841	9
Mehrhausanlage; Änderung des Kostenverteilerschlüssels	9
AG Rosenheim, Urteil vom 26.09.2019, 13 C 121/19, ZMR 2021, 857	9
Jahresabrechnung; Beurteilungszeitpunkt; Änderung der Kostenverteilung	10
LG Rostock, Urteil vom 02.12.2020, 1 S 54/20, ZMR 2021, 63.....	10
Fensterbeschluss, Fensteraustausch und Kostentragung	10
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20, ZMR 2021, 774	10
Mehrhausanlage; wirtschaftlich selbständige Einheiten	10
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 12.03.2021, 980b C 34/20, ZMR 2021, 521	10
neuer Verteilungsmaßstab durch Mehrheitsbeschluss	10
BGH, Urteil vom 02.10.2020, V ZR 282/19, ZMR 2021, 136.....	10
Verwaltungsmaßnahmen	11
Rauchwarnmelder; Versicherungsschutz; Zweitbeschluss.....	11
AG Schöneberg (Berlin), Urteil vom 10.02.2021, 771 C 56/20	11
Manipulation bei Funkablesung; anlassbezogenes Betretungsrecht	11
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 09.07.2021, 980b C 36/20, ZMR 2021, 848	11
Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr	11
BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20.....	11
Zutritt zum Schwimmbad; fehlende Passivlegitimation des Verwalters	12
LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21	12
Kompetenzverlagerung; Ermächtigung	12
BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 215/20, ZMR 2021, 830.....	12
Ermächtigung des Verwalters; Abschluss von Versorgungsverträgen	12
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 146/19, ZMR 2021, 515	12

Keine Vergleichsangebote bei Kleinaufträgen; Negativbeschluss.....	12
LG Köln, Urteil vom 29.04.2021, 29 S 173/20, ZMR 2021, 685	12
Beauftragung eines Sachverständigen ohne Alternativangebote	13
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 47/20, ZMR 2021, 513	13
Bauliche Maßnahmen	13
Außenaufzug; Jugendstilgebäude; Veränderungssperre	13
AG München, Urteil vom 10.02.2022, 1294 C 13970/21	13
Wanddurchbruch zwischen 2 Einheiten.....	13
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20.....	13
Beseitigung einer Markise inkl. Markisenkasten am Wintergarten	13
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 5/21, ZMR 2021, 772.....	13
bauliche Veränderung; Split-Klimagerät.....	13
LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760.....	13
Klimageräte-Installation wegen Pandemie	14
AG Biedenkopf, Urteil vom 08.04.2021, 50 C 220/20, ZMR 2021, 845	14
bauliche Maßnahme ohne Beschluss	14
LG Berlin, Beschluss vom 11.02.2021, 85 S 40/20, ZMR 2021, 411.....	14
Ständerbalkone; Modernisierung.....	14
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 06.01.2021, 303a C 16/19, ZMR 2021, 424	14
Rückermächtigung eines Sondereigentümers durch Beschluss.....	14
AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 16.02.2022, 2 C 819/21	14
Durchsetzung eines umstrittenen Rückbauanspruchs	14
Dt. Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.7.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026	14
bauliche Veränderungen; verwalterlose Zwei-Personen-Gemeinschaft	15
LG Frankfurt, Urteil vom 11.02.2021, 2-13 S 46/20 (Rev. zugelassen), ZMR 2021, 412	15
Verkündungsrecht und Hinweispflichten des Verwalters.....	15
BGH, Urteil vom 29.05.2020, V ZR 141/19, ZMR 2020, 770-775	15
beschlossenes Verbot des Abstellens von E-Autos in der Tiefgarage	15
AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21	15
Eigenmächtiger Einbau einer Ladestation für ein Elektroauto	15
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.08.2020, 25 S 134/19, ZMR 2020, 870	15
Rund um die Eigentümerversammlung.....	15
Bestimmtheitsgrundsatz; Fenstererneuerung	16
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 9/21	16
Einberufung durch Nichtberechtigten, Heilung	16
BGH, Urteil vom 11.03.2022 – V ZR 77/21.....	16
Eigentümerversammlung: Verkürzung der Ladungsfrist, Ort und Beginn	16
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21	16
Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren, Bestimmtheitsgrundsatz.....	16
AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21 (z.Zt. LG Dortmund 1 S 203/21)	16
Namensnennung in der Einladung; Legionellenbefall	16
OLG München, Urteil vom 27.10.2021, 20 U 7051/20	16
Ansprüche auf Durchführung einer ETV; einstweilige Verfügung	17
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 17.11.2021, 2-13 T 69/21	17
Untergemeinschaften; verwalterlose Gemeinschaft; Prozesspfleger	17
AG Wiesbaden, Beschluss vom 04.05.2021, 91 C 944/21, ZMR 2021, 695.....	17
verwalterlose WEG; gerichtliche Einberufungsermächtigung.....	17
LG Landau/Pf., Beschluss vom 18.10.2021, 5 T 75/21	17
Reine Video-Versammlung: anfechtbare Beschlüsse	17
AG Saarbrücken, Urteil vom 19.08.2021, 36 C 139/21	17
Ladungsfrist, fehlende Kausalität	17
AG Spandau, Urteil vom 23.02.2021, 19 C 58/20	17
Kausalität eines Ladungsfehlers?	18
Dt. Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.7.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026	18
Beklagtenvertreter als Dritter auf der ETV; Rügeobliegenheit.....	18
LG, Köln Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20, ZMR 2021, 1006	18
Beschlussfähigkeit, fehlende Kausalität eines Ladungsfehlers	18

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21, ZMR 2021, 770.....	18
fehlende Kausalität des Ladungsmangels; Beurteilungsspielraum	18
AG Kassel, Urteil vom 28.01.2021, 800 C 2510/20, ZMR 2021, 852	18
Berichtigung der Niederschrift; Passivlegitimation	19
AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021, 8 C 373/20, ZMR 2021, 692.....	19
Vertretungsbeschränkung u.a. auf Generalbevollmächtigte	19
LG Frankfurt/M, Urteil vom 13.12.2021, 2-13 S 75/20	19
Einberufung durch Dritten/Nichteigentümer.....	19
LG Frankfurt/M, Urteil vom 13.12.2021, 2-13 S 75/20	19
Einberufung durch nicht dazu ermächtigten Eigentümer	19
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 15.04.2021, 2-13 S 87/20, ZMR 2021, 760.....	19
Vertreterversammlung allein mit dem Verwalter; Ladungsmangel.....	19
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21	19
Vertreterversammlung; Ladungsmangel	20
AG Marburg, Urteil vom 04.05.2021, 9 C 750/20, ZMR 2021, 620.....	20
Einberufung einer Versammlung; kleiner Raum.....	20
AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687	20
Eigentümerversammlung während der Pandemie unter 2G	20
AG Mainz, Urteil vom 02.05.2022, 73 C 38/21, str.....	20
Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie	20
LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022, 4 S 239/21	20
Einberufung; Vertreterversammlung	21
LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.12.2020, 2-13 S 108/20, ZMR 2021, 266	21
Stimmrecht der Erwerber nach Teilungsvertrag.....	21
BGH, Urteil vom 26.02.2021, V ZR 33/20, ZMR 2021, 595	21
Unterlassung einer Eigentümerversammlung; richtiger Anspruchsgegner	21
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 24.02.2022, 2-13 T 85/21	21
Untersagung einer rechtswidrigen Eigentümerversammlung	21
AG Tettnang, Beschluss vom 09.02.2021, 8 C 95/21, ZMR 2021, 622	21
Einberufung der Eigentümerversammlung durch Ex-Verwalter	21
AG Dresden, Urteil vom 12.03.2021, 151 C 2438/20, ZMR 2021, 520	21
Anspruch auf Absage einer Eigentümerversammlung	22
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 29.03.2021, 2-13 T 7/21, ZMR 2021, 516.....	22
Einstweilige Verfügung, Vertreterversammlung; Ladungsfrist	22
AG Ludwigshafen, Beschluss vom 16.03.2021, 2p C 37/21, ZMR 2021, 525	22
Vertreterversammlung; Änderung der Hausordnung.....	22
AG Hannover, Urteil vom 07.01.2021, 480 C 8302/20, ZMR 2021, 686	22
Corona-Pandemie und Eigentümerversammlung	22
LG Frankfurt, Beschluss vom 16.02.2021, 2-13 T 97/20, ZMR 2021, 518.....	22
Einberufung einer ETV durch Beiratsvorsitzenden während der Pandemie.....	23
AG München, Beschluss vom 25.02.2021, 1291 C 2946/21, ZMR 2021, 429	23
Organstreit zwischen Verwalter und Beiratsvorsitzendem.....	23
AG Mainz, Beschluss vom 15.10.2021, 73 C 30/21	23
Stimmrecht; teilweise identische Miteigentümer an ETV	23
BGH, Urteil vom 20.11.2020, V ZR 64/20, ZMR 2021, 402	23
Auskunftserteilung über individuelle Hausgeldrückstände; Datenschutz	24
LG Oldenburg/Oldbg, Urteil vom 22.12.2020, 5 S 50/20, ZMR 2021, 420	24
Bestimmtheitsgrundsatz; Anwaltsmandatierung; Delegation	24
LG Dortmund, Urteil vom 18.05.2021, 1 S 28/21, ZMR 2022, 145	24
Grenzen der Delegation auf den Verwalter	24
AG München, Urteil vom 18.02.2021, 483 C 249/20, ZMR 2021, 854	24
Stimmrechtsverbot; Majorisierung; weisungsgebundene Vollmacht	24
LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, 318 S 31/21	24
Protokollberichtigung; fehlende Passivlegitimation des Verwalters	25
AG Hannover, Urteil vom 16.12.2020, 483 C 634/20, ZMR 2021, 157	25
(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan.....	25
Keine direkte Haftung des Mit-Wohnungseigentümers; Sozialverbindlichkeiten	25
BGH, Urteil vom 25.03.2022 – V ZR 92/21.....	25

Keine direkte Haftung des Mit-Wohnungseigentümers; Sozialverbindlichkeiten.....	25
BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 254/19, NZM 2021, 566	25
Mehrhausanlage; Kostentragung bei Untergemeinschaften	25
BGH, Urteil vom 12.11.2021 - V ZR 204/20	25
Untergemeinschaften; eigene Zuständigkeit: Jahresabrechnung.....	26
BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 163/20, ZMR 2021, 910.....	26
Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung; Beschlusskompetenz	26
AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21	26
Beschluss über "den Wirtschaftsplan" nach dem 1.12.2020.....	26
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.04.2022 - 2-13 T 15/22	26
Bestimmtheitsgrundsatz; Beschluss über die Nachschüsse/Abrechnungsspitze	26
AG Sinzig, Urteil vom 28.04.2022 – 10a C 7/21.....	26
Jahresabrechnung; richtiger Beschlussgegenstand	27
AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687	27
Genehmigung der Jahresabrechnung; Bestimmtheitsgrundsatz	27
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 127/19, ZMR 2021, 514	27
Jahresabrechnung; teilweise ergänzt durch den Beirat	27
LG Hamburg, Urteil vom 13.01.2021, 318 S 67/19, ZMR 2021, 418	27
Vorlage der vollständigen Abrechnung als Tatsachengrundlage.....	27
AG Köln, Urteil vom 19.07.2021, 215 C 6/21.....	27
Rückwirkende Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan.....	27
LG Frankfurt/M, Urteil vom 19.11.2020, 2-13 S 137/19, ZMR 2021, 145	27
Forderungen aus Wi-Plänen und Jahresabrechnungen; Klageänderung.....	27
LG Frankfurt, Urteil vom 04.02.2021, 2-13 S 61/20, ZMR 2021, 414	27
Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen.....	27
Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters; Zustellvertreter.....	28
BGH, Urteil vom 11.03.2022 – V ZR 77/21.....	28
Regressprozess des Hausratversicherers; nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch.....	28
LG Karlsruhe, Beschluss vom 29.10.2021 – 11 O 6/21	28
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist kein Kaufmann	28
OLG Celle, Beschluss vom 22.12.2021, 18 AR 27/21.....	28
Anfechtungsklage; Nichtigkeitsfeststellung; Streitgegenstand.....	28
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21	28
Kostenerstattung bei Vertretung durch mehrere Rechtsanwälte	28
BGH, Beschluss vom 01.07.2021, V ZB 55/20, NZM 2021, 724.....	28
Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung.....	29
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 08.03.2022, 2-09 S 45/21	29
Streitwert in Altverfahren	29
LG Hamburg, Urteil vom 13.01.2021, 318 S 67/19, ZMR 2021, 418	29
selbständiges Beweisverfahren zwischen Wohnungseigentümern	29
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 09.12.2021, 2-13 T 74/21	29
selbständiges Beweisverfahren ohne Vorbefassung der ETV	29
LG Baden-Baden, Beschluss vom 21.07.2021, 3 T 45/21, ZMR 2021, 917	29
Beschlussmängelklagegegen „die übrigen Wohnungseigentümer“	29
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2022, 55 S 37/21	29
Parteiwechsel im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage	30
AG Charlottenburg, Urteil vom 16.04.2021, 73 C 8/21, ZMR 2022, 66.....	30
Auslegung der Klageschrift; Parteibegriff	30
AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67	30
Parteiwechsel oder Rubrumsberichtigung?.....	30
LG Hamburg, Beschluss vom 25.04.2022, 318 S 65/21.....	30
Parteiwechsel oder Rubrumsberichtigung?.....	30
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 40/21 (Revision zugelassen)	30
Fristwahrung der Anfechtungsklage „gegen die übrigen Eigentümer“	31
LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.04.2022, 2-13 S 117/21.....	31
Auslegung der Klageschrift; Parteibegriff	31
AG Ahrensburg, Urteil vom 20.07.2021, 37a C 1/21	31
Falsche Beklagte im Anfechtungsprozess; Rubrumsberichtigung.....	31

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 14.09.2021, 750 C 29/20	31
Parteiwechsel im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage	31
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21	31
Parteibegriff; Passivrubrum; Passivlegitimation	31
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 03.08.2021, 980a C 14/21, ZMR 2021, 949.....	31
Demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage.....	32
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 128/20, ZMR 2021, 840	32
Parteiwechsel in der Berufungsinstanz; verwalterlose WEG.....	32
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 5/21, ZMR 2021, 833 (Revision zugelassen)	32
Richtiger Anspruchsgegner für Instandsetzung; Altverfahren; Beschlussersetzung.....	32
LG Köln, Beschluss vom 28.06.2021, 29 S 32/21, ZMR 2021, 844.....	32
Anfechtung eines Vorbereitungsbeschlusses	32
LG Köln, Urteil vom 22.04.2021, 29 S 143/20, ZMR 2021, 765	32
Rechtsmittelbeschwer beim Streit um Verwalterbestellung; Altverfahren.....	33
BGH, Beschluss vom 25.03.2021, V ZR 136/20, ZMR 2021, 758	33
Informationsrechte des Wohnungseigentümers; Auskunftsanspruch.....	33
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 27.07.2021, 2-13 S 120/20, WuM 2021, 643	33
einstweilige (Leistungs-)Verfügung	33
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 03.12.2021, 980a C 36/21	33
Einsicht in die Verwaltungsunterlagen; einstweilige Verfügung.....	33
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 05.08.2021, 980a C 25/21.....	33
Keine einstweilige Aussetzung eines Beschlusses; Verwalterwahl	34
LG Frankfurt, Beschluss vom 28.12.2021, 2-13 S 96/21.....	34
einstweilige Verfügung; Nichtvollzug bestimmter Beschlüsse.....	34
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 05.08.2021, 980b C 6/21, ZMR 2021, 931	34
Keine Beschlussersetzung im Wege einstweiliger Verfügung	34
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 02.08.2021, 980b C 21/21, ZMR 2021, 851	34
Voraussetzung für eine Beschlussersetzung	34
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20.....	34
Beschlussersetzungsklage; Übergangsrecht	34
BGH, Urteil vom 25.02.2022 – V ZR 65/21.....	34
Beschlussersetzungsklage; Übergangsrecht	35
LG Berlin, Urteil vom 03.06.2021, 55 S 115/20	35
Beschlussersetzungsklage im Altverfahren	35
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20, ZMR 2021, 774.....	35
Beschlussersetzungsklagen; Übergangsrecht	35
LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760.....	35
Anfechtungsklage gegen Alt-Beschluss zur Jahresabrechnung; Rechtsschutzinteresse.....	35
LG Landau in der Pfalz, Urteil vom 17.12.2021, 5 S 16/21	35
Beschlussanfechtung aus der Zeit vor dem 1.12.2020	35
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 23.04.2021, 980b C 27/20, ZMR 2021, 615	35
Übergangsrecht; Beschlussersetzung	36
LG Hamburg, Urteil vom 24.03.2021, 318 S 85/19, ZMR 2021, 607	36
Prozessführungsbefugnis des Verwalters	36
AG München, Urteil vom 18.02.2021, 483 C 249/20, ZMR 2021, 854	36
Prozessführungsbefugnis im Altverfahren	36
LG München I, Beschluss vom 18.08.2021, 1 S 2103/20, ZMR 2022, 148.....	36
Prozessführungsbefugnis im Altverfahren	36
LG Berlin, Beschluss vom 11.02.2021, 85 S 40/20, ZMR 2021, 411.....	36
Parteibegriff; Passivrubrum; Passivlegitimation	36
AG Suhl, Beschluss vom 25.06.2021, 1 C 348/20	36
Alt-Verfahren; Parteiwechsel auf den Verband	36
AG Wiesbaden., Urteil vom 12.03.2021, 92 C 3284/20, ZMR 2021, 528	36
Übergangsrecht; Beschlussanfechtung	37
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 06.01.2021, 303a C 16/19, ZMR 2021, 424	37
Ermächtigung zur Prozessführung; Anfechtungsklage des Nießbrauchers.....	37
BGH, Urteil vom 27.11.2020, V ZR 71/20, ZMR 2021, 506	37
Verwalter kein Zustellungsvertreter des Hausgeldschuldners.....	37
BGH, Urteil vom 27.11.2020, V ZR 67/20, ZMR 2021, 504	37

Berufung zum falschen Gericht; Wiedereinsetzung	37
mehrfache Rechtsmittel einlegung bei verschiedenen Gerichten	37
BGH, Beschluss vom 26.11.2020, V ZB 151/19, ZMR 2021, 253	37
Beidseitige Befangenheitsgesuche gegen Prozessrichter	38
LG Hamburg, Beschluss vom 02.07.2020, 332 T 12/20, ZMR 2020, 876.....	38
Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vertrag, -vergütung	38
einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters	38
BGH, Urteil vom 11.03.2022 – V ZR 77/21.....	38
Anspruch auf Abberufung des Verwalters	38
BGH, Urteil vom 25.02.2022 – V ZR 65/21.....	38
Fehlüberweisungen; Haftung des Gesellschafters der Verwalterin.....	39
LG Düsseldorf, Urteil vom 02.03.2022, 25 S 26/20	39
Amtszeit des WEG-Verwalters; Corona-Auswirkungen-BekämpfungsgG	39
OLG Bamberg, Beschluss vom 01.12.2020 – 1 W 54/20.....	39
Kein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten des einzelnen Sondereigentümers.....	39
AG Hannover, Urteil vom 23.03.2021, 483 C 13214/20, ZMR 2021, 522.....	39
Verwaltervertrag; keine drittschützende Wirkung	39
AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021, 8 C 373/20, ZMR 2021, 692	39
Digitalisierung statt Aufbewahrungspflicht	39
LG Düsseldorf, Urteil vom 21.07.2021, 25 S 58/19	39
Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten Einzelkaufmanns	39
BGH, Urteil vom 02.06.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913.....	39
Unterlassener Abschluss einer Gebäudefeuerversicherung	40
LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 25/20, ZMR 2021, 836	40
Verwaltervertrag, pauschale jährliche Erhöhung.....	40
LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 35/20, ZMR 2021, 838	40
Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	40
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 23.02.2021, 2-13 S 12/20, ZMR 2021, 512.....	40
Fortbestehendes Rechtsschutzinteresse trotz Ablauf der Bestellungszeit	40
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 25.02.2021, 2-13 S 23/20, ZMR 2021, 605.....	40
Amtsniederlegung des Verwalters	40
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 31.08.2020, 2-13 S 87/19, ZMR 2021, 58.....	40
eigenmächtige Auftragserteilung durch den ausgeschiedenen Verwalter	41
BGH, Urteil vom 10.12.2021 – V ZR 32/21.....	41
Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Baubetreuung	41
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 124/21	41
Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Baubetreuung	41
LG Köln, Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20	41
Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Zensus 2021	41
AG Hannover, Urteil vom 04.03.2021, 482 C 8084/20, ZMR 2021, 617	41
Wahrnehmung eines Gerichtstermins durch Verwalter	41
LG Frankfurt, Beschluss vom 04.01.2021, 2-13 T 52/20, ZMR 2021, 416.....	41
Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche; Hausordnung	41
Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche; Zugangshindernisse	42
BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 106/21	42
Abwehr von Störungen des Sondernutzungsrechts	42
BGH, Urteil vom 01.10.2021 – V ZR 48/21.....	42
Beeinträchtigungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	42
BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 41/19, ZMR 2021, 826	42
Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung	42
BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 86/21.....	42
Ab 1.12.2020 entbehrl. Vergemeinschaftungsbeschluss	43
BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19, ZMR 2021, 992.....	43
Treuwidrige Vergemeinschaftung vor dem 1.12.2020?	43
AG München, Urteil vom 20.10.2021, 1295 C 17749/20.....	43
WEG-Mehrhausanlage: dauerhafte Überlassung der Schlüssel für eine fremde Hauseingangstür... 43	
LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021, 11 S 88/19.....	43

Schilder mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken.....	44
AG Kassel, Urteil vom 10.06.2021, 800 C 720/21, ZMR 2021, 935	44
Zweckbestimmungsgemäße Nutzung: Bistrobetrieb im Teileigentum	44
AG Hamburg-Blankenese, Urteil, vom 24.11.2021, 539 C 6/20	44
zweckwidrige Nutzung als Begegnungsstätte	44
LG München I, Beschluss vom 18.08.2021, 1 S 2103/20, ZMR 2022, 148.....	44
Zweckbestimmungswidrige Nutzung: Fitness-Studio statt Supermarkt	44
LG Itzehoe, Beschluss vom 18.03.2021, 11 T 17/20, ZMR 2021, 608.....	44
Beeinträchtigungen des Sondereigentums durch Geräusche.....	45
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 88/20, ZMR 2021, 839	45
Altverfahren; Prozessführungsbefugnis des Einzelnen.....	45
AG München, Urteil vom 25.08.2021, 485 3241/20	45
Verlust der Prozessführungsbefugnis; ladungsfähige Anschrift	45
AG Wiesbaden, Urteil vom 01.10.2021, 92 C 3536/20	45
Prozessführungsbefugnis und Altverfahren	45
BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680.....	45
Fortbestehen der Prozessführungsbefugnis des Einzelnen; Regelungslücke im WEG	46
BGH, Beschluss vom 04.11.2021 – V ZR 106/21.....	46
Prozessführungsbefugnis; Beseitigungsansprüche im Altverfahren.....	46
LG Itzehoe, Urteil vom 02.07.2021, 11 S 41/20, ZMR 2021, 843	46
Prozessführungsbefugnis bei Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums	46
AG Oberhausen, Urteil vom 09.03.2021, 37 C 1585/20, ZMR 2021, 690.....	46
Raucherkeiße; Gerüche und Zigarettenrauch im Sondereigentum	46
AG Hamburg-St. Georg, 26.02.2021, 980b C 41/19, ZMR 2021, 428.....	46
Prozessführungsbefugnis des Verbandes, gesetzliche Vergemeinschaftung	47
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 28.01.2021, 2-13 S 155/19, ZMR 2021, 342.....	47
zum Übergangsrecht bei Unterlassungsansprüchen	47
LG Karlsruhe, Urteil vom 30.12.2020, 11 S 129/18, ZMR 2021, 344.....	47
Verbot des Betriebs von Standheizungen in der Tiefgarage; Hausordnung	47
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 09.11.2021, 303a C 7/21	47
Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung	47
Vergleichsangebote; Reparaturmöglichkeit vorort zu prüfen.....	48
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21	48
Wegfall von Vergleichsangeboten; Erhaltungsmaßnahmen; Submissionsabsprachen.....	48
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 05.11.2021, 980a C 13/21	48
Bestimmtheitsgrundsatz; Delegation; umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen.....	48
AG Hamburg, Urteil vom 01.11.2021, 11 C 113/21.....	48
Pflicht zur Einholung von Alternativangebote auch bei Folgeaufträgen	48
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 23.04.2021, 980b C 33/20, ZMR 2021, 616.....	48
Instandsetzungsverpflichtung des Sondereigentümers.....	49
LG Köln, Urteil vom 12.11.2020, 29 S 25/20, ZMR 2021, 147	49
Folgenbeseitigungsanspruch; Beschluss-Umsetzung	49
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 23.11.2021, 2-13 T 71/21	49
Brandschutz; Rückbau; Vorbereitungsbeschluss	49
AG Siegburg, Urteil vom 31.05.2022, 150 C 28/21	49
Alternativen zum Rückbau bzw. zur Folgenbeseitigung	49
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 14.01.2021, 2-13 S 26/20, ZMR 2021, 340.....	49
Veräußerungszustimmung	49
Veräußerungszustimmung des Verwalters: richtiger Beklagter.....	49
AG Heidelberg, Beschluss vom 19.03.2021, 45 C 2/21, ZMR 2021, 523.....	49
Verwaltungsbeirat.....	50
Kompakt-Seminars „Hilfe, ich bin Verwaltungsbeirat!“	50
AG München, Urteil vom 26.03.2021, 1294 C 20147/21	50
Beiratswahl; Modus; Vorabfestlegung der Zahl der zu wählenden Mitglieder	50
AG Sonthofen, Urteil vom 27.10.2021, 5 C 228/21	50
Beiratswahl; Beurteilungsspielraum.....	50

LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2021, 2-13 S 20/21, ZMR 2021, 922	50
Zwangsvollstreckung	50
notarielle Zwangsvollstreckungs-Unterwerfungserklärung	50
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21	50
Titel auf Zutritt zur Eigentumswohnung zwecks Zählertausch.....	51
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 04.11.2021, 980a C 19/21.....	51
Ruhestörung durch kranken Wohnungseigentümer; Verschulden	51
LG Itzehoe, Beschluss vom 26.01.2021, 11 T 22/20, ZMR 2021, 764	51
Jahresabrechnung: vertretbare oder unvertretbare Handlung?.....	51
BGH, Urteil vom 26.02.2021 - V ZR 290/19, ZMR 2021, 598	51
Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs gegen den Verwalter	51
LG Dortmund, Beschluss vom 07.06.2021, 9 T 126/21, ZMR 2021, 759	51
Entziehungsklage	51
Entziehung von Wohnungseigentum; Abmeierung.....	52
LG Dortmund, Urteil vom 14.01.2022, 17 S 69/21	52
Voraussetzungen für eine Abmeierungsklage; Verwirkung	52
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 03.05.2021, 2-13 S 116/20, ZMR 2021, 684	52
Entziehungsklage gestützt auf Zahlungsrückstände	52
LG Frankfurt, Urteil vom 04.10.2021, 2-13 S 9/21	52

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum

Soweit eine Teilungserklärung vorsieht, dass die zu den jeweiligen Wohnungen gehörenden Balkone zum Sondereigentum gehören, ist diese Regelung gemäß § 134 BGB nichtig. Auch Balkonabdichtungen gehören als konstruktive Elemente des Gebäudes zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Instandsetzung der defekten Balkonabdichtungen

AG Hannover, Urteil vom 15.12.2020, 482 C 5792/20 (rkr. Lüneburg, 9 S 9/21), ZMR 2021, 933

Erklärt die Gemeinschaftsordnung Balkone zum Sondereigentum, so gilt dies nicht für deren konstruktiven Bestandteile, die zwingendes gemeinschaftliches Eigentum sind (§ 5 Abs.2 WEG).

Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung und lässt sich eine eindeutige Kostenzuordnung auch für Instandsetzungsmaßnahmen nicht feststellen, tragen alle Eigentümer die Kosten. Selbst wenn ein Teil der Maßnahmen (Brüstungsgeländer) als bauliche Veränderung zu qualifizieren wäre, gilt nach dem WEG a.F. nichts anderes.

Instandsetzung konstruktiver Teile der Balkone

LG Hamburg, Urteil vom 21.07.2021, 318 S 77/20, ZMR 2021, 924

Wird das Sondereigentum an einem Kellerraum einer Wohnungseigentümergeinschaft bei der Neufassung des Bestandsverzeichnisses wegen Unübersichtlichkeit versehentlich nicht mitübernommen, geht bei einer späteren Übertragung des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung auch das Sondereigentum an dem dazugehörenden Kellerraum auf den Käufer über, da isoliertes Sondereigentum an einem Kellerraum ohne Miteigentumsanteil an dem Grundstück nicht möglich ist.

isoliertes Sondereigentum an einem Kellerraum
OLG Nürnberg, Beschluss vom 22.03.2021, 15 W 421/21, ZMR 2021, 602

Ein sondernutzungsberechtigter Wohnungseigentümer ist verpflichtet den von ihm (eigenmächtig) abgetrennten Außenwasseranschluss (Zapfstelle nutzbar für Gartenbewässerung) unter Wiederherstellung einer durch die zu seinem Sondereigentum gehörenden Kellerräume verlaufende Wasserleitung wieder funktionsfähig zu machen. Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes (hier: Leitung zum Außenwasserhahn) können durch die Teilungserklärung nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden.

Eigenmächtige Abtrennung des Außenwasseranschlusses
LG Hamburg, Urteil vom 28.10.2020, 318 S 32/20, ZMR 2021, 146

Kostenverteilung

Mit objektiv-normativ auszulegendem Negativbeschluss können die Eigentümer nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. darüber entschieden, dass eine Übernahme des Selbstbehalts durch die Gemeinschaft (nebst anschließender Sozialisierung auf alle Eigentümer) nicht stattfinden soll. Bereits im Geltungsbereich von § 16 Abs. 3 WEG a.F. war eine Beschlusskompetenz für die Verteilung eines Selbstbehalts in der Gebäudeversicherung auf einzelne (verursachende) Eigentümer gesehen worden (vgl. AG Lemgo, NZM 2018, 405, 406; Dötsch, NZM 2018, 353, 369).

Negativbeschluss; Selbstbehalt bei Wasserschaden
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21

Der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung ist im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigtem Sondereigentümer und ebenfalls geschädigter Wohnungseigentümergeinschaft aufzuteilen, vielmehr trägt die Gemeinschaft diesen alleine (vgl. LG Karlsruhe vom 22.11.2018 – 11 S 23/17, ZWE 2019, 324).

Leitungswasserschaden; Selbstbehalt
LG Frankfurt/M, Urteil vom 20.05.2021, 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841

Wenn das Verwalterhonorar im Außenverhältnis nach Einheiten bemessen wird, dann ist der auf die jeweilige Verwaltungseinheit entfallende Betrag abgrenzbar. Auch Verwalterkosten können dann qua Mehrheitsbeschluss innerhalb einer weitgehend verselbständigten Verwaltungs- bzw. Wirtschaftseinheit einer Mehrhausanlage nach Anzahl der Wohnungen und nicht nach MEA verteilt werden (Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 20.07.2012, V ZR 231/11, ZMR 2012, 979).

Mehrhausanlage; Änderung des Kostenverteilerschlüssels
AG Rosenheim, Urteil vom 26.09.2019, 13 C 121/19, ZMR 2021, 857

Anmerkung: vgl. dazu unten BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 163/20, ZMR 2021, 910

Der Verwalter hatte nach § 28 WEG a.F. eine Gesamtabrechnung - als Teil des späteren Beschlusses zum TOP „Jahresabrechnung“ - aufzustellen, die alle im abgelaufenen Wirtschaftsjahr angefallenen Ausgaben und Einnahmen enthält, sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde (z.B. in der Gemeinschaftsordnung). Dies gilt auch für Heiz- und Warmwasserkosten.

Maßgeblicher Bezugspunkt für die Bewertung eines Beschlusses vor dem 1.12.2020 ist der Tag der Beschlussfassung, der damalige Kenntnisstand der Eigentümer und das WEG a.F.

Der Kostenverteilerschlüssel kann nicht nur für künftige Wirtschaftsjahre durch Beschluss geändert werden. Dies gilt insbesondere, wenn der jetzt neu beschlossene Kostenverteilerschlüssel bereits dem korrespondierenden Wirtschaftsplanbeschluss zugrunde lag, so dass sich kein Vertrauen auf Beibehaltung des alten Schlüssels gebildet hatte.

Jahresabrechnung; Beurteilungszeitpunkt; Änderung der Kostenverteilung
LG Rostock, Urteil vom 02.12.2020, 1 S 54/20, ZMR 2021, 63

Sondereigentümer haben seit 01.12.2020 wegen Änderungen des materiellen Rechts nunmehr die Beschlusskompetenz für eine von der Teilungserklärung abweichende Kostenverteilung (vgl. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.). Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom WEG oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Diese Kompetenz der Eigentümer umfasst insbesondere auch den Austausch von Fenstern, die sich im Bereich des Sondereigentums eines Miteigentümers befinden (vgl. Elzer, in: SEHR, Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 13, Rn. 23).

Fensterbeschluss, Fensteraustausch und Kostentragung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20, ZMR 2021, 774

Die objektive Auslegung der Regelung(en) in der Gemeinschaftsordnung (GO) kann ergeben, dass für die anstehenden Erhaltungsmaßnahmen an der Zufahrt zur Tiefgarage, wie sie die Eigentümer - sachverständig beraten - beschlossen haben, lediglich die Eigentümer der Tiefgarage abstimmungsberechtigt und zur Kostentragung verpflichtet sind. Eine Abtrennung dieser Maßnahme an dem „Gebäude Tiefgarage“ von den beiden anderen Wohngebäuden und dem gesamten „Wohnanlagengrundstück“ ist wirtschaftlich und verwaltungsmäßig möglich.

Dies gilt für Arbeiten, die sich schwerpunktmäßig auf die Tiefgarage bezogen (Stützwand; Schaffung einer Absturzsicherung), auch wenn sie reflexhaft dem gesamten Grundstück zugutekommen.

Mehrhausanlage; wirtschaftlich selbständige Einheiten
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 12.03.2021, 980b C 34/20, ZMR 2021, 521

1. Die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels zu Gunsten eines neuen Verteilungsmaßstabes durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG a.F. setzt nicht voraus, dass der geltende Kostenverteilungsschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist. Den Wohnungseigentümern steht aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird.

2. Das gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer die in § 6 Abs. 4 HeizkostenV genannten Abrechnungsmaßstäbe ändern. Insoweit stellt das Kriterium des "sachgerechten Grundes" i.S.d. § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 HeizkostenV lediglich eine Ausprägung des allgemeinen Willkürverbots dar.

3. Der für die Verteilung der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten maßgebliche Begriff der "Wohnfläche" i.S.d. § 8 Abs. 1 HeizkostenV kann unter Rückgriff auf die Bestimmungen der Wohnflächenverordnung und damit unter Einbeziehung von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen ermittelt werden. Die Wohnungseigentümer können aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen.

neuer Verteilungsmaßstab durch Mehrheitsbeschluss
BGH, Urteil vom 02.10.2020, V ZR 282/19, ZMR 2021, 136

Verwaltungsmaßnahmen

Es ist in einer WE-Anlage mit mindestens einer Teileigentumseinheit vom Verwaltungsermessen der Sondereigentümer gedeckt, einen Beschluss zur einheitlichen Installation von Rauchwarnmeldern durch ein Fachunternehmen im Wege des Zweitbeschlusses aufzuheben, wenn der Feuerversicherer dem Verwalter - trotz entsprechender Obliegenheit in den Versicherungsbedingungen, wonach alle gesetzlichen, behördlichen und vereinbarten Sicherheitsvorschriften zu beachten sind, - mitteilt, dass es „praktisch keine Auswirkungen auf den Versicherungsschutz gäbe, weil der fehlende oder unsachgemäß betriebene Rauchwarnmelder für den Schaden bzw. die Schadenshöhe ursächlich sein müsste“.

Rauchwarnmelder; Versicherungsschutz; Zweitbeschluss
AG Schöneberg (Berlin), Urteil vom 10.02.2021, 771 C 56/20

§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG n.F. als vom Gesetzgeber mit dem WEMoG (BGBl. I 2020, 2187) neu geschaffene Anspruchsgrundlage ermöglicht es, in Anlehnung an § 14 Nr.4 Hs 1 WEG a.F. unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen (und Grundrechtspositionen) im Einzelfall ein anlassbezogenes, auf konkreten Tatsachen (hier: extrem niedrige Verbrauchswerte) gestütztes Betretungsrecht zugunsten der Gemeinschaft anzunehmen.

Manipulation bei Funkablesung; anlassbezogenes Betretungsrecht
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 09.07.2021, 980b C 36/20, ZMR 2021, 848

1a. Im Grundsatz können die Wohnungseigentümer ein auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenes Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr beschließen.

1b. Auf Dauer kann die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aufgrund von baulichen oder bauordnungsrechtlichen Mängeln (hier: Brandschutzmängel) jedenfalls dann nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden, wenn dadurch die Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen wird; die Wohnungseigentümer können sich ihrer Verpflichtung zur Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen nicht durch ein mehrheitlich verhängtes Nutzungsverbot entziehen (Fortführung von Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 203/17, ZfIR 2018, 553 Rn. 21 f.).

2. Zerstört im Sinne von § 22 Abs. 4 WEG aF (nunmehr § 22 WEG) ist ein Gebäude nur dann, wenn seine Nutzbarkeit durch punktuelle Ereignisse (wie Brand, Überflutung oder Explosion) wesentlich beeinträchtigt oder aufgehoben ist; die Sanierungspflichten der Wohnungseigentümer, die aus der Überalterung bzw. der mangelnden Instandhaltung des Gebäudes herrühren, werden durch die Vorschrift nicht begrenzt.

Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr
BGH, Urteil vom 15.10.2021, V ZR 225/20

Vor dem Hintergrund der 6. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO war der Verwalter berechtigt, den Zugang zum Schwimmbad zu schließen. Auch nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage war der Verwalter nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) berechtigt, eine solche Maßnahme zum Schutz des von ihm verwalteten Vermögens und zur Wahrung der berechtigten Interessen der Wohnungseigentümer zu treffen.

Die Ausarbeitung eines Schutz- und Hygienekonzepts für das Schwimmbad sowie dessen Umsetzung fällt nicht in den Pflichtenkreis des Verwalters. Auch die Umsetzung und Sicherstellung der Einhaltung des Schutz- und Hygienekonzeptes gehört nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters; es hätte hiermit eine externe Person entgeltlich betraut bzw. der Verwalter hierfür eine Zusatzvergütung verlangen können.

Aufgrund der zum 01.12.2020 durch das WEMoG eingetretenen Rechtsänderung, konnte ab diesem Zeitpunkt eine von der weiteren Schließung des Schwimmbades ausgehende Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums bei der für die Störerhaftung gebotenen wertenden Betrachtung nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugerechnet werden, nicht dem Verwalter.

In einer größeren WE-Anlage ist der Verwalter auch nicht verpflichtet, während der Pandemie einen Umlaufbeschluss zu initiieren, da hier sicher damit gerechnet werden kann, dass mindestens ein Eigentümer nicht oder ablehnend reagieren wird.

Zutritt zum Schwimmbad; fehlende Passivlegitimation des Verwalters
LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21

Anmerkung: Vorinstanz AG München, Urteil vom 24.03.2021, 482 C 10307/21, ZMR 2021, 689

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Einschaltung von Sonderfachleuten übertragen, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt.

Kompetenzverlagerung; Ermächtigung
BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 215/20, ZMR 2021, 830

Zu den Anforderungen an die Ermächtigung des Verwalters qua Beschluss zum Abschluss von Versorgungsverträgen und die Bestimmtheit von Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen.

Die Bezeichnungen „vorliegendes Angebot“ und „Angebot der Firma ...“ ermöglichen keine zweifelsfreie Bestimmung der Angebote; sie sind zu unbestimmt.

Nach WEMoG bedürfte es ab 1.12.2020 eines Ermächtigungsbeschlusses nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. ohnehin wohl nicht mehr.

Ermächtigung des Verwalters; Abschluss von Versorgungsverträgen
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 146/19, ZMR 2021, 515

Die Beschlussfassung über Kleinaufträge bis 2000,- Euro (Pflasterung von 22 qm Wegfläche) ohne Einholung von Vergleichsangeboten entsprach grundsätzlich schon vor dem 1.12.2020 ordnungsmäßiger Verwaltung.

Jede Beschlussfassung ist eigenständig am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu prüfen.

Die Ungültigerklärung eines Mehrheitsbeschlusses kommt nur in Betracht, wenn eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegt.

Keine Vergleichsangebote bei Kleinaufträgen; Negativbeschluss
LG Köln, Urteil vom 29.04.2021, 29 S 173/20, ZMR 2021, 685

Anmerkung: Es sollte nicht mit fixen Beträgen argumentiert werden, sondern auf das finanzielle Risiko des Einzelnen abgestellt werden (vgl. zu diesem Kriterium auch BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 215/20, ZMR 2021, 830). Das heißt: Die Größe der WEG ist ein wichtiger Parameter.

Vor der Beauftragung eines öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen zur Ermittlung des Sanierungsbedarfes am gemeinschaftlichen Eigentum müssen regelmäßig keine Alternativangebote eingeholt werden.

Beauftragung eines Sachverständigen ohne Alternativangebote
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 47/20, ZMR 2021, 513

Bauliche Maßnahmen

Gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Maßnahmen die für die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen förderlich sind. Es muss hier nicht überall ein barrierefreier Zugang hergestellt werden.

Dem Anbau eines Außenaufzuges steht zumindest bei einem Jugendstilgebäude § 20 Abs. 4 WEG entgegen, wenn durch den Aufzugsbau die komplette architektonische Ausrichtung des Gebäudes gestört wird, was eine ganz erhebliche, nicht nur optische Änderung des Anwesens darstellt.

Außenaufzug; Jugendstilgebäude; Veränderungssperre
AG München, Urteil vom 10.02.2022, 1294 C 13970/21

Ein Wanddurchbruch ist keine Bagatellmaßnahme; er beeinträchtigt die anderen Wohnungseigentümer, wenn der Bauwillige nicht nachweist, dass die Gebäudestatik nicht beeinträchtigt wird, weil es sich zB um eine Trockenbauwand handelt. Die fehlende Beeinträchtigung muss bereits im Zeitpunkt der Beschlussersetzung durch Gutachten o.ä. bei geplantem Durchbruch einer Stahlbetonwand feststehen.

Wanddurchbruch zwischen 2 Einheiten
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20

Wenn mit der Markise nebst dem Markisenkasten auf dem Dach des Wintergartens eine konkrete und objektive Beeinträchtigung des Sondereigentums verbunden ist, besteht bei fehlendem Genehmigungsbeschluss ein individueller Beseitigungsanspruch gegen den Mitwohnungseigentümer als Handlungs- und Zustandsstörer.

Beseitigung einer Markise inkl. Markisenkasten am Wintergarten
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 5/21, ZMR 2021, 772

Die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind abschließend, ein Split-Klimagerät fällt nicht darunter. Im Regelfall ist die Installation eines derartigen Gerätes mit einem Nachteil iSv § 20 Abs. 3 WEG verbunden, wobei insoweit die bisherigen Maßstäbe zur Auslegung des Nachteilsbegriffs weiter anzuwenden sind.

bauliche Veränderung; Split-Klimagerät
LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760

Auch die Covid-19-Lage rechtfertigt nicht das Anbringen eines Klimageräts an gemeinschaftlichem Eigentum. Hierbei handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die eines Eigentümerbeschlusses bedarf um rechtmäßig sein zu können.

Fehlende Beschlussfähigkeit muss bereits vorort vom Eigentümer gerügt werden, wenn er hierauf seine Beschlussanfechtung stützen will.

Klimageräte-Installation wegen Pandemie
AG Biedenkopf, Urteil vom 08.04.2021, 50 C 220/20, ZMR 2021, 845

Wenn eine bauliche Maßnahme weder andere Eigentümer beeinträchtigt noch gegen gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen oder Beschlüsse der Wohnungseigentümer verstößt, d. h. ein Anspruch auf sie besteht, dann ist ein Beschluss nicht erforderlich (§ 242 BGB; vgl. Hügel/Elzer § 20 Rn. 181, 182).

bauliche Maßnahme ohne Beschluss
LG Berlin, Beschluss vom 11.02.2021, 85 S 40/20, ZMR 2021, 411

Nur bei einem (bestandskräftigen) Grundlagenbeschluss zu einer Baumaßnahme fehlt das Rechtsschutzinteresse, soweit ein Beschluss das „Ob“ der Maßnahme betrifft. Der Beschluss zur Einholung von Angeboten ist kein Grundlagenbeschluss.

Vorstellbalkone stellen eine Modernisierung im Sinne der §§ 22 Abs.2 WEG a.F., 555b Nr.4 BGB dar.

Bereits die Gesetzesmaterialien zur WEG-Novelle 2007 und zum WEMoG (§ 20 Abs.1 und 4 WEG n.F.) indizieren, dass bis 30.11.2020 ein Beschluss zu Vorstellbalkonen mit einer Tiefe von 1,25 m zur Gartenseite des Hauses hin die Eigenart der Wohnanlage verändert, sowie die Erdgeschossigentümer unbillig benachteiligt.

Ständerbalkone; Modernisierung
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 06.01.2021, 303a C 16/19, ZMR 2021, 424

Es besteht auch nach dem 1.12.2020 Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung eines Sondereigentümers zwecks Geltendmachung von Ansprüchen wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anspruchsgegner/Miteigentümer/Störer ist insoweit vom Stimmrecht ausgeschlossen; nicht aber der zu ermächtigende Sondereigentümer.

Rückermächtigung eines Sondereigentümers durch Beschluss
AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 16.02.2022, 2 C 819/21

Nach dem seit dem 1. 12. 2020 geltenden § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG n.F. ist die Gemeinschaft - alleine - im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig.

Durchsetzung eines umstrittenen Rückbauanspruchs
Dt. Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.7.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026

Die Geltendmachung von Ansprüchen im Hinblick auf bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ist nach der WEG-Reform durch das WEMoG auch in verwalterlosen Zwei-Personen-Gemeinschaften nur durch die Gemeinschaft möglich, selbst wenn das Verfahren bereits vor dem 1.12.2020 anhängig war (Fortführung von Kammer, Urteil vom 28.01.2021 – 2-13 S 155/19).

Ein Eigentümer ist nicht berechtigt, Ansprüche im eigenen Namen für die Gemeinschaft geltend zu machen. Bei Klagen gegen einen Eigentümer wird die Gemeinschaft jedoch nur von den übrigen Eigentümern vertreten.

bauliche Veränderungen; verwalterlose Zwei-Personen-Gemeinschaft
LG Frankfurt, Urteil vom 11.02.2021, 2-13 S 46/20 (Rev. zugelassen), ZMR 2021, 412

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

Verkündungsrecht und Hinweispflichten des Verwalters
BGH, Urteil vom 29.05.2020, V ZR 141/19, ZMR 2020, 770-775

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, der das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt, macht den individuellen Rechtsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG zunichte und verstößt damit gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform. Ein solcher Beschluss verstößt daher gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, auch wenn man zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als wahr unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor.

beschlossenes Verbot des Abstellens von E-Autos in der Tiefgarage
AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21

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

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

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

Eigenmächtiger Einbau einer Ladestation für ein Elektroauto
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.08.2020, 25 S 134/19, ZMR 2020, 870

Rund um die Eigentümerversammlung

Vorbemerkung: Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist - nach h.M. - auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen. Maßgebend ist dabei der Kenntnisstand, den ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben kann; LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728. Für die Beschlussersatzklage (§ 44 Abs.1 Satz 2 WEG n.F.) ist dagegen auf den Schluss der mündlichen Verhandlung abzustellen (vgl. auch Abramenko ZMR 2020, 1012 f.)

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt, klar und widerspruchsfrei sein. Einem Beschluss fehlt die notwendige Bestimmtheit, wenn er keine

sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält, weswegen er so ausführlich wie nötig beschreiben muss, was gelten soll.

Es ist zwar anerkannt, dass einem Wohnungseigentümer einfache Rechenoperationen durchaus zuzumuten sind, um den Inhalt eines Beschlusses zu bestimmen. Der Bereich einer „einfachen Rechenoperation“ ist aber überschritten, wenn für die Wohnungseigentümer erst unter wahlweiser Einrechnung von mehreren Alternativangeboten herauszufinden ist, was Gegenstand der Beschlussfassung gewesen sein soll. Es hätte in den Beschlusstext mit aufgenommen werden müssen, welche der drei möglichen Ausführungen beauftragt werden soll.

Bestimmtheitsgrundsatz; Fenstererneuerung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 9/21

Der Mangel der Einberufung der Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten wird geheilt, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen; dabei kommt es nicht darauf an, ob den Wohnungseigentümern die fehlende Einberufungsberechtigung bekannt war.

Einberufung durch Nichtberechtigten, Heilung
BGH, Urteil vom 11.03.2022 – V ZR 77/21

- 1. Der Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung kann - auch im Sommer - grundsätzlich eine Verkürzung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung rechtfertigen, jedoch nicht lediglich auf 3 Tage.**
- 2. Eine 20 oder 25 m² große Waschküche ist bei 23 stimmberechtigten Eigentümern als Versammlungsort unzumutbar. Dies gilt erst recht in Zeiten der Corona-Pandemie.**
- 3. Der Beginn der Eigentümerversammlung um 15:00 Uhr an einem Freitag beeinträchtigt unzumutbar die Teilnahmemöglichkeit berufstätiger Eigentümer.**

Eigentümerversammlung: Verkürzung der Ladungsfrist, Ort und Beginn
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21

Voraussetzung ist für einen bloßen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG, dass die Wohnungseigentümer in einer Versammlung mehrheitlich oder schriftlich allstimmig nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen müssen, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand mehrheitlich schriftlich/in Textform gefasst werden darf/kann.

Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren, Bestimmtheitsgrundsatz
AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21 (z.Zt. LG Dortmund 1 S 203/21)

Die Nennung der konkreten Wohnung sowie die Nennung des Namens des Wohnungseigentümers und auch die Nennung des KBE-Wertes bei Legionellenbefall bei der Übersendung der Tagesordnung durch den Verwalter als auch in der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung stellen keinen Verstoß gegen die Vorgaben der DSGVO dar, da sie ausschließlich gegenüber den weiteren Wohnungseigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgte.

Die Nennung der Wohnung und des Namens eines Wohnungseigentümers, dessen Wohnung von einem Legionellenbefall betroffen war, in der Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung begründet keinen Schadensersatzanspruch gegen den Verwalter nach Art. 82 DSGVO.

Namensnennung in der Einladung; Legionellenbefall
OLG München, Urteil vom 27.10.2021, 20 U 7051/20

Ansprüche der Eigentümer auf Durchführung einer Eigentümerversammlung bestehen nach der WEG-Reform nur gegenüber dem Verband und nicht (mehr) gegen den Verwalter.

Ansprüche auf Durchführung einer ETV; einstweilige Verfügung
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 17.11.2021, 2-13 T 69/21

1. Ein Verwalter kann nur für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestellt werden. Die separate Bestellung von Verwaltern für Untergemeinschaften ist unwirksam.

2. Die WEG ist dann verwalterlos, so dass sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird (§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG n.F.).

3. Bei einer solchen Gesamtvertretung kann zwar die Klage an einen einzelnen Wohnungseigentümer wirksam zugestellt werden (§ 170 Abs. 3 ZPO), zu einer Prozessführung sind die übrigen Wohnungseigentümer hingegen nicht berechtigt, da die Wohnungseigentümer nur gemeinschaftlich vertretungsbefugt sind und der Kläger an einer Mitwirkung der Vertretung auf Beklagtenseite ausgeschlossen ist.

4. Dies hat zur Folge, dass die Klage unzulässig ist, da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mangels Aktivvertreter nicht prozessfähig i.S.d. § 52 ZPO ist.

5. Für die WEG kann gemäß § 57 Abs. 1 ZPO ein Prozesspfleger bestellt werden, wenn die Verwirklichung der klägerischen Rechte sonst ernstlich gefährdet ist.

Untergemeinschaften; verwalterlose Gemeinschaft; Prozesspfleger
AG Wiesbaden, Beschluss vom 04.05.2021, 91 C 944/21, ZMR 2021, 695

Bei einer verwalterlosen WEG kann nicht im Wege der einstweiligen Verfügung die Einsetzung eines gerichtlichen Notverwalters erreicht werden, aber bei akutem Handlungsbedarf die gerichtliche Einberufungsermächtigung eines Sondereigentümers zwecks Verwalterwahl.

Die WEG wird im Verfahren durch die übrigen Eigentümer vertreten; einer Bestellung eines Prozesspflegers bedarf es nicht.

verwalterlose WEG; gerichtliche Einberufungsermächtigung
LG Landau/Pf., Beschluss vom 18.10.2021, 5 T 75/21

Auch nach dem 1.12.2020 ist zu einer Präsenzveranstaltung zu laden. Eine reine online-Versammlung sieht das WEMoG nicht vor. Auf einer solchen online-Versammlung gefasste Beschlüsse sind nur anfechtbar.

Für ungültig zu erklären sind nur die auf einer online-Versammlung gefassten Beschlüsse, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass auch ohne den formellen Fehler ein inhaltsgleicher Beschluss gefasst worden wäre. Es genügt auch, wenn nachgewiesen wird, dass der begehrte abweichende Beschluss ordnungswidrig gewesen wäre.

Reine Video-Versammlung: anfechtbare Beschlüsse
AG Saarbrücken, Urteil vom 19.08.2021, 36 C 139/21

Die Ergänzung der Tagesordnung und die damit verbundene Nichteinhaltung der Ladungsfrist für den neuen TOP ist nicht kausal für den verkündeten Beschluss, wenn für einen anderen Eigentümer eine vergleichbare bauliche Maßnahme bereits auf der ursprünglichen Tagesordnung stand.

Ladungsfrist, fehlende Kausalität
AG Spandau, Urteil vom 23.02.2021, 19 C 58/20

Es fehlt an einer Kausalität eines Fehlers bei der Ladung zur Eigentümerversammlung, wenn der betroffene Eigentümer sich bisher immer hat vertreten lassen und nicht vorträgt, dass er nur wegen des aktuellen Ladungsfehlers nicht persönlich erscheinen konnte (vgl. AG Idstein ZMR 2016, 318); außerdem muss vorgetragen werden mit welchen sachlichen Argumenten der Anfechtende ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen.

Ob der geltend gemachte - gerichtlicher Prüfung zu unterziehende - Rückbauanspruch besteht, ist nicht schon im Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. LG Koblenz, ZMR 2018, 795). Ein bloß einstimmiger Beschluss, bei dem alle in der Eigentümerversammlung Anwesenden für den Antrag gestimmt haben, ist nur dann auch ein allstimmiger Beschluss, wenn sämtliche im Grundbuch eingetragenen Eigentümer auf der Versammlung anwesend oder vertreten waren.

Kausalität eines Ladungsfehlers?

Dt. Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.7.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026

Erhebt der Eigentümer keine Rüge hinsichtlich der Anwesenheit eines nicht Teilnahmeberechtigten bei der Eigentümerversammlung, kann dieses Verhalten jedenfalls einen stillschweigenden Verzicht auf die Einhaltung der Nicht-Öffentlichkeit darstellen.

Beklagtenvertreter als Dritter auf der ETV; Rügeobliegenheit

LG, Köln Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20, ZMR 2021, 1006

Die Voraussetzungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung ergeben sich nicht (mehr) aus der Regelung in der Teilungserklärung („beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind“); vielmehr wird diese vereinbarte Regelung überlagert von der seit dem 01.12.2020 geltenden (Neu-)Regelung in § 25 Abs. 1 WEG. Ein sog. Versteinerungswille der Eigentümer lässt sich der Teilungserklärung nicht entnehmen.

§ 6 Abs. 1 COVMG bewirkt keine rückwirkende „Bestellung“ eines Verwalters, dessen Amtszeit vor dem 28.03.2020 bereits abgelaufen war (so auch OLG Hamm, NZM 2020, 991, 992; KG, FGPrax 2021, 6).

Es ist z. B. ausgeschlossen, dass das Abstimmungsergebnis ohne den formellen Fehler anders ausgefallen wäre, wenn die Stimmrechte in der Gemeinschaft eindeutig verteilt sind und die positiv abstimmende Mehrheit - in Anwesenheit des später Anfechtenden - alle angegriffenen Beschlüsse mitgetragen hat.

Beschlussfähigkeit, fehlende Kausalität eines Ladungsfehlers

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21, ZMR 2021, 770

Im Rahmen der Anfechtungsklage können angegriffene Beschlüsse nur nach der Rechtslage beurteilt werden, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt.

Wenn sich der Anfechtungskläger nicht wegen der Formulierung der Einladung von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung hat abhalten lassen, sondern aus anderen Gründen abwesend war, so genügt dies, um eine fehlende Kausalität des - eventuellen - Ladungsmangels für die konkrete Beschlussfassung anzunehmen.

Eine Überschreitung des Beurteilungsspielraumes liegt nicht bereits dann vor, wenn es sich bei dem Anstrichmaterial um ein solches mit toxischer Wirkung für Lebewesen handelt, wenn Sinn und Zweck der gewollten Bearbeitung der Fassade u. a. wegen Algenbefalls die Erzielung eines Zustandes ist, der die Befallspuren beseitigt und gegebenenfalls erneuten Befall verhindert oder wenigstens erschwert.

fehlende Kausalität des Ladungsmangels; Beurteilungsspielraum

AG Kassel, Urteil vom 28.01.2021, 800 C 2510/20, ZMR 2021, 852

Der einzelne Wohnungseigentümer kann seinen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung nicht mehr direkt gegenüber dem Verwalter geltend machen/durchsetzen, sondern nur noch gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Für die Durchsetzung der begehrten Maßnahme ist in der Regel eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung nebst anschließender Beschlussersetzungsklage der richtige Weg.

Die inhaltlich korrekte Wiedergabe einer Äußerung eines Wohnungseigentümers auf der Versammlung kann allenfalls zu einem Berichtigungsvermerk durch die Unterzeichner der Niederschrift führen.

Berichtigung der Niederschrift; Passivlegitimation
AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021, 8 C 373/20, ZMR 2021, 692

Sieht die Teilungserklärung eine Vertretungsbeschränkung u.a. auf Generalbevollmächtigte vor, erfasst dies keinen Vertreter, der nur zur umfassenden Vertretung bei der Verwaltung des Sondereigentums bevollmächtigt ist.

Vertretungsbeschränkung u.a. auf Generalbevollmächtigte
LG Frankfurt/M, Urteil vom 13.12.2021, 2-13 S 75/20

Erfolgt die Einladung zu einer Eigentümerversammlung durch einen Dritten, den der Verwalter umfassend mit sämtlichen Verwaltungsaufgaben betraut hat und der faktisch die Verwaltung führt, liegt eine systematische Missachtung der Regeln des Wohnungseigentumsrechts vor. Die gefassten Beschlüsse sind dann, ohne dass es auf eine Kausalitätsprüfung ankommt, für ungültig zu erklären.

Einberufung durch Dritten/Nichteigentümer
LG Frankfurt/M, Urteil vom 13.12.2021, 2-13 S 75/20

Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, zu der ein nicht ermächtigter Eigentümer eingeladen hat, sind nicht nichtig. Nur dann, wenn ein unbeteiligter Dritte zu einer Eigentümerversammlung einlädt, sind die dann gefassten Beschlüsse nichtig. Alleine auf die nicht innerhalb der Anfechtungsfrist erfolgte Protokollversendung kann ein Wiedereinsetzungsantrag nicht mit Erfolg gestützt werden. Der Kläger muss sich vielmehr um Einsicht in die Beschluss-Sammlung oder des Protokolls bemühen.

Einberufung durch nicht dazu ermächtigten Eigentümer
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 15.04.2021, 2-13 S 87/20, ZMR 2021, 760

Wird mit dem Zusatz eingeladen, dass „ein persönliches Erscheinen (...) aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation nicht möglich“ sei und dass „die Vertretung (...) in diesem besonderen Fall ausschließlich durch den Verwalter erfolgen“ könne, so liegt eine Ausladung und damit ein Ladungsfehler vor, der zur Nichtigkeit führt.

Vertreterversammlung allein mit dem Verwalter; Ladungsmangel
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21

Die Empfehlung des Verwalters in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung (hier: auf den 15.10.2020) während der Pandemie möglichst nicht persönlich zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, ist nicht zu beanstanden.

Auch die Auswahl eines Versammlungsorts, der pandemiebedingt nur Platz für 21 Personen bietet, ist bei einer Anlage mit 32 Wohnungseigentumseinheiten nicht ermessensfehlerhaft.

Selbst eine Anmeldepflicht kann noch hinnehmbar sein; es muss jedoch für den Eigentümer erkennbar sein, dass er auch spontan ohne Anmeldung teilnehmen darf, wenn die Kapazitätsgrenze durch angemeldete und erschienene Eigentümer noch nicht ausgeschöpft ist.

Eine zu weitgehende Anmeldepflicht stellt einen Ladungsmangel dar. Zu dessen Kausalität muss der Anfechtende Sachvortrag bringen.

Überschreitet der Vollmachtnehmer seine Vollmacht bei der Abstimmung, so kann dies nicht mehr mit der Anfechtungsklage wirksam gerügt werden.

Die Beschlussformulierung „Kosten durch Nebenarbeiten“ ist gerade noch hinreichend bestimmt, wenn aus dem vorangegangenen Beschluss klar wird, welche Positionen hierunter fallen.

Vertreterversammlung; Ladungsmangel

AG Marburg, Urteil vom 04.05.2021, 9 C 750/20, ZMR 2021, 620

Selbst wenn nach der Gemeinschaftsordnung eine Beschlussfähigkeit der Versammlung von dem Erreichen von mehr als 50% der MEA abhängig gemacht wurde, gilt dies wegen der Vermutung des § 47 WEG nicht mehr ab 1.12.2020.

Lädt der Verwalter bei einer WEG mit 150 Eigentümern während der Pandemie auf den 16.12.2020 in einen Raum (Verwalterbüro), der nur zum Aufenthalt von 20 Menschen geeignet ist und rät er explizit in der Einladung vom persönlichen Erscheinen ab, so ist von einem formellen Ladungsfehler auszugehen, dessen Kausalität für die gefassten Beschlüsse vermutet wird.

Einberufung einer Versammlung; kleiner Raum

AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687

Wenn am 3.12.2021 die 29. CoronabekämpfungsVO Rh-Pf. (§ 5) in Kraft trat, darf nicht bereits am 8.12.2021 eine Eigentümerversammlung unter 2G-Voraussetzungen durchgeführt werden.

Die Versammlung war vielmehr auch ohne Antrag eines Wohnungseigentümers abzusetzen. Den Eigentümern musste die Chance gegeben werden, sich auf die neue Corona-Verordnung einzustellen.

Die Möglichkeit der Vollmachtserteilung kompensiert den Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums nicht.

Eigentümerversammlung während der Pandemie unter 2G

AG Mainz, Urteil vom 02.05.2022, 73 C 38/21, str.

Die Formulierung in der Einladung zur Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie „Bitte informieren Sie sich im Vorwege darüber, ob ein persönliches Erscheinen im Rahmen der geltenden Coronamaßnahmen gestattet ist. Sollte ein persönliches Erscheinen nicht gestattet sein, so bitten wir um Übersendung der beigefügten Vertretungsvollmacht per Mail, Fax oder Brief an die oben rechts genannten Kontaktdaten. Sollten sie trotz Verbot am Versammlungstag persönlich erscheinen, so müssen wir die Versammlung ggf. absagen“, stellt keine Ausladung dar und auch keinen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums.

Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie

LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022, 4 S 239/21

Ein Anspruch der Eigentümer auf persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht auch während der Corona-Pandemie.

Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewirbt und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientiert.

Einberufung; Vertreterversammlung
LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.12.2020, 2-13 S 108/20, ZMR 2021, 266

Anmerkung: Abänderung von AG Kassel, Urt. v. 27.08.2020, 800 C 2563/20, ZMR 2021, 72

Bei einer Aufteilung durch Teilungsvertrag gem. § 3 WEG a.F. kann derjenige, der seine Einheit von einem der teilenden Eigentümer erwirbt, als werdender Wohnungseigentümer anzusehen sein; das kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn aus objektiver Erwerbersicht eine strukturelle Vergleichbarkeit mit einer einseitigen Aufteilung gemäß § 8 WEG a.F. durch einen Bauträger gegeben ist, weil das Gebäude seitens der teilenden Eigentümer errichtet oder grundlegend saniert und zumindest ein Teil der Einheiten im Zuge der Aufteilung veräußert werden soll.

Stimmrecht der Erwerber nach Teilungsvertrag
BGH, Urteil vom 26.02.2021, V ZR 33/20, ZMR 2021, 595

Streitigkeiten über die Durchführung oder Unterlassung einer Eigentümerversammlung können nach der WEG-Reform nicht mehr zwischen den Eigentümern, dem Verwalter oder dem Verwaltungsbeirat geführt werden (anders AG Tettang, Beschluss vom 09.02.2021, 8 C 95/21, ZMR 2021, 622).

Allerdings kann die Gemeinschaft – vertreten durch den nach § 9b WEG bestimmten Vertreter – insoweit bestehende Ansprüche wegen eines unrechtmäßigen Verwaltungshandelns gegen Eigentümer, Verwalter oder ggf. den Beiratsvorsitzenden durchsetzen.

Unterlassung einer Eigentümerversammlung; richtiger Anspruchsgegner
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 24.02.2022, 2-13 T 85/21

Die Einberufenden sind als „Organisationsteam“ auch bei einer verwalter- und beiratslosen Gemeinschaft nicht berechtigt, eine Eigentümerversammlung mit den TOPs „Wahl eines Verwalters“ und „Wahl eines Verwaltungsbeirats“ einzuberufen.

Da auf einer solchen Versammlung nur anfechtbare Beschlüsse gefasst werden könnten, ist es wegen der Dringlichkeit geboten, die Einberufenden qua einstweiliger Verfügung zu verpflichten, die Einladung schriftlich oder in Textform zu widerrufen.

Untersagung einer rechtswidrigen Eigentümerversammlung
AG Tettang, Beschluss vom 09.02.2021, 8 C 95/21, ZMR 2021, 622

Die unbefugte Einberufung der Eigentümerversammlung durch den Ex-Verwalter rechtfertigt nicht das Einschalten eines Anwalts mit dem Ziel der Absage der Versammlung vor eigener Aufforderung an den Verwalter, es sei denn es lägen sichere Anhaltspunkte für eine fehlende Gesprächsbereitschaft des Einberufenden vor.

Die bloße Bitte in Zeiten der Pandemie möglichst nicht persönlich zur Eigentümerversammlung zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, würde nicht zu wichtigen Beschlüssen führen.

Einberufung der Eigentümerversammlung durch Ex-Verwalter
AG Dresden, Urteil vom 12.03.2021, 151 C 2438/20, ZMR 2021, 520

Bestehen zum Zeitpunkt der geplanten Eigentümerversammlungen objektiv Unsicherheiten, ob die Durchführung gemäß der geltenden Coronaschutzverordnungen zulässig ist oder die Teilnehmer sich ordnungswidrig verhalten, besteht ein Anspruch auf Absage der Versammlung.

Das Verfahren ist zunächst nach dem bis zum 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht zu beurteilen, denn die Eigentümerversammlung sollte vor dem 30.11.2020 stattfinden, so dass das erledigende Ereignis zu einem Zeitpunkt eingetreten ist, als noch das alte Recht galt. Daher konnten die Antragsteller auch (noch) vom Verwalter begehren, die Durchführung der Versammlung zu unterlassen (zum Problem nach neuem Recht Dötsch IMR 2021, 169).

Anspruch auf Absage einer Eigentümerversammlung
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 29.03.2021, 2-13 T 7/21, ZMR 2021, 516

Passivlegitimiert für die Abberufung einer formell ordnungswidrig einberufene Eigentümerversammlung und damit für eine einstweilige Verfügung ist der Verband, der durch den Verwalter insoweit handelt.

Wenn die Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1.7.2007 eine Ladungsfrist von 8 Tagen vorsieht (maßgeblich sollte die Aufgabe zur Post sein), so gilt für Eigentümerversammlungen ab 1.12.2020 die neue Ladungsfrist von 3 Wochen gemäß der gesetzlichen Vermutung des § 47 WEG n.F..

Die CoronaVO des Landes Rheinland-Pfalz ließ am 17.03.2021 keine Präsenzversammlung der Wohnungseigentümer zu.

Wenn üblicherweise etwa 100 Eigentümer zur Versammlung kamen, ist eine Beschränkung auf 10 Personen mit dem Hinweis auf die Erteilung von Vollmachten sowie Gesundheitsgefahren eine nicht ordnungsmäßige Einschränkung der Teilnahmerechte der Eigentümer.

Einstweilige Verfügung, Vertreterversammlung; Ladungsfrist
AG Ludwigshafen, Beschluss vom 16.03.2021, 2p C 37/21, ZMR 2021, 525

Bereits die Formulierung in der Einladung zur Eigentümerversammlung lautend: *"Wir laden mit den beiliegenden Unterlagen zu einer Eigentümerversammlung ein, zu der sie aber bitte nicht erscheinen. Sollten Eigentümer/innen erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen."* stellt eher eine Ausladung bzw. ein Verbot dar, jedenfalls aber eine Verletzung des Kernbereichs der Rechte eines Wohnungseigentümers (Teilnahmerecht an einer Präsenzversammlung).

Vertreterversammlung; Änderung der Hausordnung
AG Hannover, Urteil vom 07.01.2021, 480 C 8302/20, ZMR 2021, 686

Ein Verwalter darf sich nicht unter Hinweis auf die Corona-Pandemie weigern, eine Eigentümerversammlung durchzuführen, wenn die Durchführung mit vertretbarem Aufwand möglich ist, öffentlich-rechtliche Beschränkungen nicht entgegenstehen und die Versammlung zu einem Zeitpunkt begehrt wird, zu welchem Schulen und Geschäfte vollständig geöffnet waren.

Die Verlängerung der Verwalterbestellung nach § 6 Abs. 1 COVMG macht eine Versammlung, auf der über die Verwalterneubestellung entschieden werden soll, nicht entbehrlich.

Corona-Pandemie und Eigentümerversammlung
LG Frankfurt, Beschluss vom 16.02.2021, 2-13 T 97/20, ZMR 2021, 518

Ist den Eigentümern ein Erscheinen auf der durch den Beiratsvorsitzenden während der Pandemie einberufenen Eigentümerversammlung unzumutbar, ist sie abzusagen. Eine

Verweisung auf eine Vollmachterteilung ist nicht möglich. Selbst eine Ausnahmegenehmigung der Kommune reicht bei grundsätzlich bestehendem Versammlungsverbot nicht aus.

Die Einladung darf keinen psychischen Zwang bei den Eigentümern auslösen, der sie von der eigenen Wahrnehmung des Teilnahmerechts abhält (vgl. AG Kassel, ZMR 2021, 72 – abgeändert durch LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.12.2020, 2-13 S 108/20).

Die auf einer solchen Versammlung gefassten Beschlüssen wären nichtig, weshalb einstweiliger Rechtsschutz zu gewähren war.

Einberufung einer ETV durch Beiratsvorsitzenden während der Pandemie
AG München, Beschluss vom 25.02.2021, 1291 C 2946/21, ZMR 2021, 429

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten durch den Verwalter als deren Vertretungsorgan ist nicht aktivlegitimiert zur Durchsetzung des Widerrufs der Einladung und eines Verbots einer durch den Beiratsvorsitzenden einberufenen Eigentümerversammlung (a.A. AG München, ZMR 2021, 429).

Organstreit zwischen Verwalter und Beiratsvorsitzendem
AG Mainz, Beschluss vom 15.10.2021, 73 C 30/21

Anmerkung: Auch wenn § 24 Abs.1 WEG unverändert geblieben ist, wird die Versammlung zwar faktisch vom Verwalter aber rechtlich von der Gemeinschaft einberufen (vgl. Riecke in SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 31 ff.).

Wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmprinzips je eine Stimme. Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer einer anderen Wohnung wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungen ist oder wird.

Stimmrecht; teilweise identische Miteigentümer an ETW
BGH, Urteil vom 20.11.2020, V ZR 64/20, ZMR 2021, 402

1. Die Regelungen über die Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 307 ff. BGB) sind auf die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht entsprechend anwendbar.

2. Von dem teilenden Eigentümer vorgegebene Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung, die in einem spezifischen Zusammenhang mit der einseitigen Aufteilung stehen, unterliegen einer Inhaltskontrolle im Hinblick auf einen Missbrauch der einseitigen Gestaltungsmacht; diese Inhaltskontrolle richtet sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls am Maßstab von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB aus.

3. Enthält die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft für die Eigentümerversammlung folgende Regelung:

„Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“

so setzt die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung nicht den Zugang, sondern lediglich die rechtzeitige Absendung der Ladung an die Wohnungseigentümer voraus; dies bezieht sich auf alle Wohnungseigentümer und nicht nur auf diejenigen, die einen Wohnsitzwechsel nicht mitgeteilt haben. Eine solche Regelung ist wirksam.

Ladung an letzte Anschrift, AGB-Kontrolle der GO
BGH, Urteil vom 20.11.2020, V ZR 196/19, ZMR 2021, 405

Der Verwalter darf - ohne dass ein Verstoß gegen die DSGVO vorläge (a.A. noch AG Brake ZMR 2020, 332) - eine Saldenliste an sämtliche Eigentümer versenden, in welcher zahlungssäumige Eigentümer namentlich benannt und die Hausgeldrückstände aufgelistet werden. Die namentliche Nennung der Hausgeldschuldner durch den Verwalter darf in Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, und zwar in der Regel nicht nur mündlich erfolgen; unabhängig davon schon zeitlich vor der anberaumten Eigentümerversammlung.

Auskunftserteilung über individuelle Hausgeldrückstände; Datenschutz
LG Oldenburg/Oldbg, Urteil vom 22.12.2020, 5 S 50/20, ZMR 2021, 420

Wenn durch einen Beschluss nicht lediglich die rechtliche Prüfung von Ansprüchen, sondern (auch) die „Geltendmachung und Durchsetzung“ von Ansprüchen dem zu beauftragenden Anwalt oder dem Verwalter übertragen wird, so handelt es sich nicht mehr um einen Grundlagenbeschluss, sondern um einen zu unbestimmten wegen unzulässiger Kompetenzverlagerung (Delegation) nichtigen Beschluss. Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen muss ein solcher Ausführungsbeschluss erkennen lassen, welche Ansprüche in welcher Höhe vom Rechtsanwalt durchgesetzt werden sollen.

Bestimmtheitsgrundsatz; Anwaltsmandatierung; Delegation
LG Dortmund, Urteil vom 18.05.2021, 1 S 28/21, ZMR 2022, 145

Eine Delegation der Entscheidungsbefugnis der Eigentümer auf den Verwalter ist nur in engen Grenzen auch durch einen Mehrheitsbeschluss (vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 1998, 13) möglich, wenn und soweit es sich um eine konkrete Einzelmaßnahme handelt, die Ermächtigung zu einem überschaubaren und für den einzelnen Wohnungseigentümer begrenzten finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der ETV bleibt.

Grenzen der Delegation auf den Verwalter
AG München, Urteil vom 18.02.2021, 483 C 249/20, ZMR 2021, 854

Eine Mehrheitseigentümerin unterliegt keinem Stimmverbot gemäß § 25 Abs.4 WEG n.F. bei der Beschlussfassung über die Abberufung einer zum selben Mutterkonzern gehörenden Verwalterin. Allein eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen Mehrheitseigentümerin und Verwalterin führt nicht zum Stimmrechtsausschluss. Die bloße Majorisierung als solche ist kein Fall des Rechtsmissbrauchs. Die vom Abberufungsantrag betroffene Verwalterin darf das Stimmrecht der Mehrheitseigentümerin aufgrund weisungsgebundener Vollmacht auch dann ausüben, wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung vorlag. Ein Negativbeschluss über den Antrag auf Abberufung entspricht nur dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn allein die Abberufung ordnungsmäßig ist (Fall der Ermessensreduzierung auf Null). Die Eigentümer haben einen Ermessensspielraum auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes. Die Entlastung der Verwalterin kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Stimmrechtsverbot; Majorisierung; weisungsgebundene Vollmacht
LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, 318 S 31/21

Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift aus den §§ 823, 1004 BGB, wenn der Inhalt der Niederschrift sein Persönlichkeitsrecht rechtswidrig beeinträchtigt. Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung liegt auch vor, wenn der Beschlussinhalt in der Niederschrift falsch, unvollständig oder überhaupt nicht

wiedergegeben ist, die Niederschrift unrichtige Tatsachen enthält oder wenn bei einem Ablauf-Protokoll von Ermessen eindeutig fehlerhaft Gebrauch gemacht worden ist. Der Verwalter gilt (vgl. § 18 Abs.1 WEG n.F.) als Vollzugs- und Vertretungsorgan der allein zuständigen Gemeinschaft; er ist nicht mehr passivlegitimiert für die Protokollberichtigung.

Protokollberichtigung; fehlende Passivlegitimation des Verwalters
AG Hannover, Urteil vom 16.12.2020, 483 C 634/20, ZMR 2021, 157

(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

Ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getilgt hat, kann von den anderen Eigentümern auch dann keine unmittelbare (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen, wenn er später aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist; das gilt auch bei einer zerstrittenen Zweiergemeinschaft (Fortführung von Senat, Urteil vom 25. September 2020 - V ZR 288/19, ZMR 2021, 255 = NZM 2021, 146).

Keine direkte Haftung des Mit-Wohnungseigentümers; Sozialverbindlichkeiten
BGH, Urteil vom 25.03.2022 – V ZR 92/21

Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß § 10 Abs.8 Satz 1 WEG a.F. bzw. § 9a Abs.4 Satz 1 WEG n.F. für Verbindlichkeiten des Verbands scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten).

Hierzu gehören neben Aufwendungsersatzansprüchen, die einem Wohnungseigentümer wegen der Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands zustehen, auch Forderungen aus Verträgen, die der andere anspruchstellende Eigentümer für den Verband abgeschlossen hat (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 26.10.2018 - V ZR 279/17, ZMR 2019, 419). Dieser Grundsatz gilt auch in einer (zerstrittenen) Zweier-Gemeinschaft ohne Verwalter (vgl. BGH, Urteil vom 25.09.2020 - V ZR 288/19, ZMR 2021, 255 Rn. 15 ff.).

Keine direkte Haftung des Mit-Wohnungseigentümers; Sozialverbindlichkeiten
BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 254/19, NZM 2021, 566

a) In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Unter-gemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.

b) Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

Mehrhausanlage; Kostentragung bei Untergemeinschaften
BGH, Urteil vom 12.11.2021 - V ZR 204/20

a) Auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbständiger

Eigentümergeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, muss für die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden.

b) Über die Gesamtabrechnung als Teil der einheitlichen Jahresabrechnung muss zwingend allein die Gesamtgemeinschaft beschließen; ebenso ist die Darstellung der Instandhaltungsrücklage notwendigerweise Sache der Gesamtgemeinschaft, und zwar auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

c) Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft. (Teilweise Aufgabe von BGH, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11, ZMR 2012, 979).

Untergemeinschaften; eigene Zuständigkeit: Jahresabrechnung
BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 163/20, ZMR 2021, 910

Den Eigentümern fehlt ab 1.12.2020 die Kompetenz, die „Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung“ zu genehmigen und zu beschließen (vgl. AG Mettmann, ZMR 2021, 687, 688). Der Beschluss ist nichtig.

Wenn der Anfechtungskläger lediglich ins Blaue hinein behauptet, dass das Konto als Treuhandkonto der Verwaltung und nicht als Eigenkonto der Beklagten geführt werde, berechtigt dies nie zur Zurückbehaltung geschuldeter Wohngelder.

Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung; Beschlusskompetenz
AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21

Ein Beschluss, mit dem nach der WEG-Reform 2020 weiterhin "der Wirtschaftsplan" beschlossen wird, ist jedenfalls nicht insgesamt mangels Beschlusskompetenz nichtig, so dass für die Vorschusszahlungen eine Zahlungspflicht besteht. Richtigerweise ist ein Beschluss „über den Wirtschaftsplan“ nach dem 1.12.2020 zu fassen.

Beschluss über "den Wirtschaftsplan" nach dem 1.12.2020
LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.04.2022 - 2-13 T 15/22

Ein unbestimmter Beschluss über die Nachschüsse/Abrechnungsspitze ist nichtig, wenn jeder Beschlussfassende nur seine Einzelabrechnung kennt, nicht aber zumindest als tabellarische Aufstellung die (geschuldeten) Beträge der Mitwohnungseigentümer. Eine bloße Bezugnahme auf die Einzelabrechnungen reicht nicht aus.

Ein Beschluss, demzufolge die Kosten „zu gleichen Teilen“ getragen werden sollen, ist zu unbestimmt und sogar nichtig. Diese Nichtigkeit erfasst auch einen darauf aufbauenden weiteren Beschluss.

Bestimmtheitsgrundsatz; Beschluss über die Nachschüsse/Abrechnungsspitze
AG Sinzig, Urteil vom 28.04.2022 – 10a C 7/21

Soweit über die Jahresabrechnung beschlossen wurde, fehlt die Beschlusskompetenz. Nach § 28 WEG ist nur über Zahlungspflichten zu beschließen. Die Fälligkeit der Nachzahlungen ist aber auszulegen als ausreichender Beschluss über geschuldete Nachschüsse.

Ein Verpflichtungsantrag auf Ergänzung und Korrektur der Jahresabrechnung ist nur zulässig, wenn er bestimmt genug formuliert wurde und eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung erfolgte.

Jahresabrechnung; richtiger Beschlussgegenstand
AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687

Aus dem Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung muss eindeutig erkennbar sein, welche Abrechnung in Bezug genommen wird. Jedenfalls wenn vor der Versammlung verschiedene Abrechnungen versandt wurden, genügt die pauschale Bezeichnung des Jahres der Abrechnung den Bestimmtheitsanforderungen nicht.

Genehmigung der Jahresabrechnung; Bestimmtheitsgrundsatz
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 127/19, ZMR 2021, 514

Die Jahresabrechnung muss nach § 28 WEG a.F. eine Übersicht über die Kontostände enthalten. Diese kann sich auch aus dem - vor Beschlussfassung allen Eigentümern vorliegenden - Rechnungsprüfungsbericht des Verwaltungsbeirats ergeben, insbesondere wenn die Übersicht vom Geschäftsführer der Verwalterin überprüft wurde. Der Verwalter muss nicht zwingend selbst einen Abrechnungsentwurf „in einem Guss“ vorlegen.

Jahresabrechnung; teilweise ergänzt durch den Beirat
LG Hamburg, Urteil vom 13.01.2021, 318 S 67/19, ZMR 2021, 418

Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist – wie nach bisherigem Recht – für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich. Der Beschluss über die Abrechnungsergebnisse ist ermessensfehlerhaft und erfolgreich anfechtbar, obwohl die Gesetzesbegründung dies verneint (Erstellung der Jahresabrechnung sei nur eine Vorbereitungshandlung, ein Verstoß hiergegen mache den Beschluss nicht anfechtbar), wenn bei der Beschlussfassung die ausreichende Tatsachengrundlage fehlte.

Vorlage der vollständigen Abrechnung als Tatsachengrundlage
AG Köln, Urteil vom 19.07.2021, 215 C 6/21

Ein Beschluss, mit dem nach Ablauf des Wirtschaftsjahres rückwirkend ein Wirtschaftsplan beschlossen wird, ist nicht nichtig, so dass die Eigentümer die beschlossenen Vorauszahlungen zu erbringen haben.

Rückwirkende Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan
LG Frankfurt/M, Urteil vom 19.11.2020, 2-13 S 137/19, ZMR 2021, 145

Forderungen aus Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen betreffen unterschiedliche Streitgegenstände. Die klagende Gemeinschaft kann daher nicht, ohne Anschlussberufung einzulegen, in zweiter Instanz die Forderung statt auf die Jahresabrechnung auf den Wirtschaftsplan stützen.

Eine Beschlusskompetenz, mit der Jahresabrechnung eine Novation der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan zu beschließen, besteht nicht.

Forderungen aus Wi-Plänen und Jahresabrechnungen; Klageänderung
LG Frankfurt, Urteil vom 04.02.2021, 2-13 S 61/20, ZMR 2021, 414

Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen

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

Für ein Beschlussmängelverfahren, in dem die Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters durch den teilenden Eigentümer im Streit steht, ist der Verwalter als berechtigt anzusehen, die beklagten übrigen Wohnungseigentümer zu vertreten und für diese Zustellungen entgegenzunehmen.

Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters; Zustellvertreter
BGH, Urteil vom 11.03.2022 – V ZR 77/21

- 1. Es handelt sich auch dann um eine Streitigkeit nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG, wenn ein unter diese Vorschrift fallendes Recht von einem Rechtsnachfolger geltend gemacht wird (hier: Regressprozess des Hausratversicherers).**
- 2. Der verschuldensunabhängige, nachbarrechtliche Anspruch § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog kommt auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander in Betracht.**
- 3. Angesichts der Betroffenheit der zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten handelt es sich dabei regelmäßig um eine WEG-Sache und die sachliche Zuständigkeit der Amtsgerichte (WEG-Abteilungen) ist gegeben.**

Regressprozess des Hausratversicherers; nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch
LG Karlsruhe, Beschluss vom 29.10.2021 – 11 O 6/21

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zwar rechtsfähig, aber kein Kaufmann im Sinne des § 38 ZPO i.V.m. §§ 1, 6 HGB. Es ist unerheblich, ob die Gemeinschaft Verbraucherin ist.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist kein Kaufmann
OLG Celle, Beschluss vom 22.12.2021, 18 AR 27/21

Wenn Anfechtungskläger beantragt haben, einen bestimmten Beschluss „für ungültig zu erklären“, so ist diese mit einer Anfechtungsklage im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG zu erreichende Rechtsfolge wesens- und inhaltsgleich mit dem prozessualen Begehren, die Nichtigkeit eines Beschlusses mit der sog. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 WEG) festzustellen; beide Klagearten haben auch nach WEMoG (vgl. aber zum fehlerbezogenen Streitgegenstand Jacoby/Lehmann-Richter ZMR 2021, 273 ff.) einen identischen Streitgegenstand (vgl. nur BGH, ZMR 2018, 608 zu § 46 WEG a.F.).

Anfechtungsklage; Nichtigkeitsfeststellung; Streitgegenstand
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21

Ein mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängender Grund im Sinne von § 50 WEG in der Fassung vom 26. März 2007, der eine Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer durch mehrere Rechtsanwälte rechtfertigt, liegt nicht deshalb vor, weil ein einzelner Wohnungseigentümer über die Mehrheit der Stimmen verfügt und den angefochtenen Beschluss gegen die Stimmen aller übrigen Wohnungseigentümer herbeigeführt hat.

Ein möglicher, tatsächlich aber nicht bestehender (latenter) Interessenkonflikt reicht noch nicht für die Notwendigkeit der Mandatierung mehrerer Anwälte aus.

Kostenerstattung bei Vertretung durch mehrere Rechtsanwälte
BGH, Beschluss vom 01.07.2021, V ZB 55/20, NZM 2021, 724

Auch für nach Inkrafttreten des WEMoG gefasste Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2019 (nach WEMoG über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse) berechnet sich der Streitwert nach dem Gesamtbetrag der abgerechneten Kosten.

Die Beschränkung auf die Abrechnungsspitze würde bei der Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen in der Sache zu unangemessen niedrigen Gerichts- und Anwaltsgebühren führen. Die Erhöhung des Faktors von 5 auf 7,5 (vgl. § 49 Satz 2 GKG) sollte dabei den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr kompensieren. Es war bei der WEG-Reform aber nicht beabsichtigt, die Streitwerte für die Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen insgesamt drastisch abzusenken.

Streitwert; Beschlusses nach dem 1.12.2020 über Jahresabrechnung
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 08.03.2022, 2-09 S 45/21

Aus § 48 Abs.5 WEG n.F. ist für die Streitwertbestimmung abzuleiten, dass der ab 1.12.2020 aufgehobene § 49a GKG weiterhin für Altverfahren aus der Zeit vor dem 1.12.2020 gelten soll.

Für die Beschlussanfechtung kommt es auf das zur Zeit der Beschlussfassung geltende materielle Recht an.

Streitwert in Altverfahren
LG Hamburg, Urteil vom 13.01.2021, 318 S 67/19, ZMR 2021, 418

Ein selbständiges Beweisverfahren zwischen Wohnungseigentümern ist nach der WEG-Reform im Hinblick auf bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums (nur) dann zulässig, wenn der Antragsteller (auch) eine davon ausgehende Störung im Bereich seines Sondereigentums geltend macht.

selbständiges Beweisverfahren zwischen Wohnungseigentümern
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 09.12.2021, 2-13 T 74/21

Die Durchführung eines gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichteten selbstständigen Beweisverfahrens über Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum setzt - im Gegensatz zu einer Leistungsklage - nicht voraus, dass der antragstellende Wohnungseigentümer sich zuvor um eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung über die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den behaupteten Mängeln bemüht hat (vgl. zum alten Recht: BGH ZMR 2018, 520)

selbstständiges Beweisverfahren ohne Vorbefassung der ETV
LG Baden-Baden, Beschluss vom 21.07.2021, 3 T 45/21, ZMR 2021, 917

Eine nach dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) am 1.12.2020 gegen „die übrigen Wohnungseigentümer“ gerichtete Beschlussmängelklage ist dahingehend auszulegen, dass sie sich gegen „die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ richtet, wenn in der Klageschrift zugleich der Verwalter als Zustellungsvertreter der beklagten Partei benannt wird.

Enthält die Klageschrift eine objektiv unrichtige, aber auslegungsfähige Bezeichnung des Klagegegners, kann sie die Anfechtungsfristen des § 45 WEG wahren.

Die fehlerhafte Parteibezeichnung ist durch Berichtigung des Rubrums zu beheben. Es bedarf keines förmlichen Parteiwechsels.

Beschlussmängelklage gegen „die übrigen Wohnungseigentümer“
LG Berlin, Urteil vom 22.03.2022, 55 S 37/21

Der Parteiwechsel im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage von den übrigen Wohnungseigentümern auf den Verband nach Ablauf der Klagefrist von einem Monat (§ 45

WEG n. F.) ist nicht geeignet die Klagefrist zu wahren. Soweit der BGH im Urteil vom 6. 11. 2009 (V ZR 73/09) für das alte Recht entschieden hatte, dass ein Parteiwechsel von der WEG auf die übrigen Eigentümer auch nach Ablauf der Klagefrist möglich und fristwährend sei, kann dies nicht auf die spiegelbildliche Situation nach dem neuen Recht übertragen werden.

Parteiwechsel im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage
AG Charlottenburg, Urteil vom 16.04.2021, 73 C 8/21, ZMR 2022, 66

Wurden im Rubrum der Klageschrift nach dem 30.11.2020 als Beklagte "die Wohnungseigentümer der WEG B-Straße, die Eigentümer namentlich aufgeführt in der anliegenden Liste" benannt und nicht etwa ausdrücklich die "übrigen" Eigentümer, wie es bis zur Reform des WEG rechtlich zutreffend gewesen wäre, heißt es weiter im Rubrum „die Beklagte" (Singular) und nicht grammatikalisch korrekt bei Annahme einer Personenmehrheit aus Einzelpersonen "die Beklagten" (Plural) und wird im Kurzurubrum der Klageschrift zudem aufgeführt "M ./ . WEG B" nebst der Angabe Verwalterin der Gemeinschaft, so ergibt die Auslegung, dass der Verband verklagt werden sollte, den die Verwalterin gemäß § 9 b WEG vertritt.

Wenn die Eigentümerliste auch ausdrücklich die Klägerin selbst nennt, wäre dies widersprüchlich und auch prozessual unzulässig, wenn die Klägerin zugleich als beklagte Einzelperson auftreten würde.

Wenn gegen die Annahme der Gemeinschaft als Beklagte allein der Einleitungssatz der Klageschrift spricht, in der es heißt: "Die Klägerin und die Beklagten bilden die WEG B-Straße", so steht dies nicht entgegen (Abgrenzung zu OLG Brandenburg Ur.v.10.09.2015, 12 U 64/14, ZMR 2016, 87, AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 03.08.2021, 980a C 14/21, ZMR 2021, 849 mit Anm. Agatsy und AG Suhl, Beschluss vom 25.06.2021, 1 C 348/20).

Auslegung der Klageschrift; Parteibegriff
AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67

Eine Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer kann zwar im Einzelfall als Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Verband zu verstehen sein. Das setzt aber voraus, dass sich dem bei der Auslegung der Parteibezeichnung zu berücksichtigenden übrigen Inhalt der Klageschrift unzweifelhaft entnehmen lässt, dass die Klage gegen die GdWE gerichtet werden sollte und die Nennung der übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte eine versehentliche Falschbezeichnung war.

Parteiwechsel oder Rubrumsberichtigung?
LG Hamburg, Beschluss vom 25.04.2022, 318 S 65/21

Für eine Auslegung der Parteibezeichnung im Sinne der Inanspruchnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist kein Raum, wenn keinerlei Anhaltspunkte für eine mehrdeutige oder falsche Bezeichnung vorliegen. Die Nennung des Verwalters als Vertreter der Beklagten und die Nennung des Grundstücks sind dabei nicht bereits als Anhaltspunkte in diesem Sinne zu werten, denn es handelt sich hierbei lediglich um die nach § 44 Abs. 1 WEG aF erforderlichen Angaben zur vereinfachten Bezeichnung der Wohnungseigentümer im Rubrum. Es erschiene daher konstruiert, aus diesen Angaben auf eine irrtümliche Falschbezeichnung der beklagten Partei zu schließen.

Unter Beibehaltung der Parteiidentität ist eine vorgezogene Parteiberichtigung nicht möglich. Eine falsche Parteibezeichnung hat ohne weitere Prüfung der Begründetheit zur Klageabweisung zu führen.

Parteiwechsel oder Rubrumsberichtigung?
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 40/21 (Revision zugelassen)

Eine nach dem 1.12.2020 gegen die übrigen Eigentümer erhobene Anfechtungsklage wahrt die Anfechtungsfrist des § 45 WEG nicht.

Lädt zur Eigentümerversammlung statt der bestellten Verwalterin eine von ihr neu gegründete Gesellschaft, ohne dass eine Umwandlung nach dem UmwG erfolgt ist, ist die Ladung fehlerhaft. Die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse sind aber nur dann für ungültig zu erklären, wenn der Ladungsmangel sich kausal ausgewirkt hat.

Fristwahrung der Anfechtungsklage „gegen die übrigen Eigentümer“
LG Frankfurt/M., Urteil vom 28.04.2022, 2-13 S 117/21

Wird ein vom anwaltlich vertretenen Kläger nach dem 1.12.2020 eingeleitetes Beschlussanfechtungsverfahren gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet, eine Eigentümerliste vorgelegt und fehlt es an aussagekräftigen Anzeichen für eine Klage gegen die Gemeinschaft, scheidet eine Auslegung oder Umdeutung der Klageschrift sowie eine Rubrumsberichtigung schon wegen der Abschaffung des § 44 WEG a.F. sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung (BGH, U. v. 06.11.2009, V ZR 73/09) aus.

Auslegung der Klageschrift; Parteibegriff
AG Ahrensburg, Urteil vom 20.07.2021, 37a C 1/21

Wird ein nach dem 1.12.2020 eingeleitetes Beschlussanfechtungsverfahren gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet, die Vorlage einer Eigentümerliste angekündigt und fehlt es an aussagekräftigen Anzeichen für eine Klage gegen die Gemeinschaft, scheidet eine Auslegung oder Umdeutung der Klageschrift sowie eine identitätswahrende Rubrumsberichtigung schon wegen der Abschaffung des § 44 WEG a.F. aus.

Falsche Beklagte im Anfechtungsprozess; Rubrumsberichtigung
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 14.09.2021, 750 C 29/20

Wurde die Klage gegen die „übrigen Wohnungseigentümer“ gerichtet und später gegen die „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ gerichtet, handelte es sich um eine zulässige - (subjektive) Klageänderung im Sinne einer teilweisen Klagerücknahme, verbunden mit einem Parteiwechsel auf Beklagtenseite.

Parteiwechsel im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 12/21

Wenn die Kläger in ihrer Klage als Beklagte „die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage WEG ... gemäß der Eigentümerliste“ bezeichnet haben, so ist nicht der Verband „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ Beklagter. Unter Beibehaltung der Parteiidentität ist eine vorgezogene Parteiberichtigung nicht möglich.

Parteibegriff; Passivrubrum; Passivlegitimation
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 03.08.2021, 980a C 14/21, ZMR 2021, 949

Anmerkung: Zur Auslegung der Parteibezeichnung vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2015, 12 U 64/14, ZMR 2016, 87: Von der fehlerhaften Parteibezeichnung ist die irrtümliche Benennung einer falschen Partei zu unterscheiden. Wird eine Klage im Namen einer „Wohnungseigentümergeinschaft mit ausdrücklicher Herausnahme des verklagten Wohnungseigentümers erhoben“, so ist nicht der Verband „WEG X-Straße.“ Kläger, sondern eine Vielzahl von Wohnungseigentümern.

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.

Hat der Anfechtungskläger die Anfechtungsklage fristgerecht eingereicht und den Vorschuss gezahlt, besteht eine weitere Obliegenheit zur Kontrolle der gerichtlichen

Verfahrensweise nicht, so dass eine Klage auch dann noch „demnächst“ iSv § 167 ZPO zugestellt wird, wenn die Zustellung aus Gründen, die alleine in der Sphäre des Gerichtes liegen, erst knapp 6 Monate nach Vorschusszahlung erfolgt. Ohne eigene umfassende Prüfung ist es nicht vom Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt, von Sanierungsvorschlägen eines von ihnen zuvor beauftragten Sachverständigen abzuweichen.

Demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 128/20, ZMR 2021, 840

Anmerkung: so auch LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2021, 2-13 S 20/21

Klagt eine verwalterlose WEG Hausgeldansprüche gegen einen Miteigentümer ein, wird sie hierbei nur von den Eigentümern vertreten, die der Gemeinschaft nicht als Partei im Prozess gegenüberstehen (Anschluss an Kammer, Urteil vom 11.02.2021 – 2-13 S 46/20). Für die Wirksamkeit der Klageerhebung kommt es nicht darauf an, ob insoweit ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt, denn die Vertretungsmacht im Außenverhältnis – auch gegenüber dem Gericht – ist nunmehr von der Berechtigung im Innenverhältnis unabhängig.

Parteiwechsel in der Berufungsinstanz; verwalterlose WEG
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 5/21, ZMR 2021, 833 (Revision zugelassen)

Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums richtet sich ab 1.12.2020 gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. In Altverfahren ist ein Parteiwechsel auf Beklagtenseite geboten nach Wegfall der Passivlegitimation der ursprünglich verklagten übrigen Wohnungseigentümer. Dem steht auch BGH (v. 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680) nicht entgegen.

Richtiger Anspruchsgegner für Instandsetzung; Altverfahren; Beschlussersetzung
LG Köln, Beschluss vom 28.06.2021, 29 S 32/21, ZMR 2021, 844

Die Miteigentümer sind nicht dazu berufen, eine verbindliche Auslegung der Teilungserklärung zu beschließen. Die Ablehnung eines solchen Beschlussantrages entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Grundsätzlich ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung eines Vorbereitungsbeschlusses (zwecks gerichtlicher Verfolgung bestimmter Ansprüche) zu verneinen. Ausnahmsweise ist das Rechtsschutzbedürfnis jedoch zu bejahen, wenn der geltend gemachte Anspruch offensichtlich nicht besteht (vgl. AG Bonn, ZMR 2019, 300).

Anfechtung eines Vorbereitungsbeschlusses
LG Köln, Urteil vom 22.04.2021, 29 S 143/20, ZMR 2021, 765

Anmerkung zum Ermessen bei der Anspruchsdurchsetzung und dem Prozessrisiko:

Ob der geltend gemachte gerichtlicher Prüfung zu unterziehende Anspruch besteht, ist nicht im Anfechtungsprozess zu prüfen. Es entschied etwa das LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795: „Ein Wohnungseigentümer hat im Rahmen des § 21 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 8 WEG a.F. (vgl. §§ 18 Abs.2, 44 I 2 WEG n.F.) 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.“ Beim positiven Beschluss zur Durchsetzung eines streitigen Anspruchs dürfte das Ermessen eher größer sein.

Der Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers an dem Verwalterhonorar ist auch für die Bestimmung der Rechtsmittelbeschwer beim Streit um die Bestellung eines neuen Verwalters maßgeblich.

Der Wert des Beschwerdegegenstands darf in Altverfahren aus der Zeit vor dem 1.12.2020 nach § 48 Abs. 5 WEG, § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG aF das Fünffache des Einzelinteresses der Kläger nicht übersteigen.

Rechtsmittelbeschwer beim Streit um Verwalterbestellung; Altverfahren
BGH, Beschluss vom 25.03.2021, V ZR 136/20, ZMR 2021, 758

Zwar kann neben § 18 Abs. 4 WEG mit Blick auf die Informationsrechte des Wohnungseigentümers in Einzelfällen dem Wohnungseigentümer über das Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen hinaus auch ein Auskunftsanspruch zustehen. Dieser setzt aber voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

Informationsrechte des Wohnungseigentümers; Auskunftsanspruch
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 27.07.2021, 2-13 S 120/20, WuM 2021, 643

Wenn der Teileigentümer durch Müllbehälter sowie die sonstigen Baulichkeiten, die ein anderer Sondereigentümer vor seiner Einheit errichtet hat, in nicht mehr hinnehmbarem Maße gestört wird, so muss er keine solchen Beeinträchtigungen des Teileigentums bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens dulden. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, deren Sondereigentum nicht über das in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen.

Anders als bei wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsansprüchen, bei denen ein Zuwarten von weit mehr als einem Monat meist nicht mehr akzeptiert wird, hängt die Beurteilung im Übrigen vom Einzelfall ab.

einstweilige (Leistungs-)Verfügung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 03.12.2021, 980a C 36/21

Der Verwalter ist für das geltend gemachte Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nicht passivlegitimiert. Der nunmehr in § 18 Abs. 4 WEG n.F. geregelte Individualanspruch eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nicht (mehr) gegen die WEG-Verwaltung selbst, sondern mit dem Inkrafttreten des WEMoG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Pflicht durch ihre Verwaltung erfüllt.

Einstweiliger Rechtsschutz scheidet aus, wenn der Verwalter sich nicht generell gegen die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, sondern nur in der von der Antragstellerin begehrten Variante der gleichzeitigen Anwesenheit ihrer beiden Bevollmächtigten wehrt; eine „gestreckte“ Einsichtnahme erst durch eine und dann durch die andere Person aber möglich bleibt.

Einsicht in die Verwaltungsunterlagen; einstweilige Verfügung
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 05.08.2021, 980a C 25/21

Eine Möglichkeit den Zweitbeschluss nur teilweise durch einstweilige Verfügung auszusetzen (bezüglich der verkürzten Verwalterbestellung) ihn im Übrigen (bezüglich der Aufhebung des Erstbeschlusses zur längerfristigen Bestellung) aber bestehen zu lassen, besteht nicht, denn es handelt sich insoweit um inhaltlich nicht trennbare Teile eines Beschlusses, da die de facto Weiterbestellung des derzeitigen Verwalters der Kerninhalt des Beschlusses ist.

Wenn die Amtsführung des im Jahresrhythmus wiederholt neu bestellten Verwalters der Gemeinschaft nicht zuzumuten ist, besteht ein Anspruch auf Abberufung, der im Extremfall auch durch eine einstweilige Verfügung flankiert werden kann.

Keine einstweilige Aussetzung eines Beschlusses; Verwalterwahl
LG Frankfurt, Beschluss vom 28.12.2021, 2-13 S 96/21

Nur wenn dem Anfechtungskläger ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses ihm gleichsam „auf die Stirn“ geschrieben ist, so dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf, kommt eine einstweilige Verfügung gerichtet auf den Nichtvollzug eines solchen Beschlusses in Betracht.

einstweilige Verfügung; Nichtvollzug bestimmter Beschlüsse
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 05.08.2021, 980b C 6/21, ZMR 2021, 931

Die Unzulässigkeit eines Leistungsantrages im Wege einstweiliger Verfügung gerichtet auf Beschlussersetzung ergibt sich schon daraus, dass damit die Hauptsache vorweggenommen werden würde.

Ein „dringlichkeitsschädliches Zuwarten“ ist zu bejahen, wenn zwischen der Eigentümerversammlung und dem „Eilantrag“ ein Zeitraum von über sechs Monaten liegt.

Keine Beschlussersetzung im Wege einstweiliger Verfügung
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 02.08.2021, 980b C 21/21, ZMR 2021, 851

Wenn vor dem 1.12.2020 ein Negativbeschluss erging (hier: zum Antrag auf Gestattung des geplanten Wanddurchbruchs), so ist ein Zustimmungsantrag als Beschlussersetzungsklage auszulegen. Der Negativbeschluss genügt dem Erfordernis der Vorbefassung.

§ 21 Abs.8 WEG a.F. ist eine Verfahrensnorm; insoweit gilt beim Altverfahren auch noch analog § 48 Abs.5 WEG n.F. altes Verfahrensrecht. Materiell-rechtlich dagegen kommt es auf die Rechtslage bei Schluss der mündlichen Verhandlung an.

Voraussetzung für eine Beschlussersetzung
LG Itzehoe, Urteil vom 04.03.2022, 11 S 37/20

Für bis zum 30.11.2020 anhängig gewordene Beschlussersetzungsklagen gilt in analoger Anwendung des § 48 Abs. 5 WEG weiter das bisherige Verfahrensrecht; insbesondere bleiben die übrigen Wohnungseigentümer die richtigen Klagegegner.

Beschlussersetzungsklage; Übergangsrecht
BGH, Urteil vom 25.02.2022 – V ZR 65/21

§ 48 Abs. 5 WEG ist entsprechend auf eine vor dem 1.12.2020 anhängig gewordene Beschlussersetzungsklage anzuwenden. Der analogen Anwendung steht nicht entgegen, dass mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 am 1.12.2020 (BGBl. I S. 2187) der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auf § 18 Abs. 1 WEG beruht und dieser Anspruch nur noch gegen die Gemeinschaft selbst, nicht aber mehr gegen die einzelnen Wohnungseigentümer besteht. Hierauf kommt es wegen des besonderen Charakters der Beschlussersetzungsklage als Gestaltungsklage nicht an.

Zu den Anforderungen und zum Inhalt einer Beschlussersetzung im Falle eines Feuchtigkeitsmangels.

Beschlussersetzungsklage; Übergangsrecht
LG Berlin, Urteil vom 03.06.2021, 55 S 115/20

Die Erwägungen zum Fortbestand der Prozessbeführungsbefugnis nach § 48 Abs. 5 WEG n.F. analog in „Altverfahren“, in denen es um die Geltendmachung von gemeinschaftlichen Rechten durch einen einzigen Eigentümer geht (vgl. BGH, Ur. v. 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680), sind auf die Fälle der „überholten“ Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG a.F. nicht übertragbar.

Beschlussersetzungsklage im Altverfahren
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20, ZMR 2021, 774

Beschlussersetzungsklagen, die bereits vor dem 1.12.2020 anhängig waren, sind entsprechend § 48 Abs. 5 WEG gegen die übrigen Eigentümer fortzuführen, materiell ist allerdings das seit dem 1.12.2020 geltende Recht anzuwenden.

Beschlussersetzungsklagen; Übergangsrecht
LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760

Auf die Anfechtungsklage findet wegen eines Beschlusses vor dem 1.12.2020 gemäß § 48 Abs. 5 WEG das bis zum 30.11.2020 geltende Verfahrensrecht Anwendung. Das Inkrafttreten des neuen Rechts zum 01.12.2020 stellt keinen Grund für den Wegfall des Rechtsschutzinteresses für die Anfechtungsklage dar (a.A. noch AG Kaiserslautern ZMR 2021, 686). Das Rechtsschutzinteresse für die Klage kann nicht deswegen verneint werden, weil die Kläger aus den geltend gemachten Anfechtungsgründen einen noch gar nicht ergangenen neuerlichen Beschluss nicht mehr mit Erfolg anfechten könnten.

Anfechtungsklage gegen Alt-Beschluss zur Jahresabrechnung; Rechtsschutzinteresse
LG Landau in der Pfalz, Urteil vom 17.12.2021, 5 S 16/21

Neue gesetzliche Regelungen dürfen nicht rückwirkend bei der Beurteilung von Beschlüssen angewandt werden, die vor der Rechtsänderung am 1.12.2020 gefasst wurden; die Gültigkeit solcher Beschlüsse ist vielmehr auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu beurteilen (vgl. BGH, NJW 2009, 999, 1000, Tz. 12 = ZMR 2009, 296 zur WEG-Novelle 2007 sowie Elzer, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke (SEHR), Die WEG-Reform 2020, § 15, Rn. 2 f. m.w.N.). Im Beschlussweg können einem Eigentümer auch nicht teilweise bestehende Ansprüche genommen werden etwa durch Begrenzung eines Kostenerstattungsanspruchs der Höhe nach.

Beschlussanfechtung aus der Zeit vor dem 1.12.2020
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 23.04.2021, 980b C 27/20, ZMR 2021, 615

§ 21 Abs.8 WEG a.F. findet gemäß § 48 Abs. 5 WEG analog für bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren weiter Anwendung (Verweis auf Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 18, Rn. 1993). Nach der Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 5 WEG sind für die am 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren weiter die §§ 43-50 WEG a. F. anzuwenden. Daraus ist abzuleiten, dass für diese Verfahren auch noch die Vorschrift des § 49 a GKG a. F. anzuwenden ist.

Übergangsrecht; Beschlussersetzung
LG Hamburg, Urteil vom 24.03.2021, 318 S 85/19, ZMR 2021, 607

Eine gewillkürte Prozessstandschaft des Verwalters ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich der Verwalter durch die Erteilung eines größeren Auftrags (hier: zum Austausch der Hebeanlage) ggü. der WEG schadensersatzpflichtig gemacht hat.

Prozessführungsbefugnis des Verwalters
AG München, Urteil vom 18.02.2021, 483 C 249/20, ZMR 2021, 854

Auf die Wirksamkeit eines Vergemeinschaftungs-Beschlusses kommt es ab 1.12.2020 nicht mehr an, weil die Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 1004 Abs. 1 BGB, mit denen eine Störung des Gemeinschaftseigentums durch einen eigentumsbeeinträchtigenden Gebrauch abgewehrt werden soll, seit Inkrafttreten der WEG-Reform von Gesetzes wegen (§ 9a Abs.2 WEG) von der Gemeinschaft geltend zu machen sind.

Prozessführungsbefugnis im Altverfahren
LG München I, Beschluss vom 18.08.2021, 1 S 2103/20, ZMR 2022, 148

Wenn es einen Vergemeinschaftungs-Beschluss aus der Zeit vor dem 1.12.2020 gibt, kann es dahingestellt bleiben, ob die Prozessführungsbefugnis der Gemeinschaft nach dem 30.11.2020 aus diesem Beschluss oder aus § 9a Abs.2 WEG n.F. folgt (vgl. Hügel/Elzer § 9a Rn. 97).

Prozessführungsbefugnis im Altverfahren
LG Berlin, Beschluss vom 11.02.2021, 85 S 40/20, ZMR 2021, 411

Wenn der Kläger in der Klage (datiert nach dem 1.12.2020) als Beklagte „die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage WEG ...“ bezeichnet hat, diese Klage dem Verwalter zugestellt wurde, so ist nicht der Verband „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ Beklagter. Unter Beibehaltung der Parteiidentität ist eine vorgezogene Parteiberichtigung nicht möglich.

Parteibegriff; Passivrubrum; Passivlegitimation
AG Suhl, Beschluss vom 25.06.2021, 1 C 348/20

- 1. Auf Verfahren, die bereits am 01.12.2020 anhängig waren, sind die Vorschriften des III. Teils des WEG in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.**
- 2. Der Wechsel von einer Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu einer Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist kein Fall der Rubrumsberichtigung, sondern ein Parteiwechsel.**
- 3. Ein solcher gewillkürter Parteiwechsel kann die Anfechtungsfrist nur wahren, wenn er innerhalb der Anfechtungsfrist erfolgt.**

Alt-Verfahren; Parteiwechsel auf den Verband
AG Wiesbaden., Urteil vom 12.03.2021, 92 C 3284/20, ZMR 2021, 528

Auf vor dem 1.12.2020 erhobene Anfechtungsklage ist das alte Verfahrensrecht anzuwenden (§§ 43 Nr.4, 46 WEG); richtige Beklagte sind die übrigen Wohnungseigentümer.

Auch wenn grundsätzlich in Altverfahren mangels Übergangsregelung das neue materielle Recht (WEMoG), das am Schluss der mündlichen Verhandlung galt, zugrunde zu legen ist, ist abweichend davon für die Beschlussanfechtung das Recht am Tag der Beschlussfassung

maßgeblich (WEG a.F.). Nach dem WEMoG erweiterte Beschlusskompetenzen dürfen insoweit nicht berücksichtigt werden.

Übergangsrecht; Beschlussanfechtung
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 06.01.2021, 303a C 16/19, ZMR 2021, 424

1. Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu (Bestätigung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14, NJW 2015, 2968 Rn. 8).

2. Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind. Begründet kann sie - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.

Ermächtigung zur Prozessführung; Anfechtungsklage des Nießbrauchers
BGH, Urteil vom 27.11.2020, V ZR 71/20, ZMR 2021, 506

§ 45 Abs. 1 WEG a.F. ist einschränkend dahingehend auszulegen, dass bei einer Klage der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegen Wohnungseigentümer der Verwalter nicht Zustellungsvertreter der Beklagten ist.

Verwalter kein Zustellungsvertreter des Hausgeldschuldners
BGH, Urteil vom 27.11.2020, V ZR 67/20, ZMR 2021, 504

Wird die Berufung gegen ein Urteil des Amtsgerichts nicht bei dem in der zutreffenden Rechtsmittelbelehrung benannten, für Wohnungseigentumssachen zuständigen Landgericht, sondern bei dem für allgemeine Zivilsachen zuständigen Landgericht eingelegt (oder umgekehrt), kann das angerufene Berufungsgericht seine Unzuständigkeit nicht „ohne weiteres“ bzw. „leicht und einwandfrei“ erkennen, und der Rechtsmittelführer kann nicht darauf vertrauen, dass das Gericht seinerseits Maßnahmen ergreifen wird, um die Fristversäumnis abzuwenden.

Berufung zum falschen Gericht; Wiedereinsetzung
BGH, Beschluss vom 09.12.2021, V ZB 12/21

1a. Macht die Partei von einem Rechtsmittel (hier: Berufung) mehrmals Gebrauch, bevor über dasselbe in anderer Form schon früher eingelegte Rechtsmittel rechtskräftig entschieden ist, hat das Berufungsgericht über das Rechtsmittel einheitlich zu entscheiden. Das gilt auch dann, wenn das Rechtsmittel bei unterschiedlichen Gerichten eingelegt worden ist; das einheitliche Rechtsmittel darf nur dann als unzulässig verworfen werden, wenn keine der Einlegungen zulässig ist.

1b. Erlangt das Rechtsmittelgericht Kenntnis von einer weiteren Rechtsmitteleinlegung in derselben Sache bei einem anderen Gericht, müssen infolgedessen die zeitgleich anhängigen Rechtsmittelverfahren koordiniert werden, indem die angerufenen Gerichte zunächst ihre Zuständigkeit prüfen. Hält sich eines der Gerichte für unzuständig, hat es die Sache an das andere abzugeben. Sieht sich das Gericht, an das abgegeben wird, als zuständig an, hat es in der Sache über das einheitliche Rechtsmittel zu entscheiden. Im Falle eines (positiven oder negativen) Kompetenzkonflikts muss eine Zuständigkeitsbestimmung gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 5 oder Nr. 6 ZPO herbeigeführt werden.

mehrfache Rechtsmitteleinlegung bei verschiedenen Gerichten
BGH, Beschluss vom 26.11.2020, V ZB 151/19, ZMR 2021, 253

Ordnet ein WEG-Richter das persönliche Erscheinen des Verwalters im Anfechtungsprozess an, obwohl der Verwalter trotz Zustellung der Beiladung dem Prozess nicht beigetreten ist und begründet dies damit, dass er die Beklagten „entlasten“ wolle, so ist dies keine Verletzung der richterlichen Neutralitätspflicht.

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

Beidseitige Befangenheitsgesuche gegen Prozessrichter
LG Hamburg, Beschluss vom 02.07.2020, 332 T 12/20, ZMR 2020, 876

Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vertrag, -vergütung

Eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung, mit der sich der zunächst zum Verwalter bestellte teilende Eigentümer die einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters in der Aufteilungsphase vorbehält, ist unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung jedenfalls insoweit unwirksam, als der Vorbehalt nach Entstehung der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft fortgelten soll.

einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters
BGH, Urteil vom 11.03.2022 – V ZR 77/21

2a. Auch nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht besteht ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters nur dann, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint.

2b. Ob ein Abberufungsanspruch gegeben ist, hat der Tatrichter auch nach neuem Recht in umfassender Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und aller gegen den Verwalter erhobenen Vorwürfe zu prüfen. Mit welchem Gewicht länger zurückliegende Geschehnisse zu berücksichtigen sind, entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung; allgemeingültige zeitliche Grenzen, jenseits derer Pflichtverletzungen des Verwalters unbeachtlich sind, gibt es nicht.

3. Seit dem 1. Dezember 2020 kann der Verwalter jederzeit abberufen werden; entgegenstehende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind unwirksam geworden. Wird der Verwalter abberufen, endet der mit ihm geschlossene Vertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung; entgegenstehende Vereinbarungen im Verwaltervertrag sind ebenfalls unwirksam geworden.

Anspruch auf Abberufung des Verwalters
BGH, Urteil vom 25.02.2022 – V ZR 65/21

Auch der Gesellschafter der Verwalterin - zugleich Geschäftsführer der Komplementärin und Verwaltungsbeirat der Geschädigten - kann wegen Anstiftung zur Verwirklichung von Treubruchstatbeständen sowie sittenwidriger vorsätzlicher Schädigung der verwalteten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Fehlüberweisungen an andere Gemeinschaften, von denen er allein profitiert, persönlich haften.

Fehlüberweisungen; Haftung des Gesellschafters der Verwalterin
LG Düsseldorf, Urteil vom 02.03.2022, 25 S 26/20

Der zuletzt bestellte Wohnungseigentumsverwalter bleibt wegen der Regelung des COVID-Auswirkungen-Bekämpfungsgesetzes auch dann im Amt, wenn die Bestellungszeit des Verwalters bereits vor dem Inkrafttreten der Norm abgelaufen war.

Amtszeit des WEG-Verwalters; Corona-Auswirkungen-Bekämpfungsgesetz
OLG Bamberg, Beschluss vom 01.12.2020 – 1 W 54/20

Die Grundsätze der Ansprüche zugunsten Dritter oder mit Schutzwirkung zugunsten Dritter scheiden nach neuem Recht aus mit der Folge, dass es Direktansprüche zwischen den Eigentümern und den Verwaltern mit Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht mehr gibt.

Kein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten des einzelnen Sondereigentümers
AG Hannover, Urteil vom 23.03.2021, 483 C 13214/20, ZMR 2021, 522

Der Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und ihrem Verwalter hat keine drittschützende Wirkung zugunsten des einzelnen Eigentümers.

Verwaltervertrag; keine drittschützende Wirkung
AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021, 8 C 373/20, ZMR 2021, 692

Es sind an einen die Digitalisierung der Verwaltung regelnden Beschluss im Hinblick auf die konkrete Umsetzung klare und unmissverständliche Vorgaben zu fordern, die dem Interesse der Wohnungseigentümer u.a. an einer zeitlich unbegrenzten Aufbewahrungspflicht für bestimmte Unterlagen und dem Einsichtsrecht Rechnung tragen. Die Formulierung „nicht aufbewahrungspflichtige Unterlagen“ erfüllt nicht die für einen ordnungsgemäßen Beschluss erforderliche hinreichende Bestimmbarkeit.

Digitalisierung statt Aufbewahrungspflicht
LG Düsseldorf, Urteil vom 21.07.2021, 25 S 58/19

Bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten Einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag in aller Regel im Wege der Rechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; allein der Umstand, dass eine natürliche Person zum Verwalter bestellt wurde, gibt dem Verwalteramt und -vertrag nicht ein höchstpersönliches Gepräge (Fortführung von Senat, Urteil vom 21. Februar 2014 - V ZR 164/13, BGHZ 200, 221).

Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten Einzelkaufmanns
BGH, Urteil vom 02.06.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913

Die Wahl eines Verwalters, der – auch trotz anderweitiger Beschlussfassung der Wohnungseigentümer – über einen längeren Zeitraum nicht dafür Sorge getragen hat, dass eine Gebäudefeuerversicherung abgeschlossen wurde, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Unterlassener Abschluss einer Gebäudefeuerversicherung
LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 25/20, ZMR 2021, 836

Eine Klausel in einem Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um 4 % vorsieht, benachteiligt eine Wohnungseigentümergeinschaft, der Verbraucher angehören, unangemessen und ist daher unwirksam.

Verwaltervertrag, pauschale jährliche Erhöhung
LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 35/20, ZMR 2021, 838

Schadensersatzansprüche, bei denen der dem Schadensersatzanspruch zugrundeliegende Sachverhalt vor dem 1. Dezember 2020 abgeschlossen wurde, sind nach den bis zum 30. November 2020 geltenden Vorschriften des WEG zu beurteilen.

Auf die Prozessführungsbefugnis und die Aktivlegitimation des Klägers hat das Inkrafttreten des WEMoG keine Auswirkungen, wenn kein Verfahren im Sinne der §§ 43 ff. WEG a.F. vorliegt, weil dann die Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 5 WEG keine Anwendung findet.

Die Pflicht des Verwalters zur Beschlussdurchführung umfasste nur die Beauftragung des Handwerkers, nicht aber die eigentliche Auftragsdurchführung.

Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 23.02.2021, 2-13 S 12/20, ZMR 2021, 512

Das Rechtsschutzinteresse des Anfechtungsklägers fällt im laufenden Verfahren nicht generell mit dem Ablauf von Beststellungszeitraum und Vertragslaufzeit des Verwalters nachträglich weg, sondern nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann (vgl. BGH ZMR 2020, 206).

Auch bei einer vorgezogenen Wiederwahl sind existente Alternativangebote, die schon wegen der Zerstrittenheit der Sondereigentümer hier notwendig waren, rechtzeitig den Abstimmenden zur Kenntnis zu bringen.

Fortbestehendes Rechtsschutzinteresse trotz Ablauf der Beststellungszeit
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 25.02.2021, 2-13 S 23/20, ZMR 2021, 605

Der Verwalter hat jederzeit die Möglichkeit, sein Amt niederzulegen (AG Hamburg-Blankenese ZMR 2016, 314 m.w.N.), ohne dass es dafür besonderer Voraussetzungen bedarf. Die Erklärung der Niederlegung muss nicht gegenüber der Eigentümerversammlung erfolgen.

Amtsniederlegung des Verwalters
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 31.08.2020, 2-13 S 87/19, ZMR 2021, 58

Dem WEG-Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 14.6. 2019 - V ZR 254/17, ZMR 2019, 890).

Die eigenmächtige Auftragserteilung beschlossener Maßnahmen (vgl. BGH ZMR 2019, 890 für eigenmächtig vom Eigentümer ausgelöste Maßnahmen) an eine UG (haftungsbeschränkt) anstelle des im Eigentümerbeschluss genannten Traditionsunternehmens durch den vormaligen Verwalter sowie die Entnahme des Werklohns vom Konto der Gemeinschaft (WEG) führen zu Rückerstattungsforderungen der WEG. Gegenansprüche wegen erbrachter Leistungen durch die UG (haftungsbeschränkt) stehen dem Verwalter zu.

eigenmächtige Auftragserteilung durch den ausgeschiedenen Verwalter
BGH, Urteil vom 10.12.2021 – V ZR 32/21

Für die inhaltliche Bestimmtheit der getroffenen Vergütungsregelung reicht es vielmehr, dass eindeutig festgelegt ist, wie und woraus sich die Sondervergütung berechnet. Die Tätigkeiten, für die die beschlossene Sondervergütung zu zahlen ist, müssen sich klar und transparent von den Tätigkeiten, für die sonst nach dem Verwaltervertrag eine Vergütung geschuldet ist, abgrenzen lassen.

Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Baubetreuung
LG München I, Urteil vom 18.05.2022, 1 S 124/21

Der Verwalter kann auch dann eine Sondervergütung zugesprochen werden, wenn nur relativ geringfügige Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Gegen die Gewährung von einer Stundenvergütung von € 130,00 pro Stunde eines Verwalters sind keine Einwendungen zu erheben.

Die Abrechnung per Stunde verstößt nicht gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung. Die BGH-Entscheidung (NJW 2020,1811) zur Taktung der Anwaltsvergütung ist nicht anzuwenden.

Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Baubetreuung
LG Köln, Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20

Die Ankündigung „Bericht und Beschluss über den Umgang mit der Gebäude- und Wohnzählung 2021“ führt nicht überraschend zu einem Beschluss über eine Sondervergütung für den Verwalter wegen Mehraufwands durch den Zensus.

Eine einmalige Zahlung von 350,- Euro netto für den Mehraufwand des Verwalters im Zusammenhang mit dem Zensus entspricht - bei 11 Wohnungseigentumseinheiten nebst Stellplätzen - ordnungsmäßiger Verwaltung.

Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Zensus 2021
AG Hannover, Urteil vom 04.03.2021, 482 C 8084/20, ZMR 2021, 617

Nimmt der Verwalter für die WEG einen Gerichtstermin wahr, ist im Rahmen der Kostenfestsetzung die Entschädigung unabhängig von Regelungen im Verwaltervertrag auf den Höchstbetrag des § 22 JVEG begrenzt.

Wahrnehmung eines Gerichtstermins durch Verwalter
LG Frankfurt, Beschluss vom 04.01.2021, 2-13 T 52/20, ZMR 2021, 416

Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche; Hausordnung

1. Beeinträchtigen oder erschweren andere Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, können Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein durch

die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden; das gilt auch dann, wenn die Hindernisse brandschutzrechtlich unzulässig sind (hier: Halten in einer Feuerwehrezufahrt).

2. Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrezufahrt zusagt, ist nichtig.

Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche; Zugangshindernisse
BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 106/21

Nach der zum 1.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB, die auf die Abwehr von Störungen seines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (Fortführung von Senat, Urteil vom 11.06.2021 - V ZR 41/19, ZMR 2021, 826 = WuM 2021, 521).

Abwehr von Störungen des Sondernutzungsrechts
BGH, Urteil vom 01.10.2021 – V ZR 48/21

1. Nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist; die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 2 WEG bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums.

2. Das Recht des Wohnungseigentümers, Störungen abzuwehren, die sowohl den räumlichen Bereich seines Sondereigentums als auch das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigen, beschränkt sich auf Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche; nur unter den Voraussetzungen von § 14 Abs. 3 WEG kann ein einzelner Wohnungseigentümer Ausgleich in Geld verlangen.

Beeinträchtigungen von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 41/19, ZMR 2021, 826

Der einzelne Wohnungseigentümer kann nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr von einem anderen Wohnungseigentümer oder dessen Mieter die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Wohnungseigentums verlangen. Entsprechende Unterlassungsansprüche können nunmehr allein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden

(Bestätigung von Senat, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 284/19, ZMR 2021, 992 Rn. 13, 19 f.).

Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung
BGH, Urteil vom 28.01.2022 – V ZR 86/21

1. Verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer vor dem 1. Dezember 2020 anhängigen Klage von einem Wohnungseigentümer Unterlassung einer gegen die Gemeinschaftsordnung verstoßenden Nutzung (hier: Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken), kommt es nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 für die Prozessführungsbefugnis des Verbandes nicht mehr darauf an, ob ein

Vergemeinschaftungsbeschluss vorlag. Dies ist auch im Revisionsverfahren zu berücksichtigen.

2. Ein Sondereigentümer kann ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist ein entsprechender Vorbehalt enthalten (sog. Änderungsvorbehalt).

3. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 9).

Ab 1.12.2020 entbehrlicher Vergemeinschaftungsbeschluss

BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19, ZMR 2021, 992

Dafür, dass ein Vergemeinschaftungsbeschluss nicht ausschließlich dazu dienen sollte, den laufenden Individualprozess der Klägerin zu beenden, spricht es, wenn eine Eigentümerversammlung vor Rechtshängigkeit des Individualprozesses einberufen war, in der die Vergemeinschaftung der Rückbauansprüche auf der Tagesordnung stand.

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

Für die Anfechtung des Vergemeinschaftungsbeschlusses kann im Hinblick auf die Gesetzesänderung zum 01.12.2020 und die Einführung des § 9a Abs. 2 WEG n.F. fraglich sein, ob weiterhin ein Rechtsschutzbedürfnis besteht, da der Vergemeinschaftungsbeschluss keine Wirkung mehr entfaltet.

Treuwidrige Vergemeinschaftung vor dem 1.12.2020?

AG München, Urteil vom 20.10.2021, 1295 C 17749/20

1. Auch wenn die einzelnen Wohnungseingangstüren in einer gewöhnlichen mehrstöckigen WEG-Anlage oder die jeweiligen Hauseingangstüren in einer WEG-Mehrhausanlage (z.B. WEG-Reihenhausanlage) zum Gemeinschaftseigentum gehören, hat naturgemäß doch nicht jeder Wohnungseigentümer Zugang zu allen Schlüsseln, denn sonst wären das Alleinnutzungsrecht des jeweiligen Sondereigentümers an den dahinter befindlichen Flächen, sein nachvollziehbares Sicherheitsbedürfnis und der Schutz seiner Privatsphäre faktisch ausgehebelt.

2. Es ist bei Mehrhausanlagen anerkannt, dass der jeweils „hausfremde“ Wohnungseigentümer nur ein eingeschränktes Mitgebrauchsrecht an manchen Bereichen des fremden Hauses hat. Im Wege einer (ggf. ergänzenden) Auslegung der Gemeinschaftsordnung ergibt sich diese Einschränkung bzw. aus dem Gemeinschaftsverhältnis mit seinen umfassenden Treue- und Rücksichtnahmepflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB.

3. Soweit ein Bedarf besteht, ist allerdings „hausfremden“ Wohnungseigentümern der Zugang zu den Gemeinschaftsflächen (Hausflur) über die fragliche Hauseingangstür zu gewähren, zumal wenn sich im dahinterliegenden Flur auch die Zähler für Wasser und Strom befinden. Dazu bedarf es aber nicht der dauerhaften Überlassung von Schlüsseln zur fraglichen Hauseingangstür.

WEG-Mehrhausanlage: dauerhafte Überlassung der Schlüssel für eine fremde Hauseingangstür

LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021, 11 S 88/19

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nicht im Klagewege von der Hausverwaltung die Entfernung von zuvor von der Hausverwaltung angebrachter Schilder mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken wegen der Corona-Pandemie verlangen. Würde man bei Verwaltungsmaßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums immer zugleich eine Beeinträchtigung des Sondereigentums der einzelnen Wohnungseigentümer annehmen, so ergebe die Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum an dieser Stelle keinen Sinn mehr.

Schilder mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken
AG Kassel, Urteil vom 10.06.2021, 800 C 720/21, ZMR 2021, 935

Wenn es in der Teilungserklärung heißt „gewerbliche Einheit (drei Läden)“, so darf dort auch ein Bistro betrieben werden. Der Begriff „gewerbliche Einheit“ stellt auf einen umfassenden Zweck ab und ist so zu verstehen, dass grundsätzlich jede gesetzlich zulässige gewerbliche Nutzung einer Teileigentumseinheit gestattet ist, eine Nutzung als Restaurant eingeschlossen.

Die Regelung „Das Betreiben einer Gaststätte oder Restaurationsbetriebes in der gewerblich genutzten Einheit Nr. ... darf zu Lebzeiten von B nur mit deren Genehmigung erfolgen“ ist als nächstliegend dahin zu verstehen/auszulegen, dass die Nutzung der Einheit als Gaststätte oder Restaurationsbetrieb nach dem Tode B`s ohne weiteres gestattet sein soll.

Zweckbestimmungsgemäße Nutzung: Bistrobetrieb im Teileigentum
AG Hamburg-Blankenese, Urteil, vom 24.11.2021, 539 C 6/20

Findet sich die Bezeichnung als Laden in der Teilungserklärung selbst und nicht lediglich im Aufteilungsplan, legt dies nahe, dass insofern eine Zweckbestimmung geregelt werden und mit der Bezeichnung nicht die nähere Lage der Räumlichkeiten beschrieben werden sollte.

Die Zweckbestimmung als "Laden" steht einer Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten als "Kulturzentrum- und Begegnungsstätte" entgegen, wenn bei einer typisierenden Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die von der Begegnungsstätte ausgehenden Geräuschemissionen die anderen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigen, als dies bei einer Ladennutzung der Fall wäre.

zweckwidrige Nutzung als Begegnungsstätte
LG München I, Beschluss vom 18.08.2021, 1 S 2103/20, ZMR 2022, 148

Es stellt eine zweckbestimmungswidrige Nutzung dar, wenn ein Fitness-Studio statt eines nach der Teilungserklärung erlaubten Supermarkts/Ladengeschäfts im Teileigentum betrieben werden soll.

Die Nutzung als Fitness-Studio ist generell störender (sonntags geöffnet; längere Verweildauer der Kunden; Lärm) als der Betrieb eines Supermarkts.

Eine Anfechtung des Negativbeschlusses nebst Antrag auf Beschlussersetzung kann nicht generell als Antrag nach § 10 Abs.2 Satz 3 WEG a.F. (§ 10 Abs.2 WEG n.F.) ausgelegt werden.

Zweckbestimmungswidrige Nutzung: Fitness-Studio statt Supermarkt
LG Itzehoe, Beschluss vom 18.03.2021, 11 T 17/20, ZMR 2021, 608

Auch nach der WEG-Reform 2020 kann ein Eigentümer Beeinträchtigungen seines Sondereigentums, die durch Geräusche, die von anderen Sondereigentümern ausgehen, selbständig abwehren.

Zum hinzunehmenden Maß von Geräuschemissionen einer psychisch kranken Miteigentümerin.

Beeinträchtigungen des Sondereigentums durch Geräusche
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 88/20, ZMR 2021, 839

Ab 01.12.2020 besteht eine zwingende gesetzliche Prozessstandschaft des Verbands für Beseitigungsansprüche gem. § 1004 Abs. 1 BGB wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die zur Folge hat, dass der einzelne Wohnungseigentümer seine Prozessführungsbefugnis für solche Ansprüche verliert.

Beurteilungsgrundlage für das Vorliegen eines entgegenstehenden Willens der Gemeinschaft ist die - im Außenverhältnis maßgebliche - Äußerung ihres nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs (Verwalter). Es ist unerheblich, dass der Beschluss, aus der sich dieser entgegenstehende Wille der Gemeinschaft ableiten lässt, angefochten wurde. Auf die Wirksamkeit der Entscheidungsbildung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis, insbesondere die Wirksamkeit eines dazu gefassten Beschlusses kommt es nicht an.

Altverfahren; Prozessführungsbefugnis des Einzelnen
AG München, Urteil vom 25.08.2021, 485 3241/20

1. Wer sich einer Firma bedient, die für ihre Kunden Post entgegennimmt und weiterleitet, nutzt diese wie ein Postfach. Die Angabe einer solchen Firmenadresse in einer Klageschrift ist keine ladungsfähige Anschrift i.S.d. § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

2. Ein Wohnungseigentümer, der - in einem Rechtsstreit, der am 01.12.2020 bereits anhängig war - sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, verliert seine Prozessführungsbefugnis, wenn der Verwalter gegenüber dem Gericht schriftlich erklärt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Fortsetzung des Rechtsstreits nicht wünscht, auch wenn der Wohnungseigentümer den Beschluss, der dieser Erklärung zu Grunde liegt, fristgerecht angefochten hat. Es ist nicht erforderlich, den Rechtsstreit im Hinblick auf die Anfechtungsklage auszusetzen (Fortführung von BGH, 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680).

Verlust der Prozessführungsbefugnis; ladungsfähige Anschrift
AG Wiesbaden, Urteil vom 01.10.2021, 92 C 3536/20

1. Für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

2. § 16 Abs. 1 NRG BW stellt eine selbständige landesrechtliche Anspruchsgrundlage dar, die dem betroffenen Nachbarn bei Nichteinhaltung der genannten Grenzabstände einen Anspruch auf Beseitigung der angepflanzten Gehölze gibt.

Prozessführungsbefugnis und Altverfahren
BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680

Die Prozessführungsbefugnis des Einzelnen besteht fort, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird. Dabei kommt es insoweit auf die Wirksamkeit der Entscheidungsbildung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis, insbesondere die Wirksamkeit eines dazu gefassten Beschlusses, nicht an.

Fortbestehen der Prozessführungsbefugnis des Einzelnen; Regelungslücke im WEG
BGH, Beschluss vom 04.11.2021 – V ZR 106/21

Anmerkung: vgl. dazu Elzer, Erste Probleme des WEG-Übergangsrechtes – ein kurzer Blick zurück und voraus! ZMR 2021, 717 ff. sowie Mediger, Neuregelung der Störungsabwehr, NZM 2021, 489

Ab 1.12.2020 fehlt dem einzelnen Wohnungseigentümer auch in Altverfahren - mangels Übergangsregelung - die Prozessführungsbefugnis für Beseitigungsansprüche, wenn der Verwalter als Vertreter des Verbandes gegenüber dem Gericht - auch ohne vorherige Eigentümerversammlung – erklärt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer billige die Prozessführung des Klägers nicht (vgl. BGH ZMR 2021, 680 Rn.24).

Prozessführungsbefugnis; Beseitigungsansprüche im Altverfahren
LG Itzehoe, Urteil vom 02.07.2021, 11 S 41/20, ZMR 2021, 843

Seit 1.12.2020 (Inkrafttreten des WEMoG) ist - auch in bereits laufende Verfahren - allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums prozessführungsbefugt.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den im laufenden Verfahren klagenden Eigentümer jedoch rückermächtigen. Dies setzt ein schutzwürdiges Interesse voraus. Für die Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer ist ein entsprechender Beschluss der Eigentümer grundsätzlich notwendig. Ausnahmsweise kann auch der Verwalter eine solche Rückermächtigung erteilen, etwa wenn der einzelne Eigentümer bereits zum alten Recht Klage erhoben hat und nun diesem ein Prozessverlust droht. Der Teileigentümer eines Restaurants sowie dessen Mieter dürfen keine Tische auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fläche vor dem Restaurant aufstellen; d.h. keine Speisen und Getränke dort servieren oder die Fläche in sonstiger Weise gastronomisch nutzen.

Prozessführungsbefugnis bei Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums
AG Oberhausen, Urteil vom 09.03.2021, 37 C 1585/20, ZMR 2021, 690

Anmerkung: Nach BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19 (dort Rn.20) könnte eine Rückermächtigung jetzt evtl. doch unmöglich sein (vgl. Abramenko, MietRB 2021, 297)

Soweit allein das Sondereigentum betroffen ist, stehen auch allein dem Sondereigentümer die Abwehrrechte aus §§ 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, 1004 BGB zur Verfügung (vgl. etwa Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 9a, Rn. 94; Skauradszun, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 1, Rn. 31).

Schon vor Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 bestand eine Ausübungsbefugnis des damals nur teilrechtsfähigen Verbandes nicht; entsprechend gefasste Beschlüsse, die auf ein An-sich-Ziehen solcher Ansprüche gerichtet sind, waren mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl. BGH, ZMR 2020, 675).

Übermäßiges Rauchen, wie es hier in der Teileigentumseinheit - einer sog. Raucherkneipe - stattfindet und das eine Außenwirkung in Bezug auf die übrigen Wohnungen anderer Miteigentümer hat, ist „vermeidbar“ und muss nicht von Mitwohnungseigentümern geduldet werden.

Raucherkneipe; Gerüche und Zigarettenrauch im Sondereigentum
AG Hamburg-St. Georg, 26.02.2021, 980b C 41/19, ZMR 2021, 428

Anmerkung: vgl. dazu kritisch Riecke, ZMR 2021, 785 f.

Berechtigt zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer bezüglich der Überschreitung ihrer Gebrauchsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum ist nach der WEG-Reform durch das WEMoG nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband)

und nicht mehr der einzelne Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für bereits vor dem 1.12.2020 anhängige Verfahren.

Hinsichtlich der Ansprüche auf Einhaltung des Binnenrechtes (§ 15 Abs. 3 WEG aF) ist der einzelne Sondereigentümer nicht mehr Anspruchsinhaber (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

Für den Anspruch aus § 1004 BGB bleibt es zwar dabei, dass der Sondereigentümer als Miteigentümer Anspruchsinhaber ist, es fehlt ihm aber die Prozessführungsbefugnis, die § 9a Abs. 2 Alt 1 WEG jetzt in Abweichung von § 1011 BGB dem Verband als dem Träger des Verwaltungsmonopols des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen hat.

Prozessführungsbefugnis des Verbandes, gesetzliche Vergemeinschaftung
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 28.01.2021, 2-13 S 155/19, ZMR 2021, 342

Maßgeblich ist die Rechtslage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (hier: vor dem 1.12.2020), nicht der Verkündung des Urteils (hier: nach dem 30.11.2020).

Jeder Wohnungseigentümer kann nach dem WEG a.F. grds. individuell eine zweckbestimmungsgemäße Nutzung des Sondereigentums vom Mitwohnungseigentümer verlangen, auch wenn dessen Sondereigentum in einem anderen Gebäude einer Mehrhausanlage liegt.

Ein in der Teilungserklärung als „Keller“ bezeichneter Raum darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, weil letztere intensiver und konflikträchtiger ist.

zum Übergangsrecht bei Unterlassungsansprüchen
LG Karlsruhe, Urteil vom 30.12.2020, 11 S 129/18, ZMR 2021, 344

Die Gemeinschaft hat Beschlusskompetenz zur Regelung des Gebrauchs von Standheizungen der auf Sondernutzungsflächen in der Tiefgarage geparkten PKW. Hierin liegt kein Eingriff in den Kernbereich des Sondernutzungsrechts.

Durch eine Haus- oder Garagenordnung darf der Gebrauch nur soweit über § 14 Abs.1 WEG hinaus eingeschränkt werden, wie dies zur Erreichung des geordneten und störungsfreien Zusammenlebens erforderlich ist.

Ein generelles Nutzungsverbot für Standheizungen geht zu weit und führt zur Gesamungültigerklärung des Beschlusses. Es gibt keinen Grund z.B. auch das beaufsichtigte Betreiben einer elektrischen Standheizung zu verbieten.

Verbot des Betriebs von Standheizungen in der Tiefgarage; Hausordnung
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 09.11.2021, 303a C 7/21

Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

Vorbemerkung: Das Gesetz unterscheidet Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) sowie bauliche Veränderung. Die modernisierende Instandsetzung stellt keine eigne Kategorie mehr dar. 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.

Allein auf Grundlage der Feststellungen eines Fachunternehmens den vollständigen Austausch einer ca. 10 Jahre alten Heizungsanlage mit einem Auftragsvolumen von über 53.000 € in Auftrag zu geben, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es ist auch bei einem Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung erforderlich, drei vergleichbare Angebote einzuholen sind; dies gilt jedenfalls bei einem Ausfall im Sommer. Die Bieter müssen auch bei einer verhältnismäßig jungen Anlage die Reparaturmöglichkeit selbst vorort prüfen. Das bloße Einsetzen von eigenen Preisen in das Leistungsverzeichnis eines anderen Fachunternehmens genügt nicht.

Vergleichsangebote; Reparaturmöglichkeit vorort zu prüfen
AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21

Die Einholung von nur zwei „Vergleichsangeboten“ kann im Einzelfall ermessensfehlerhaft sein. Ein drittes „Angebot“ kann für die Entscheidungsfindung in der Versammlung nicht mehr herangezogen werden, wenn der betreffende Unternehmer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht mehr bereit war, die angebotenen Leistungen auszuführen. Um jedoch das Preis-/Leistungsverhältnis beurteilen zu können, ist es außerdem erforderlich, dass die eingeholten Angebote vergleichbar sind. Aufgrund des Umstandes, dass sich bestimmte Positionen (wechselnd) um exakt 1.000,00 € unterscheiden und die anderen Positionen betragsmäßig identisch sind, drängt sich der Eindruck auf, dass es sich dabei nicht um „Konkurrenz“-Angebote im eigentlichen Sinne handelt, sondern um gegenseitig abgesprochene Angebote von „Wettbewerbern“ (sog. Submissionsabsprachen).

Wegfall von Vergleichsangeboten; Erhaltungsmaßnahmen; Submissionsabsprachen
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 05.11.2021, 980a C 13/21

Bei umfangreichen Erhaltungsmaßnahmen (hier: über 1.000.000,- Euro) bedarf es einer vollständigen Bestandsaufnahme und einer belastbaren Kostenschätzung inkl. KfW-Fördermittel vor der Beschlussfassung zur Auftragsvergabe. Eine Bestandsaufnahme der Fassadenmängel erst hausweise vor jedem bereits beschlossenen Bauabschnitt kann nur als „Blindflug“ gewertet werden.

Alternative weniger kostenintensive Maßnahmen, die nicht in zur Beschlussfassung geeigneter Weise vorbereitet wurden, können nicht nach dem Motto abgelehnt werden „Was nicht (ausreichend) vorliegt, wird abgelehnt, weil es nicht ausreichend vorliegt“.

Geschuldet sind leicht erkennbare und leicht identifizierbare Beschlussinhalte zu dem angenommenen Angebot und der konkret gewollten Maßnahme. Die Bezugnahme auf eine Bieterliste und kursorische Maßnahmenschilderung sowie die Nennung von Gewerken (hier: Wiederherstellungsarbeiten am WDVS) genügt nicht.

Die Delegation auf den Verwalter mit der Maßgabe „das beste Preis-/Leistungsverhältnis zu wählen“ ist zu unbestimmt und führt nicht zur Ermächtigung des Verwalters im Innenverhältnis. § 9b WEG betrifft nur das Außenverhältnis.

Bestimmtheitsgrundsatz; Delegation; umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen
AG Hamburg, Urteil vom 01.11.2021, 11 C 113/21

Es ist seit langem anerkannt - und daran hat sich auch infolge der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung zum 01.12.2020 nichts geändert -, dass vor einer Beschlussfassung über kostenintensive Erhaltungsmaßnahmen mehrere Alternativangebote einzuholen sind. Die Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten gilt auch bei Folgeaufträgen.

Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten auch bei Folgeaufträgen
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 23.04.2021, 980b C 33/20, ZMR 2021, 616

Für einen Instandsetzungs- und Kostenbeschluss, der Teile der Tiefgarage mitumfasst, die im Sondereigentum stehen (hier: Beleuchtung, Sprinkleranlage, Brandschutz), besteht keine Beschlusskompetenz; insoweit ist der Beschluss teilnichtig.

Nur bei eindeutiger und klarer Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung kann wirksam abweichend von § 16 Abs.2 WEG eine Kostenverteilung erfolgen. Die bloße Regelung, dass die dem Sondereigentum unterliegenden Räume mit „allen Bestandteilen“ auf eigene Kosten instandzuhalten sind, genügt nicht, wenn die Gemeinschaftsordnung sonst zwischen gemeinschaftlichem und Sondereigentum differenziert und zB für Glasschäden

im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums eine – sonst überflüssige - Sonderregelung besteht, derzufolge den Sondereigentümer insoweit die Instandhaltungslast trifft.

Instandsetzungsverpflichtung des Sondereigentümers
LG Köln, Urteil vom 12.11.2020, 29 S 25/20, ZMR 2021, 147

Beschlüsse, die dazu führen, dass die Umsetzung eines rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses fortgesetzt wird, unterlaufen den Folgenbeseitigungsanspruch und entsprechen daher im Regelfall nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Folgenbeseitigungsanspruch; Beschluss-Umsetzung
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 23.11.2021, 2-13 T 71/21

Ein ablehnender Beschluss zur Nachgenehmigung des ohne Beschluss installierten Garagentores mit nunmehr ausreichend großen Lösch- und Einsichtsöffnungen widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ein Beschluss, in dem der Sondernutzungsberechtigten zum Rückbau aufgefordert wird, ist nur ein Vorbereitungsanspruch; ob der Rückbauanspruch besteht, ist erst im künftigen Gerichtsverfahren zu prüfen, nicht schon im Rahmen der Beschlussanfechtung.

Brandschutz; Rückbau; Vorbereitungsbeschluss
AG Siegburg, Urteil vom 31.05.2022, 150 C 28/21

Wollen die Eigentümer von einem Rückbau einer von einem Eigentümer vorgenommenen unzulässigen baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums absehen, kann dies zwar von ihrem Ermessensspielraum erfasst sein (BGH, Urt. v. 05.07.2019 – V ZR 149/18), erforderlich ist dann aber, dass die Wohnungseigentümer ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende konkrete Alternativen zum Rückbau in eine Abwägungsentscheidung einbeziehen und dahingehende Maßnahmen in die Wege leiten.

Alternativen zum Rückbau bzw. zur Folgenbeseitigung
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 14.01.2021, 2-13 S 26/20, ZMR 2021, 340

Veräußerungszustimmung

1. Im Falle eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses ist der Verwalter nach dem eindeutigen Wortlaut von § 12 Abs.1 WEG ein Dritter und handelt zwar im Interesse der Wohnungseigentümer, jedoch nicht als Organ der WEG. Deshalb ist die Klage gegen den Verwalter und nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (a.A. Skauradzun in: SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 1 Rn. 107 ff).

2. Wenn die zustimmende Person der jeweilige Verwalter ist, muss dieser seine Bestellung durch die Vorlage der Niederschrift über den Bestellungsbeschluss nachweisen, bei dem die Unterschriften der nach § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 26 Abs.3 a. F. = Abs.4 n. F.). Es handelt sich um einen Annex der Pflicht, die Zustimmung zu erteilen.

3. Inhaber des Anspruchs ist der veräußernde Wohnungseigentümer (arg. § 12 Abs.2 Satz 2 WEG).

Veräußerungszustimmung des Verwalters: richtiger Beklagter
AG Heidelberg, Beschluss vom 19.03.2021, 45 C 2/21, ZMR 2021, 523

Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat muss - will er die Erstattung seiner Aufwendungen ganz oder teilweise von der WEG erreichen – die WEG über den Verwalter vorab darüber informieren, dass er in einer anderen Stadt eine kostenpflichtige 2-tägige Fortbildung wahrnehmen und hierfür ein Hotel und eine Zugfahrt buchen werde. Anschließend hat er eine Entscheidung über die erforderlichen Aufwendungen herbeizuführen.

Kompakt-Seminars „Hilfe, ich bin Verwaltungsbeirat!“
AG München, Urteil vom 26.03.2021, 1294 C 20147/21

Es ist vor der Wahl des Verwaltungsbeirates zwingend über die entsprechende Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen.

Der Sondereigentümer der WEG hat ein Recht darauf, dass seine Anträge, sofern sie rechtzeitig vor der Versammlung gestellt wurden, auf der Versammlung erörtert werden und darüber - wenn nicht aus sachlich gerechtfertigten Gründen eine Abstimmung nicht erfolgen kann oder soll - auch abgestimmt wird.

Der Antrag „Die Wohnungseigentümer beschließen, einen Verwaltungsbeirat mit einer Person bis maximal 3 Personen zu wählen.“ ist nicht inhaltsgleich mit dem (abgelehnten) Antrag 3 Personen in den Beirat zu wählen.

Wenn nur ein Kandidat noch zur Wahl steht, muss es möglich sein (auch) mit „Nein“ zu stimmen, sonst liegt keine „Beiratswahl“ vor. Wenn lediglich die Möglichkeit mit „Ja“ zu stimmen bzw. sich der Wahl zu enthalten besteht, dann liegt ein zur Teil-Nichtigkeit führender Verstoß vor.

Beiratswahl; Modus; Vorabfestlegung der Zahl der zu wählenden Mitglieder
AG Sonthofen, Urteil vom 27.10.2021, 5 C 228/21

Grundsätzlich steht den Wohnungseigentümern bei der Verwaltungsbeiratswahl ein weiter Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu. Besondere Anforderungen an die Kenntnisse eines Kandidaten über die Befugnisse des Verwaltungsbeirats stellt das Gesetz nicht, ebenso wenig an seine Qualifikation im Allgemeinen.

Es widerspricht jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung, ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit vom Verwalter bezahlt wird, da dies angesichts der Aufgabe des Beirats, die Verwaltung zu überwachen, einen Interessenkonflikt schafft (Fortführung von Kammer, Beschl. v. 21.10.2015 – 2-13 S 97/12).

Beiratswahl; Beurteilungsspielraum
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2021, 2-13 S 20/21, ZMR 2021, 922

Zwangsvollstreckung

Die WEG (Verband) als Gläubigerin des Anspruchs auf Zahlung des Wohngeldes bzw. der Vorschüsse zur Kostentragung nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG n.F. (vgl. schon BGH, ZMR 2017, 570) ist auch gleichzeitig Gläubigerin bzw. Empfängerin der nach der Teilungserklärung abzugebenden notariellen Zwangsvollstreckungs-Unterwerfungserklärung.

notarielle Zwangsvollstreckungs-Unterwerfungserklärung
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21

Die Vollstreckung der titulierten Verpflichtung der Schuldnerin, den Zutritt zu allen Räumen des Wohnungseigentums durch Öffnen der Wohnungstür und sämtlicher Innentüren zu gewähren, richtet sich (auch) nach § 890 ZPO, selbst wenn diese Elemente einer Handlungspflicht enthält (vgl. BGH, NJW-RR 2021, 1146, Rn. 10 ff.). Der Schwerpunkt der in Rede stehenden Verpflichtung liegt auf der Duldung des Zutritts zur Wohnung und der Vornahme der für den Austausch der Zähler nötigen Arbeiten; das Öffnen der Wohnungstür und der Innentüren ist lediglich eine Hilfshandlung.

Titel auf Zutritt zur Eigentumswohnung zwecks Zählertausch
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 04.11.2021, 980a C 19/21

Wer rechtskräftig zum Unterlassen bestimmten ruhestörenden Lärms in der WEG-Anlage verurteilt ist und gegen diese Pflicht mehrfach verstößt, handelt schuldhaft, wenn er sich nicht ausreichend exkulpiert.

Wie der Wohnungseigentümer die Impulskontrolle in den Griff bekommt entscheidet er und nicht der Gläubiger; ggf. kommt auch eine Dämmung seiner Wohnräume in Betracht.

Ruhestörung durch kranken Wohnungseigentümer; Verschulden
LG Itzehoe, Beschluss vom 26.01.2021, 11 T 22/20, ZMR 2021, 764

Soll der Verwalter die Jahresabrechnung nur vorlegen, um den Wohnungseigentümern die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und wird deshalb nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt, ist die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung, auf die § 637 Abs.3 BGB anzuwenden ist (Abgrenzung zu BGH, Beschluss vom 23.06.2016 - I ZB 5/16, ZMR 2016, 972 = ZfIR 2016, 750).

Jahresabrechnung: vertretbare oder unvertretbare Handlung?
BGH, Urteil vom 26.02.2021 - V ZR 290/19, ZMR 2021, 598

Im Rahmen der Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs kann grundsätzlich nur die Ergänzung einer formal bereits unvollständigen tenorierten Rechnungslegung erreicht werden (§ 888 ZPO). Auf die materielle Richtigkeit kommt es nicht an. Der Erfüllungseinwand ist auch im Rahmen der Zwangsvollstreckung zu berücksichtigen.

Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs gegen den Verwalter
LG Dortmund, Beschluss vom 07.06.2021, 9 T 126/21, ZMR 2021, 759

Entziehungsklage

- 1. Die Entziehung des Wohnungseigentums kann begründet sein, wenn ein Wohnungseigentümer sich hartnäckig weigert, den bestandskräftig beschlossenen Austausch der Fenster seiner Wohnung zu dulden.**
- 2. Die Weigerungshaltung erweist sich jedenfalls dann als besonders hartnäckig, wenn der Wohnungseigentümer über mehrere Jahre (im Fall: 4 Jahre lang) die Beschlussumsetzung trotz Erwirkens eines Duldungstitels, Durchführung des Vollstreckungsverfahrens (im Fall: Festsetzung von Zwangsgeldern i.H.v. 17.400 EUR) und Einleitung des gerichtlichen Entziehungsverfahrens verhindert.**
- 3. Bei der erforderlichen Abwägung kann z.B. zu berücksichtigen sein, dass dem Wohnungseigentümer keine Obdachlosigkeit droht und dass die Erhaltungsmaßnahmen für ihn mit nur geringem Aufwand und unerheblichen Unannehmlichkeiten verbunden sind.**
- 4. Eine vorherige Abmahnung muss nicht erfolgen, wenn sie von vornherein unzumutbar ist oder offenkundig keinen Erfolg bietet. Dies ist v.a. der Fall, wenn der Wohnungseigentümer während des gegen ihn laufenden gerichtlichen**

Entziehungsverfahrens die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fortsetzt (BGH, Beschl. v. 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525).

Entziehung von Wohnungseigentum; Abmeierung
LG Dortmund, Urteil vom 14.01.2022, 17 S 69/21

Wird wegen Pflichtverletzungen eines Wohnungseigentümers eine Unterlassungsklage erhoben, ist eine auf diese Vorwürfe gestützte Entziehungsklage nicht verwirkt (a.A. AG Wiesbaden, ZMR 2021, 77). Die Entziehung setzt aber voraus, dass zuvor alle mildereren Mittel, wozu auch eine Titulierung von Unterlassungsansprüchen gehören kann, ausgeschöpft werden müssen.

Voraussetzungen für eine Abmeierungsklage; Verwirkung
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 03.05.2021, 2-13 S 116/20, ZMR 2021, 684

Eine Entziehungsklage nach § 17 WEG n.F. kann nach Entfall des Regelbeispiels des Zahlungsverzuges (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F.) nicht mehr alleine darauf gestützt werden, dass der Wohnungseigentümer mit einer entsprechenden Forderung im Rückstand ist. Eine die Entziehung rechtfertigende Pflichtverletzung des Eigentümers liegt aber jedenfalls dann vor, wenn der Eigentümer fortlaufend in erheblicher Weise seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt.

Entziehungsklage gestützt auf Zahlungsrückstände
LG Frankfurt, Urteil vom 04.10.2021, 2-13 S 9/21