

# Aktuelle Rechtsprechung zum WEG (1-2017)

von  
RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

## Inhalt

<b>Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum .....</b>	<b>7</b>
Abweichende Bauausführung; Entstehung von Sondereigentum .....	7
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17. 06. 2016, 3 Wx 282/15, FGPrax 2016, 197 .....	7
Sondereigentum an einem Balkonraum .....	7
LG Itzehoe, Urteil vom 19.07.2016, 11 S 113/15 .....	7
Rollladen; Rollladengurt; Zugvorrichtung.....	7
AG Würzburg, Urteil vom 12.04.2016, 30 C 820/15, ZMR 2016, 818.....	7
Nachträglich aufgesetzte Rollladenkästen.....	8
LG Bamberg, Urteil vom 13.10.2015, 11 S 9/15, n.v. ....	8
erstmalige plangerechte Herstellung .....	8
BGH, Urteil vom 20. 11. 2015, V ZR 284/14, ZMR 2016, 215 .....	8
Estrich ist zwingend gemeinschaftliches Eigentum .....	8
AG Würzburg, Urteil vom 20.01.2015, 30 C 444/14, ZMR 2015, 647.....	8
Heizanlage; Teilung des Grundstücks.....	8
OLG Bremen, Beschluss vom 28.04.2016, 3 W 28/15, ZMR 2016, 716.....	8
Beseitigung anfänglicher Baumängel; Verwaltungsbefugnis/-kompetenz.....	9
LG Koblenz, Beschluss vom 03.07.2014, 2 S 36/14, ZMR 2015, 57 .....	9
Einheitliche Ausstattung mit Rauchwarnmeldern .....	9
AG Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016, 290a C 192/15, ZMR 2016, 575 .....	9
Rauchwarnmelder und Landesbauordnung.....	9
LG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2015, 11 S 109/14, ZMR 2016, 59 .....	9
<b>Änderung/Durchbrechung der Kostenverteilung.....</b>	<b>10</b>
Auslegung der Gemeinschaftsordnung (zu Kosten) .....	10
BGH, Urteil vom 13. 05. 2016, V ZR 152/15, ZMR 2016, 713 .....	10
Kostenverteilung „nach Nutzflächen gemäß den gesetzlichen Regelungen“ .....	10
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 6.5.2015, 14 S 4480/14, ZMR 2015, 805 .....	10
Schäden an Fugenprofilen in der Tiefgarage.....	10
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 26.3.2015, 14 S 8115/14, ZMR 2015, 803 .....	10
Bestimmtheitsgrundsatz, Kostenverteilung .....	11
AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233 .....	11
Kein zwingendes Kopfprinzip bei § 16 Abs.3 WEG .....	11
BGH, Urteil vom 10. 07. 2015, V ZR 198/14, ZMR 2015, 876 = ZfIR 2015, 770 Anm. Abramenko..	11
§ 16 Abs.4 WEG: Keine dauerhafte abweichende Kostenverteilung .....	11
LG Hamburg, Urteil vom 04.03.2016, 318 S 109/15, ZMR 2016, 484 (Revision zugel.).....	11
SEPA-Umstellung; besonderer Verwaltungsaufwand.....	11
LG Dortmund, Urteil vom 19.04.2016, 1 S 437/15, ZMR 2016, 642 .....	11
<b>Bauliche Maßnahmen .....</b>	<b>11</b>
Nachgenehmigung einer Instandsetzungsmaßnahme .....	12
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15.....	12

Nachgenehmigung einer baulichen Veränderung .....	12
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2016, 318 S 102/15, ZMR 2016, 800 .....	12
Zitterbeschlussverkündung bei § 22 Abs.1 WEG.....	12
AG Würzburg, Urteil vom 22.01.2015, 30 C 1212/14, ZMR 2015, 420.....	12
Trampolin; Verkehrssicherungspflicht.....	12
LG Hamburg, Urteil vom 27.01.2016, 318 S 5/15, ZMR 2016, 562.....	12
Herstellung eines Elektroanschlusses an einem Tiefgaragenstellplatz.....	13
LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569 .....	13
Balkonsanierung; Stahlkonstruktion mit Glaselementen .....	13
LG Bremen, Urteil vom 10.07.2015, 4 S 318/10, ZMR 2015, 776.....	13
digitaler Türspion in der Wohnungseingangstür .....	13
AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 03.09.2015, 70 C 17/15, ZMR 2016, 311 .....	13
Schallschutz; Wechsel des Bodenbelags .....	13
BGH, Urteil vom 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561 .....	13
Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits .....	14
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 244/14, MDR 2015, 1355 = ZMR 2016, 49 .....	14
Rückbauanspruch und Verjährung .....	14
LG Hamburg, Urteil vom 06.02.2013, 318 S 20/12, ZMR 2013, 462.....	14
förmliche Beschlussfassung erforderlich .....	14
LG München I , Urteil vom 06.07.2015, 1 S 22070/14, ZMR 2016, 61.....	14
Außenjalousien; Genehmigungsbeschluss.....	14
LG Aurich, Urteil vom 18.12.2015, 4 S 188/15, ZMR 2016, 219 .....	14
<b>Rund um die Eigentümerversammlung.....</b>	<b>15</b>
Berichtigung der Versammlungsniederschrift .....	15
LG Frankfurt/M., Urteil vom 23.12.2016, 2-13 S 100/15 .....	15
Ordnungsmäßige Verwaltung, maßgeblicher Erkenntnisstand .....	15
LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728 (Revision zugel.).....	15
Erwerb eines Grundstücks durch die WEG .....	15
BGH, Urteil vom 18. 03. 2016, V ZR 75/15, ZMR 2016, 476 .....	15
Subtraktionsmethode.....	15
LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569 .....	15
Ermächtigung zur Einberufung .....	16
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 19.07.2016, 303c C 7/16 .....	16
Einberufungsermächtigung .....	16
AG Pinneberg, Urteil vom 26.01.2016, 60 C 40/15, ZMR 2016, 498 .....	16
qualifizierte Protokollierungsklausel.....	16
BGH, Urteil vom 25.09.2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245 .....	16
Anspruchsverdoppelung.....	16
AG Heidelberg, Urteil vom 13.05.2015, 45 C 5/15, ZMR 2015, 969.....	16
werdender Wohnungseigentümer .....	16
BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 80/15, ZMR 2016, 299 .....	16
Abtretung/Veräußerung durch einen werdenden Wohnungseigentümer.....	16
BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 275/14, ZMR 2015, 878 .....	16
unberechtigter dauerhafter Versammlungsausschluss .....	17
AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016, 320 C 9/16, ZMR 2016, 738.....	17
Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung .....	17
BGH, Urteil vom 08.07.2016, V ZR 261/15, ZMR 2016, 976 .....	17
Keine Kausalität des verspäteten Zugangs der Ladung .....	17
LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2016, 318 S 54/16.....	17
Nichteinhaltung der Ladungsfrist; Nichtöffentlichkeit.....	17
AG Idstein, Urteil vom 07.09.2015, 32 C 7/15, ZMR 2016, 318 .....	17
Beschlussmangel; Vollmacht; Kausalität .....	18
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.04.2015, 2-13 S 35/13, ZMR 2015, 780.....	18
Vergleichsverhandlungen; Bestimmtheitsgrundsatz .....	18
AG München, Urteil vom 05.07.2016, 484 C 28968/15, ZMR 2016, 815 .....	18
Bestimmtheitsgrundsatz; Konkretisierung der getroffenen Regelung .....	18
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638 .....	18
Bestimmtheitsgrundsatz; überflüssiger Beschluss.....	18

LG Hamburg, Beschluss vom 23.12.2015, 318 T 61/15, ZMR 2016, 307 .....	18
Nicht erreichte qualifizierte Mehrheit	
LG München I, Urteil vom 13. 01. 2014, 1 S 1817/13, ZMR 2014, 480.....	18
Vertreterklausel und ergänzende Auslegung .....	19
LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016, 318 S 51/16 .....	19
Negativbeschluss; Anspruchsdurchsetzung durch den Verband .....	19
LG Hamburg, Beschluss vom 02.06.2016, 318 S 75/15, ZMR 2016, 900 .....	19
Rechtsschutzbedürfnis; Anfechtungsklage gegen Negativbeschluss .....	19
BGH, Urteil vom 02.10.2015, V ZR 5/15, ZMR 2016, 122 .....	19
Negativbeschluss und Antrag nach § 21 Abs.8 WEG.....	19
AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016, 320 C 9/16, ZMR 2016, 738.....	19
Negativbeschluss; Gestaltungsurteil.....	20
LG Hamburg, Urteil vom 04.09.2015, 318 S 75/14, ZMR 2016, 134.....	20
Negativbeschluss; Gestaltungsurteil.....	20
AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233 .....	20
Begründetheit der Anfechtung eines Negativbeschlusses .....	20
LG Hamburg, Urteil vom 23.07.2014, 318 S 78/13, ZMR 2015, 50.....	20
Aktivlegitimation für das Durchsetzen von Beschlüssen .....	20
LG Hamburg, Urteil vom 02.03.2016, 318 S 22/15, ZMR 2016, 393.....	20
<b>(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan .....</b>	<b>21</b>
Wert der bevorrateten Brennstoffbestände.....	21
LG Köln, Urteil vom 27.10.2016, 29 S 91/16.....	21
Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage.....	21
BGH, Urteil vom 03. 06. 2016, V ZR 166/15, WuM 2016, 702 .....	21
Beschlussgegenstand; Unbestimmtheit .....	21
AG Lüneburg, Urteil vom 29.03.2016, 39 C 295/15, ZMR 2016, 578 .....	21
Ausweis der Abrechnungsspitze geschuldet? .....	21
AG München, Urteil vom 17.03.2016, 483 C 16880/15, ZMR 2016, 407 (n. rkr.).....	21
Abrechnungsspitze oder eine Rechenaufgabe .....	22
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15, ZMR 2016, 910.....	22
Abrechnungsspitze .....	22
LG Frankfurt, Urteil vom 09.03.2016, 2-13 S 225/13, ZMR 2016, 559.....	22
Bestimmtheitsgrundsatz.....	22
AG Dortmund, Urteil vom 29.10.2015, 514 C 40/15, ZMR 2016, 401 .....	22
Darstellung der Ausgaben und der Rücklage; Erläuterung .....	22
LG Dortmund, Urteil vom 24. 11. 2015, 9 S 41/14, ZMR 2016, 640 .....	22
Isolierter Beschluss über Jahresgesamtabrechnung.....	23
AG Reutlingen, Beschluss vom 07.10.2015, 10 C 782/15, ZMR 2016, 162.....	23
Heizkostenabrechnung nach VDI 2077 Beiblatt.....	23
LG München I, Urteil vom 30.11.2015, 1 S 14998/14, ZMR 2016, 232 .....	23
Heizkostenabrechnung.....	23
LG München I, Urteil vom 02.11.2015, 1 S 19287/13, ZMR 2016, 141 .....	23
Zusammenfassungen in der Jahresabrechnung.....	23
LG München I, Urteil vom 16.11.2015, 1 S 23501/14, ZMR 2016, 143 .....	23
Entnahme von Vorschüssen für Prozesse aus der Rücklage .....	24
LG Rostock, Urteil vom 23.01.2015, 1 S 24/14, ZMR 2015, 338 .....	24
Kündigung der Lastschriftabrede; Aufrechnungsverbot.....	24
BGH, Urteil 29.01.2016, V ZR 97/15, ZMR 2016, 472 .....	24
funkbasierte Heizkosten- und Warmwassermessgeräte .....	24
LG Dortmund, Urteil vom 28.10.2014, 9 S 1/14, ZMR 2015, 330 .....	24
<b>Verfahrensrecht, Anfechtungsklage.....</b>	<b>24</b>
Beschlussanfechtung des gewählten Beirats .....	24
LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016, 318 S 51/16.....	24
Beschwer bei Streit allein um Zinsen und Kosten des Verfahrens .....	25
LG Köln, Hinweis vom 06.12.2016, 29 S 184/16.....	25
Beschlussanfechtung; Wert der Beschwer .....	25
BGH, Beschluss vom 09. 06. 2016, V ZB 17/15, ZMR 2016, 789.....	25

Beschwer bei Anfechtungsklage gegen Entlastungsbeschluss.....	25
BGH, Beschluss vom 17.03.2016, V ZB 166/13, ZMR 2016, 555 .....	25
Gerichtliche Beschlussfeststellung; Negativbeschluss.....	25
LG Itzehoe, Urteil vom 19.01.2016, 11 S 61/14, ZMR 2016, 565 .....	25
Berufung, Zuständigkeitskonzentration .....	25
BGH, Beschluss vom 12. 11. 2015, V ZB 36/15, ZMR 2016, 247 .....	25
Fehlende Eigentümerliste am Urteil.....	25
LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.11.2015, 2-13 S 1/14, ZMR 2016, 221.....	25
Informationspflicht des Anfechtenden, "demnächstige" Zustellung .....	26
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245 .....	26
demnächstige Zustellung nach über 5 Monaten .....	26
AG München, Urteil vom 25.11.2015, 485 C 30059/14, ZMR 2016, 157 .....	26
Auslegung der Parteibezeichnung .....	26
OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2015, 12 U 64/14, ZMR 2016, 67 .....	26
Wahrung der Klagebegründungsfrist durch unvollständiges Fax? .....	26
LG Bamberg, Urteil vom 25.10.2016, 11 S 20/16 .....	26
Fristwahrende Berufungseinlegung .....	26
BGH, Beschluss vom 15. 05. 2014, V ZB 172/13, ZMR 2015, 237 .....	26
Beschwer, Berufungssumme .....	26
BGH, Beschluss vom 11.06.2015, V ZB 78/14, WuM 2015, 522 .....	26
Beschwer; Einzelposten der Jahresabrechnung.....	27
BGH, Beschluss vom 09.07.2015, V ZB 198/14, ZMR 2016, 47 .....	27
Beschlussergebnisberichtigungsklage.....	27
LG München I, Urteil vom 11.12.2014, 36 S 152/14, ZMR 2015, 152.....	27
Zweitbeschluss; Vorbereitungsbeschluss; Bestimmtheitsgrundsatz .....	27
LG München I, Beschluss vom 24.10.2016, 36 S 6557/16.....	27
Zuständigkeit; Nießbrauch .....	27
BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 194/14, ZMR 2015, 950 .....	27
Zuständigkeit; persönliche Haftung eines Gesellschafters .....	27
BGH, Beschluss vom 21. 01. 2016, V ZR 108/15, ZMR 2016, 382 .....	27
Erstattungsfähig nur der Verwalterkosten für die Wahrnehmung des Termins.....	28
BGH, Beschluss vom 07.05.2014, V ZB 102/13, ZMR 2015, 236 .....	28
Notwendige Streitgenossen.....	28
BGH, Urteil vom 23. 10. 2015, V ZR 76/14, ZMR 2016, 124 .....	28
<b>Gebührenrecht .....</b>	<b>28</b>
Eingeschränkte Kostenerstattung bei mehreren Anwälten/Anfechtungsklagen	
LG Stuttgart, Beschluss vom 29.11.2016, 10 T 524/16 .....	28
<b>Streitwert gemäß § 49a GKG .....</b>	<b>28</b>
Abberufung; Neubestellung eines Verwalters.....	28
BGH, Beschluss vom 16. 06. 2016, V ZR 292/14, ZMR 2016, 918 .....	28
Nachträgliche Teilanfechtung der Jahresabrechnung.....	29
LG Berlin, Beschluss vom 08.04.2016, 53 T 9/16, ZMR 2016, 557 .....	29
Zustimmung zur Veräußerung .....	29
LG Frankfurt, Beschluss vom 04.04.2016, 2-09 T 592/15, ZMR 2016, 483 .....	29
Balkonüberdachung bzw. Markise.....	29
LG Stuttgart, Beschluss vom 22.01.2016, 19 T 519/15, ZMR 2016, 573 .....	29
Einberufungsverlangen für eine Eigentümerversammlung.....	29
LG Frankfurt, Beschluss vom 06.01.2016, 2-13 T 152/15, ZMR 2016, 558 .....	29
Aufforderungsbeschluss zu einem Tun oder Unterlassen .....	29
OLG Stuttgart, Beschluss vom 14.12.2015, 3 W 80/15, ZMR 2016, 218 .....	29
mehrere Anfechtungskläger .....	29
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 26.11.2015, 2-13 S 38/15, ZMR 2016, 921.....	29
Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung.....	30
LG Hamburg, Beschluss vom 18.01.2016, 318 T 65/15, ZMR 2016, 561 .....	30
Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung .....	30
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 12.05.2015, 14 T 3053/15 n. v. ....	30
Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung .....	30

LG Lüneburg, Beschluss vom 26.02.2015, 1 T 24/15 n.v. ....	30
Genehmigung der Jahresabrechnung .....	30
KG, Beschluss vom 27.07.2016, 20 W 44/16, ZMR 2016, 892 .....	30
Hamburger Formel; Streitwert der Jahresabrechnung .....	30
LG Hamburg, Beschluss vom 18.10.2016, 318 T 39/16.....	30
Streitwert für Anfechtung wegen Sonderumlagen .....	31
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 15.04.2015, 2-09 T 335/14, WuM 2015, 386.....	31
<b>Verwalterzustimmung; Gläubigerzustimmung .....</b>	<b>31</b>
Zustimmung zur Veräußerung; wichtiger Grund zur Verweigerung .....	31
LG Düsseldorf, Urteil vom 20.07.2016, 25 S 179/15, ZMR 2016, 978.....	31
Nachweis über die Bestellung des Verwalters .....	31
OLG München, Beschluss vom 30. 05. 2016, 34 Wx 17/16, ZMR 2016, 717 .....	31
verweigerte Verwalterzustimmung; richtiger Anspruchsgegner .....	31
AG Pinneberg, Urteil vom 26.01.2016, 60 C 67/14, ZMR 2016, 497 .....	31
einseitige Willenserklärungen des Verwalters; Vollmachtsurkunde.....	32
BGH, Urteil vom 20.02.2014, III ZR 443/13, ZMR 2014, 566.....	32
<b>Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung .....</b>	<b>32</b>
Abberufung durch Entziehung der Vollmacht .....	32
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 09.06.2016, 2-09 S 6/14, ZMR 2016, 979; str. ....	32
Verwalterhaftung wegen Kündigung der Gebäudeversicherung .....	32
LG Frankfurt/M., Urteil vom 24.11.2015, 2-09 S 62/13, ZMR 2016, 981 .....	32
Kostenbelastung des Verwalters? .....	32
LG Hamburg, Beschluss vom 24.06.2016, 318 T 10/16, ZMR 2016, 799 .....	32
Verwalter und Stellvertreter .....	32
KG, Beschluss vom 15.03.2016, 1 W 79/16, ZMR 2016, 482 .....	32
gerichtliche Verwalterbestellung .....	33
LG Hamburg, Beschluss vom 20.01.2016, 318 S 99/15, ZMR 2016, 724 .....	33
Gerichtliche Verwalterbestellung.....	33
LG Dortmund, Urteil vom 10.11.2015, 1 S 308/15, ZMR 2016, 387 .....	33
Qualifikation eines WEG-Verwalters; Beurteilungsspielraum .....	33
LG Hamburg, Beschlüsse vom 30.11.2015 und 5.11.2015, 318 S 81/15, ZMR 2016, 226 .....	33
Qualifikation eines WEG-Verwalters; Beurteilungsspielraum .....	33
LG Stuttgart, Urteil vom 29.07.2015, 10 S 68/14, NJW 2015, 2897 .....	33
Wirkungszeitpunkt eines gerichtlichen Gestaltungsurteils.....	34
LG München I, Urteil vom 12.03.2015, 36 S 24746/13, ZMR 2015, 796 .....	34
Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund .....	34
LG Köln, Urteil vom 07.07.2016, 29 S 180/15, ZMR 2016, 907 .....	34
Schadensersatzansprüchen gegen den Ex-Verwalter .....	34
AG Köln, Urteil vom 08.03.2016, 215 C 146/15, ZMR 2016, 496.....	34
Eilmaßnahmen zur Beseitigung/Verhinderung von Wasserschäden .....	34
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 03.02.2015, 750 C 16/14, ZMR 2015, 583 .....	34
Sanierung einer Loggia; Alternativangebote .....	35
LG Dortmund, Urteil vom 21.10.2014, 1 S 371/13, ZWE 2015, 182 .....	35
Fehlerhafte Jahresabrechnung; Verwalterhaftung?.....	35
LG München I, Urteil vom 08.10.2015, 36 S 16283/14, ZMR 2016, 62 .....	35
Schadensersatz wegen Beseitigung einer Hecke .....	35
LG Hamburg, Urteil vom 25.02.2015, 318 S 110/14, ZMR 2015, 334 .....	35
Niederlegung des Verwalteramts; einstweilige Verfügung .....	35
AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 05.01.2016, 539 C 47/15, ZMR 2016, 314 .....	35
<b>Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche; Vergemeinschaftungsbeschluss .....</b>	<b>35</b>
zweckbestimmungswidrige Nutzung als Wohnung.....	35
LG München I, Urteil vom 12.05.2016, 36 S 6246/15, ZMR 2016, 989 .....	35
Ansichziehen kaufvertraglicher Nacherfüllungsansprüche.....	36
BGH, Urteil vom 25. 02. 2016, VII ZR 156/13, ZMR 2016, 474.....	36
Untersagung einer Notwegenutzung .....	36

BGH, Urteil vom 22. 01. 2016, V ZR 116/15, ZMR 2016, 382 .....	36
Vergemeinschaften eines Individualanspruchs auf Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	36
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 28.09.2016, 14 S 2471/16 (Revision zugelassen) .....	36
Nichtige Vollabtretung statt Vergemeinschaftung .....	36
AG Ratingen, Urteil vom 02.03.2016, 8 C 294/15, ZMR 2016, 408 (n. rkr.) .....	36
Verschließen eines Deckendurchbruchs; Ausübungsbefugnis .....	36
AG München, Urteil vom 23.02.2016, 483 C 15231/14, ZMR 2016, 405 (n. rkr.).....	36
Vermietung einer Eigentumswohnung an sog. Medizintouristen .....	37
LG München I, Urteil vom 08.02.2016, 1 S 21019/14, ZMR 2016, 490 .....	37
Mängelansprüche aus Kauf; Vergemeinschaftung?.....	37
BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 167/14, ZMR 2015, 952 .....	37
Gekorene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft .....	38
BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 169/14, ZMR 2015, 947 .....	38
gemeinschaftsbezogene Pflichten .....	38
BGH, Urteil vom 11. 12. 2015, V ZR 180/14, ZMR 2016, 379 .....	38
(un-)mittelbarer Störer, zweckwidrige Nutzung.....	38
LG Hamburg, Urteil vom 06.01.2016, 318 S 40/15, ZMR 2016, 308.....	38
<b>Gebrauchsregelungen, Zweckbestimmung .....</b>	<b>38</b>
Begründung eines (schuldrechtlichen) Sondernutzungsrechts .....	38
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888 .....	38
Sondernutzung; Außenbewirtschaftung .....	39
LG Lüneburg, Urteil vom 16.03.2016, 9 S 64/15, ZMR 2016, 647 .....	39
Hundehaltung .....	39
BGH, Urteil vom 08.05.2015, V ZR 163/14, ZMR 2015, 729 .....	39
<b>Instandsetzung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung .....</b>	<b>39</b>
Instandsetzung der Dachterrasse; Kostentragung .....	39
LG Hamburg, Urteil vom 15.06.2016, 318 S 110/15, ZMR 2016, 902 .....	39
Instandsetzungspflicht der Sondereigentümer .....	39
LG Itzehoe, Urteil vom 19.01.2016, 11 S 29/15; ZMR 2016, 568 .....	39
eigenmächtige Instandsetzung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft .....	40
LG München I, Urteil vom 01.02.2016 , 1 S 12786/15, ZMR 2016, 571 .....	40
eigenmächtige Instandsetzung; Passivlegitimation .....	40
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 246/14, ZMR 2016, 210 .....	40
Schadensersatzpflicht einzelner Wohnungseigentümer .....	41
BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, ZMR 2015, 241 .....	41
eigenmächtige Sanierung des Gemeinschaftseigentums .....	41
LG Hamburg, Urteil vom 15.10.2014, 318 S 21/14 n.v. ....	41
Baumängel; Ermessensreduzierung auf Null .....	41
LG Hamburg, Urteil vom 11.03.2015, 318 S 133/14, ZMR 2015, 784 .....	41
Stellplatznachweis; Aufgabe der Gemeinschaft .....	41
BGH, Urteil vom 26. 02. 2016, V ZR 250/14, ZMR 2016, 553 .....	41
Ersetzung einer Vereinbarung durch das Gericht.....	42
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888 .....	42
Instandsetzung, Sanierung, Beschlussersetzung .....	42
LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, 1 S 445/14, ZMR 2015, 777 .....	42
Folgenbeseitigungsanspruch; Ermessen der Wohnungseigentümer .....	42
LG München I, Urteil vom 09.05.2016, 1 S 13988/15, ZMR 2016, 731 .....	42
<b>Verkehrssicherungspflicht.....</b>	<b>42</b>
Delegation; kein Schutz des Mieters.....	42
AG Hamburg, Urteil vom 02.10.2015, 23a C 420/14, ZMR 2016, 654.....	42
<b>Versicherungsschutz für WEG-Verfahren.....</b>	<b>42</b>
Ausschlussklausel für Baumaßnahmen in ARB.....	43
AG Düsseldorf, Urteil vom 10.06.2015, 23 C 17/15, ZMR 2015, 809 .....	43
<b>Verbrauchereigenschaft der WEG; GEMA-Gebühren.....</b>	<b>43</b>

WEG als Verbraucher.....	43
BGH, Urteil vom 25.03.2015, VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563.....	43
Vertragskündigung durch WEG als Verbraucher.....	43
LG Karlsruhe, Urteil vom 14.04.2015, 8 O 144/14, ZMR 2015, 817.....	43
GEMA-Gebühren bei Kabelweitersendung.....	43
BGH, Urteil vom 17.09.2015, I ZR 228/14, ZMR 2016, 469.....	43
<b>Abmeierungsklage.....</b>	<b>43</b>
Abmeierungsklage gegen einen „Messie“.....	44
LG Hamburg, Urteil vom 06.04.2016, 318 S 50/15, ZMR 2016, 487.....	44
<b>behördliche Anordnungen/Bescheide.....</b>	<b>44</b>
Die WEG als Adressat behördlicher Anordnungen.....	44
VG Würzburg, Urteil vom 25.11.2015, W 6 K 14.324, ZMR 2016, 241.....	44
Verwendung ungeeichter Messgeräte.....	44
OVG Münster (NRW), Beschluss vom 25. 07. 2016, 4 A 1150/15, ZMR 2016, 821.....	44

## Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum

**Dem Grundbuchvollzug des notariellen Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung** (hier: Eintragung des bestellten Grundpfandrechtes nebst Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Vollzug bestimmter Löschungen in Abt. III und sodann Eintragung der Vormerkung) **steht nicht entgegen, dass die tatsächliche Bauausführung des errichteten Gebäudes von der nach dem Aufteilungsplan vorgesehenen abweicht, sofern nicht die Planabweichung eine Zuordnung der errichteten Räume zu einer im Aufteilungsplan ausgewiesenen Raumeinheit mangels Abgrenzbarkeit zum Gemeinschaftseigentum und zu sonstigem Sondereigentum unmöglich macht** (hier verneint bei Schaffung eines vergrößerter Wohn- und Schlafrums unter Wegfall der Küchenfläche; Errichten einer zusätzlichen Wand in dem vorgesehenen Schlafrum; Ersetzen der geplanten Loggia durch eine Dachfläche mit Velux-Fenster; Gestaltung des einen der beiden geschaffenen Räumen als (größere) Küche; Beschreibung des anderen als Kinderzimmer); **die Vollzugsreife der gestellten Anträge setzt weder die vorherige Änderung der Teilungserklärung noch eine vorherige Berichtigung des Grundbuchs voraus.**

Abweichende Bauausführung; Entstehung von Sondereigentum  
 OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17. 06. 2016, 3 Wx 282/15, FGPrax 2016, 197

**Sondereigentum an einem Balkonraum entsteht nicht dadurch, dass dieser nur von einer Sondereigentumseinheit zugänglich ist; es bedarf einer textlichen oder zeichnerischen Einbeziehung innerhalb der Teilungserklärung zum Sondereigentum.**

Sondereigentum an einem Balkonraum  
 LG Itzehoe, Urteil vom 19.07.2016, 11 S 113/15

**Rollläden und Rollladengurte müssen nicht zwingend einheitlich betrachtet werden, sondern das Gurt kann Sondereigentum sein (Aufgabe der Ansicht in AG Würzburg, 30 C 1076/13).**

**Rollladenkasten und -Panzer sind gemeinschaftliches Eigentum; die Gurtscheibe und das Gurtband (Zugvorrichtung ist kein wesentlicher Bestandteil) sind sondereigentumsfähig.**

Rollladen; Rollladengurt; Zugvorrichtung  
 AG Würzburg, Urteil vom 12.04.2016, 30 C 820/15, ZMR 2016, 818

(Anm: rkr. seit LG Bamberg, Urteil vom 25.10.2016, 11 S 20/16)

**Nachträglich vom Wohnungseigentümer aufgesetzte Rollladenkästen sind – anders als von Anfang an ins Außenmauerwerk eingebaute Rollladenkästen – Sondereigentum. In der Einzelabrechnung sind deren Instandsetzungskosten dem Sondereigentümer allein zu belasten.**

Nachträglich aufgesetzte Rollladenkästen  
LG Bamberg, Urteil vom 13.10.2015, 11 S 9/15, n.v.

- 1. Sondereigentum kann nur in den Grenzen entstehen, die sich aus dem zur Eintragung in das Grundbuch gelangten Aufteilungsplan ergeben.**
- 2. Die erstmalige plangerechte Herstellung einer Wand, die zwei Sondereigentumseinheiten voneinander abgrenzt, ist unabhängig von der dinglichen Zuordnung der herzustellenden Wand Aufgabe aller Wohnungseigentümer und nicht nur der benachbarten Sondereigentümer.**
- 3. Der Anspruch eines Wohnungseigentümers auf erstmalige plangerechte Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums kann nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ausgeschlossen sein, wenn die tatsächliche Bauausführung nur unwesentlich von dem Aufteilungsplan abweicht.**
- 4. Ist den Vertragsparteien bei der Veräußerung von Wohnungseigentum nicht bekannt, dass das Sondereigentum in größerem Umfang entstanden ist, als es die tatsächliche Bauausführung erkennen lässt, erlaubt eine vor Vertragsschluss erfolgte Besichtigung des Kaufobjekts nicht den Schluss, dass die Auflassung auf das Sondereigentum in den von der Bauausführung vorgegebenen Grenzen beschränkt worden ist.**

erstmalige plangerechte Herstellung  
BGH, Urteil vom 20. 11. 2015, V ZR 284/14, ZMR 2016, 215

**Im Estrich verlegte Heizungsrohre sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Führt bei fehlerhaft verlegten Heizungsrohren eine defekte oder fehlerhaft arbeitende Regelungsanlage zu wiederholten störenden Knackgeräuschen der Heizung, genügt es die Regelungsanlage zu erneuern und zutreffend einzustellen; einmalige Geräusche beim morgendlichen Hochfahren der Heizung wären dann gegeben, aber hinnehmbar.**

Estrich ist zwingend gemeinschaftliches Eigentum  
AG Würzburg, Urteil vom 20.01.2015, 30 C 444/14, ZMR 2015, 647

Anmerkung: Dies deckt sich mit der Ansicht des OLG München (Beschluss vom 4.9.2009, 32 Wx 44/09, MietRB 2010, 174), wonach die im Estrich einer Eigentumswohnung verlegten Entsorgungsleitungen zum Gemeinschaftseigentum gehören, weil die Rohre nur durch einen Eingriff in den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Estrich beseitigt und anders verlegt werden können.

**Der Teilung eines Grundstücks in zwei Wohnungseigentumseinheiten steht nicht § 5 WEG entgegen, wenn in dem Raum, der nach dem Aufteilungsplan ein im Sondereigentum stehendes Badezimmer ist, zugleich die gemeinschaftliche Heizungsanlage untergebracht ist.**

**Den schutzwürdigen Belangen der anderen Sondereigentümer wird durch die Gestattungspflicht in § 14 Nr. 4 WEG Rechnung getragen. Diese kann durch Vereinbarung oder in der Teilungserklärung erweitert werden.**

Heizanlage; Teilung des Grundstücks  
OLG Bremen, Beschluss vom 28.04.2016, 3 W 28/15, ZMR 2016, 716

Anmerkung: Vom LG Koblenz, Urteil vom 10.03.2014, 2 S 49/13, ZWE 2015, 120 (betraf Heizanlage) wurde die Revision zugelassen zur Entscheidung über die Frage, ob § 5 Abs. 2 WEG auch bei einer Teilung einer von mehreren Sondereigentumseinheiten Anwendung findet – mit der Folge, dass



Anlagen und Einrichtungen unter Umständen ins gemeinschaftliche Eigentum fallen – oder ob insoweit der Grundsatz, dass den übrigen Wohnungseigentümern nicht gegen deren Willen gemeinschaftliches Eigentum aufgedrängt werden darf, Vorrang hat.

**Sieht die Teilungserklärung in Abweichung zu den Vorschriften des WEG vor, dass die Instandhaltung und Instandsetzung von Außenfenstern in einer Sondereigentumseinheit – ohne Einschränkungen (vgl. dazu BGH vom 2. 3. 2012, V ZR 174/11, ZMR 2012, 641 ff) - vom jeweiligen Sondereigentümer auf eigene Rechnung vorzunehmen ist, so trifft ihn auch die Pflicht die Beseitigung anfänglicher Baumängel an den Fenstern vorzunehmen, also die Pflicht zur ordnungsgemäßen Ersterstellung der Fenster.**

**Damit wird nicht nur die Kostenlast geregelt (vgl. BGH, Urteil vom 10. 6. 2011, V ZR 2/10), sondern auch die Verwaltungsbefugnis im Hinblick auf diesen Teil des Gemeinschaftseigentums. In dem gesetzlichen Sprachgebrauch umfasst nämlich die Instandhaltung und Instandsetzung auch einen Austausch (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 89).**

Beseitigung anfänglicher Baumängel; Verwaltungsbefugnis/-kompetenz  
LG Koblenz, Beschluss vom 03.07.2014, 2 S 36/14, ZMR 2015, 57

Anmerkung: vgl. LG München I, Urteil vom 25. 11. 2013, 1 S 1911/13, ZMR 2014, 399 und LG Hamburg, Urteil vom 9.4.2014, 318 S 133/13, ZMR 2014, 661 ff.

**Der Einbau von Rauchwarnmeldern, die kein Sondereigentum sind (vgl. BGH, ZMR 2013, 642) in Erfüllung einer landesgesetzlichen Anforderung stellt eine Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands dar.**

**Die Wohnungseigentümer sind nicht gehalten, einzelne Eigentümer, die bereits selbst Rauchwarnmelder installiert haben, von der Regelung auszunehmen. Insoweit besteht Verwaltungsermessen.**

Einheitliche Ausstattung mit Rauchwarnmeldern  
AG Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016, 290a C 192/15, ZMR 2016, 575

Anmerkung: vgl. dazu auch LG Karlsruhe, Urteil vom 17.11.2015, 11 S 38/15, NZM 2016, 240. Zur einheitliche Ausstattung mit Funkmeldern vgl. AG Singen, Urteil vom 25.11.2014, 7 C 20/14, ZMR 2015, 416; AG Bad Homburg, Urteil vom 29.1.2014, 2 C 1749/13, ZMR 2014, 575 f. und AG Halle/S. ZMR 2014, 455 zur Vollausstattung; AG Hamburg-Blankenese ZMR 2011, 395 und ZMR 2013, 965 zur Dispositionsbefugnis des vermietenden Eigentümers.

**Wie bei der Wahrnehmung anderer Verkehrssicherungspflichten besteht auch bei der Umsetzung der sämtliche Wohnungseigentümer treffenden Einbaupflicht für Rauchwarnmelder nach der Landesbauordnung eine geborene Wahrnehmungsberechtigung des Verbandes „Wohnungseigentümergeinschaft“. Adressat der Regelung sind nicht (nur) die Eigentümer selbst.**

**Es handelt sich nicht um eine gekorene Ausübungsberechtigung.**

**Der Einzelne hat einen Anspruch gegen die sich weigernden Eigentümer auf Zustimmung zum einheitlichen Einbau der Rauchwarnmelder (a. A. noch AG Karlsruhe ZMR 2015, 160).**

**Mit rechtskräftigem Urteil werden diese fehlenden Zustimmungen ersetzt.**

**Es entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung erst einen Grundbeschluss, dann einen Ausführungsbeschluss zu fassen.**

Rauchwarnmelder und Landesbauordnung  
LG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2015, 11 S 109/14, ZMR 2016, 59

Anmerkung: vgl. BGH, Urteil vom 08. 02. 2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642. Die Entscheidung beansprucht (derzeit) keine Geltung in Sachsen, weil es dort keine landesrechtliche Nachrüstpflicht gibt.

Wenn das Landesrecht wie z. B. in Hamburg und Bayern eine entsprechende "eigentumsbezogene Pflicht" (Wortschöpfung im BGH-Urteil) vorsieht, stehen Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, nicht im Sondereigentum. Richtigerweise sind sie Verwaltungs- bzw. Verbandsvermögen im Sinne des § 10 Abs.7 WEG (vgl. Kümmel in: Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Aufl. 2013 Teil C Rn. 66 Stichwort "Rauchwarnmelder").

Zum derzeitigen Meinungsstand vgl. Riecke, NZM 2016, 217 – 221 zum WEG und Riecke, Partner im Gespräch Band 99, 2015, S. 139 jeweils m.w.N.

## **Änderung/Durchbrechung der Kostenverteilung**

**1. Das Belastungsverbot (BGH ZMR 2015, 239) schränkt die Mehrheitsmacht der Wohnungseigentümer ein, schließt aber nicht den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG aus.**

**2. Die (ggf. ergänzende) Auslegung der Gemeinschaftsordnung hat Vorrang vor einer Anpassung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG. Eine Kostenprivilegierung kann dem Umstand Rechnung tragen, dass die Räume in bestimmter Weise von den übrigen Wohnungseigentümern mitbenutzt werden dürfen.**

Auslegung der Gemeinschaftsordnung (zu Kosten)

BGH, Urteil vom 13. 05. 2016, V ZR 152/15, ZMR 2016, 713

### **1. durch Regelung in der Gemeinschaftsordnung bzw. durch Vereinbarung**

**Eine ausdrücklich von § 16 Abs.2 WEG abweichende Regelung in der Teilungserklärung iwS (Gemeinschaftsordnung), die eine Verteilung der Bewirtschaftungskosten „nach Nutzflächen gemäß den gesetzlichen Regelungen“ vorsieht, ist so unklar und undurchführbar, dass es beim gesetzlichen Verteilerschlüssel verbleibt.**

**Der Gemeinschaft fehlt die Beschlusskompetenz, die Nutzfläche nachträglich festzulegen. Die erstmalige Festlegung der Flächenberechnung ist keine bloße Konkretisierung.**

Kostenverteilung „nach Nutzflächen gemäß den gesetzlichen Regelungen“

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 6.5.2015, 14 S 4480/14, ZMR 2015, 805

Anmerkung: Es könnte aber gemäß § 16 Abs.3 WEG ein konstitutiv neuer Kostenverteilerschlüssel (für die Zukunft) mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

**Wenn laut Gemeinschaftsordnung Instandsetzungskosten am Gemeinschaftseigentum nur bei unsachgemäßer Behandlung durch den Sondereigentümer von diesem getragen werden sollen, verbleibt es hinsichtlich des zwingenden Gemeinschaftseigentums bei dem allgemeinen oder gesetzlichen Verteilerschlüssel.**

**Schäden an Fugenprofilen in der Tiefgarage fallen nicht dem Tiefgarageneigentümer zur Last, wenn die Standsicherheit der Tragkonstruktion des Gesamtgebäudes betroffen ist.**

Schäden an Fugenprofilen in der Tiefgarage

LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 26.3.2015, 14 S 8115/14, ZMR 2015, 803

## **2. durch Beschluss kraft gesetzlicher oder vereinbarter Öffnungsklausel (= Anpassungsvereinbarung)**

**Ein Eigentümerbeschluss, wonach Kosten „nach Personenzahl und Zeit“ abgerechnet werden sollen, ist nicht bestimmt genug.**

**Aus einem Eigentümerbeschluss über die Änderung der Kostenverteilung muss sich ergeben, ab wann der Kostenverteilungsschlüssel geändert werden soll.**

Bestimmtheitsgrundsatz, Kostenverteilung

AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233

**Sieht die Gemeinschaftsordnung abweichend von dem gesetzlichen Kopfprinzip des § 25 Abs.2 Satz 1 WEG ein anderes Stimmgewicht (zB MEA; Einheiten oder Wohnfläche) vor, so kommt dies auch für die Berechnung der Stimmenmehrheit beim Beschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs.3 WEG zum Tragen (a. A. jedenfalls bisher Häublein ZfIR 2012, 249, 250; Merle in Bärman § 25 Rn.30).**

Kein zwingendes Kopfprinzip bei § 16 Abs.3 WEG

BGH, Urteil vom 10. 07. 2015, V ZR 198/14, ZMR 2015, 876 = ZfIR 2015, 770 Anm. Abramenko

## **3. Sonstige Beschlüsse**

**Allstimmige Beschlüsse, die auf Dauer für die Instandsetzung und Instandhaltung einen vom Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung (im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung) abweichenden Verteilerschlüssel in Bezug auf genehmigte bauliche Veränderungen festlegen und nicht nur punktuell im Einzelfall einen fortbestehenden Schlüssel durchbrechen, sind keine Vereinbarungen und deshalb mangels Beschlusskompetenz nichtig.**

**§ 16 Abs.4 WEG soll nicht - im Gegensatz zu einzelnen „Sanierungs“-Maßnahmen - (allein) bei baulichen Veränderungen eine dauerhafte abweichende Kostenverteilung ermöglichen. Dem steht auch nicht entgegen, dass der Bauwillige der Kostenübernahme zugestimmt hat.**

**Ist die Regelung für die Folgekosten von Baumaßnahmen nichtig, ist im Zweifel der gesamte Beschluss nichtig.**

§ 16 Abs.4 WEG: Keine dauerhafte abweichende Kostenverteilung

LG Hamburg, Urteil vom 04.03.2016, 318 S 109/15, ZMR 2016, 484 (Revision zugel.)

**Entsteht aufgrund einer Vereinbarung im Verwaltervertrag für die Prozessbegleitung durch den Verwalter ein besonderer Verwaltungsaufwand, so können diese Kosten qua Beschluss nach § 21 Abs.7 WEG auf den Verursacher umgelegt werden, § 16 Abs.8 WEG steht dem nicht entgegen.**

**Es widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, im Beschlusswege dem Verwalter eine Sondervergütung für die SEPA-Umstellung zu bewilligen.**

SEPA-Umstellung; besonderer Verwaltungsaufwand

LG Dortmund, Urteil vom 19.04.2016, 1 S 437/15, ZMR 2016, 642

## **Bauliche Maßnahmen**

**Ein Beschluss der Wohnungseigentümersammlung *„Die Eigentümergemeinschaft beschließt die bereits durchgeführten Leistungen der Firma ... laut Rechnungen vom ... für die Demontage des Fensterrahmens und das zumauern des Fensters zur Straßenseite sowie für das Abdichten und Isolieren der Kelleraußenwand .... Die genannten Rechnungen sind bereits bezahlt und wurden aus der Instandhaltungsrücklage***

**entnommen." ist hinreichend bestimmt, aber ordnungswidrig, wenn deutlich geringere Rechnungsbeträge angekündigt wurden.**

Nachgenehmigung einer Instandsetzungsmaßnahme  
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15

**Die - ohne inhaltliche Auseinandersetzung erfolgte - Nachgenehmigung einer für den Minderheitseigentümer nachteiligen baulichen Veränderung während sein - in 1. Instanz erfolgreicher - Beseitigungsprozess in 2. Instanz rechtshängig ist, entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es sich um eine Notmaßnahme handelte oder der Mehrheitseigentümer einen Anspruch auf Gestattung hatte. Beides ist bei einer von der Straße einsehbaren nicht alternativlosen „Hangsicherung“ durch Betontröge nicht gegeben.**

Nachgenehmigung einer baulichen Veränderung  
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2016, 318 S 102/15, ZMR 2016, 800

**Fehlt bei der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung auch nur eine Stimme eines im Sinne des § 14 Nr.1 WEG beeinträchtigten Eigentümers, so genügt es nicht, dass der WEG-Verwalter auf die Rechtswidrigkeit hinweist; er ist vielmehr nicht berechtigt, den Beschluss als angenommen zu verkünden (a.A. etwa J.-H. Schmidt, FS Merle 2010, 329 ff: zum Streitstand auch DWE 2005, 9). Insoweit hat der WEG-Verwalter die Verfahrenskosten nach § 49 Abs.2 WEG zu tragen. Die gerichtliche Beschlussanfechtung durch den Initiator des Beschlusses ist selbst dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er in der Versammlung mitgeteilt hat, nicht anfechten zu wollen.**

Zitterbeschlussverkündung bei § 22 Abs.1 WEG  
AG Würzburg, Urteil vom 22.01.2015, 30 C 1212/14, ZMR 2015, 420

Anmerkung: Diese verfehlte Kostenentscheidung wurde bestätigt vom LG Bamberg, ZMR 2015, 395 ohne echte Auseinandersetzung mit der Gegenansicht. Nur wenn der Verweis in § 22 Abs.1 WEG auf § 14 Ziffer 1 WEG eine variables Quorum festlegt/bestimmt - was abzulehnen ist - läge bei Verkündung eines Positivbeschlusses ein Zählfehler des Versammlungsleiters vor. Richtigerweise ist der Verweis nur eine Konkretisierung, wann ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Die Anwendung des § 49 Abs.2 WEG ist hier dann eher Willkür.

**Wenn es nicht um die erstmalige Herstellung eines teilungserklärungsgemäßen Zustands oder die Erneuerung eines qua Beschluss früher bereits genehmigten abgängigen Spielgeräts geht, liegt im Aufstellen eines Trampolins eine bauliche Veränderung, die der Einstimmigkeit bedarf.**

**Die Verkehrssicherungspflicht trifft im Außenverhältnis nicht nur die Betreiber des Trampolins.**

Trampolin; Verkehrssicherungspflicht  
LG Hamburg, Urteil vom 27.01.2016, 318 S 5/15, ZMR 2016, 562

**Der Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes hat keinen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung eines Elektroanschlusses zwecks Aufladens eines Elektroautos (a. A. als Vorinstanz AG München, ZMR 2015, 632).**

**Die Herstellung eines Elektroanschlusses ist eine bauliche Veränderung, auf die der einzelne Eigentümer keinen Anspruch hat. Wenn mehrere Eigentümer in einer größeren WE-Anlage einen derartigen Antrag stellen, gäbe es bei Zustimmung eine nicht hinnehmbare Vielzahl von Kabeln und Zuleitungen.**

**Der Anspruch auf Zustimmung ergibt sich auch nicht aus § 21 Abs.5 Nr.6 WEG, der nur einen Mindeststandard ermöglichen soll.**

Herstellung eines Elektroanschlusses an einem Tiefgaragenstellplatz  
LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569

Anmerkung: vgl. dazu Dötsch AnwZert MietR 15/2016 Anm.2, Dötsch MietRB 2016, 241 -248 und Dötsch IMR 2016, 335; Häublein AnwBl. BE 2016, 334 – 336, Häublein AnwZert Mietrecht 9/2015 Anm. 2 und Häublein ZWE 2015, 255 – 257.

**Sollen die Holzbrüstungen der Balkone aus den 60er Jahren durch eine moderne Stahlkonstruktion mit Glaselementen ersetzt werden, so liegt nur dann eine modernisierende mit einfacher Mehrheit zu beschließende Instandsetzungsmaßnahme (§ 22 Abs.3 WEG) vor, wenn eine Kosten-Nutzen-Analyse ergibt, dass eine Amortisation binnen 10 Jahren eintreten wird.**

**Bei einer Amortisation binnen 20 oder mehr Jahren, handelt es sich um eine mit doppelt qualifizierter Mehrheit zu beschließende Modernisierung (§ 22 Abs.2 WEG). Ist diese Mehrheit erreicht, so genügt ein qualitativer Vorteil für die Ordnungsmäßigkeit der Ausübung des Verwaltungsermessens Wohnungseigentümer. Kriterien waren insoweit: Vergrößerte Balkonnutzflächen, zeitgemäße Optik, wartungsfreundliche nahezu instandhaltungsfreie Konstruktion, Ersparung lästiger Baumaßnahmen mit Gerüststellung, optimaler Zeitpunkt und vertretbare Mehrkosten je Eigentümer.**

Balkonsanierung; Stahlkonstruktion mit Glaselementen  
LG Bremen, Urteil vom 10.07.2015, 4 S 318/10, ZMR 2015, 776

**In der Installation der Türkamera-Anlage - über die nicht nur Sondereigentumsbereiche sondern Gemeinschaftseigentum beobachtet werden kann - durch einen Wohnungseigentümer liegt eine Beeinträchtigung, die das Maß des Zulässigen gemäß § 14 Nr. 1 WEG überschreitet.**

**Die Vorgaben des § 6 b BDSG sind nur erfüllt, wenn die Kameraüberwachung zur Wahrnehmung des Hausrechtes (§ 6b Abs. 1 Nr. 2 BDSG) erforderlich ist oder zur Wahrnehmung berechtigter Interessen für konkret festgelegte Zwecke (§ 6b Abs. 1 Nr. 3 BDSG). An einer Kenntlichmachung im Sinne des § 6b Abs. 2 BDSG darf es ebenfalls nicht fehlen.**

digitaler Türspion in der Wohnungseingangstür  
AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 03.09.2015, 70 C 17/15, ZMR 2016, 311

**Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage (insoweit Aufgabe des Senatsurteils vom 1. 6. 2012, V ZR 195/11, MDR 2012, 898 = NJW 2012, 2725 Rn. 14).**

Schallschutz; Wechsel des Bodenbelags  
BGH, Urteil vom 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561

- 1. Auch die Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.**
- 2. Voraussetzung ist allerdings, dass das Risiko einer Nachschusspflicht der Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung erörtert wurde; dies muss aus dem**

**Protokoll der Eigentümerversammlung hervorgehen.**

**3. Ob ein Beschluss über eine Kreditaufnahme sich im Übrigen in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsermessens hält, kann nicht generell, sondern nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der allseitigen Interessen bestimmt werden.**

Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits  
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 244/14, MDR 2015, 1355 = ZMR 2016, 49

Anmerkung: Die Entscheidung kreiert eine im Gesetz nicht vorgesehene Protokollierungspflicht des Verwalters als Versammlungsvorsitzendem.

**Ist ein Rückbauanspruch gegen den Handlungsstörer verjährt, kann der Rechtsnachfolger zur Duldung des Rückbaus auf Kosten aller Eigentümer verpflichtet sein, da sich durch die Verjährung an der Rechtswidrigkeit der Baumaßnahme nichts geändert hat.**

Rückbauanspruch und Verjährung  
LG Hamburg, Urteil vom 06.02.2013, 318 S 20/12, ZMR 2013, 462

Anmerkung: Für den Berater ist wichtig, dass hier wegen der fortbestehenden Rechtswidrigkeit noch ein Rückbau durchgesetzt werden kann.

Eine Verwirkung des Anspruchs ist allerdings in Einzelfällen denkbar (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 25.02.2002, 32 Wx 51/98, ZMR 2002, 451).

**1. Die Zustimmung nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG muss im Rahmen eines Beschlussverfahrens der Eigentümergemeinschaft durch positive Stimmabgabe zu dem beantragten Beschluss abgegeben werden; die isolierte Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer außerhalb eines Beschlussverfahrens ist grundsätzlich bedeutungslos und legitimiert Maßnahmen nach § 22 I 1 WEG nicht.**

**2. Eine isoliert außerhalb eines Beschlussverfahrens formlos erklärte Zustimmung zu einer zustimmungsbedürftigen Maßnahme nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG löst den Missbrauchseinwand nach § 242 BGB gegen ein Beseitigungsverlangen nicht aus, solange keine außergewöhnlichen Umstände vorliegen.**

förmliche Beschlussfassung erforderlich  
LG München I , Urteil vom 06.07.2015, 1 S 22070/14, ZMR 2016, 61

Anmerkung: so auch LG Hamburg, Urteil vom 16.01.2013, 318 S 55/12, ZMR 2013, 373; offen gelassen von BGH, Urteil vom 07.02.2014, V ZR 25/13, ZMR 2014, 554; vgl. auch Jan-Hendrik Schmidt ZWE 2013, 399, Hogenschurz ZfIR 2014, 368.

**Das Gericht ist im Prozess auf Beseitigung einer baulichen Veränderung nicht an die im Anfechtungsverfahren durch rechtskräftiges Urteil angenommene mehr als unerhebliche Benachteiligung gebunden.**

**Außenjalousien an der Rückseite des Baukörpers im obersten Stockwerk stellen im Einzelfall nur eine belanglose nicht erhebliche Beeinträchtigung der Mitwohnungseigentümer dar.**

Außenjalousien; Genehmigungsbeschluss  
LG Aurich, Urteil vom 18.12.2015, 4 S 188/15, ZMR 2016, 219

## Rund um die Eigentümerversammlung

**Für eine Berichtigung der Niederschrift in Bezug auf die Abstimmung besteht kein Rechtsschutzinteresse, wenn unstreitig protokollierte Beschlüsse mit bestimmtem Inhalt verkündet und diese nicht mit der Anfechtungsklage angegriffen wurden, sondern bestandskräftig sind.**

Berichtigung der Versammlungsniederschrift  
LG Frankfurt/M., Urteil vom 23.12.2016, 2-13 S 100/15

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

**Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen. Maßgebend ist dabei der Kenntnisstand, den ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben kann.**

Ordnungsmäßige Verwaltung, maßgeblicher Erkenntnisstand  
LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728 (Revision zugel.)

- 1. Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft beschließen. An der erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt es nur dann, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt.**
- 2. Der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht jedenfalls dann in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.**
- 3. Die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks stellen einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG dar, dessen Verteilung die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit abweichend von dem gesetzlichen Kostenverteilungsmaßstab des § 16 Abs. 2 WEG regeln können.**

Erwerb eines Grundstücks durch die WEG  
BGH, Urteil vom 18. 03. 2016, V ZR 75/15, ZMR 2016, 476

**Es liegt in der Organisationgewalt des Verwalters, wie er die Abstimmung durchführt. Selbst wenn in der Einladung ein bestimmtes Vorgehen (hier: Abfrage erst der Nein-Stimmen und dann der Enthaltungen) angekündigt ist, bindet dies den Verwalter bei der Auszählung nach der Subtraktionsmethode (vgl. zu deren Zulässigkeit BGH, ZMR 2002, 936) nicht.**

Subtraktionsmethode  
LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569

**Für ein Verfahren auf Ermächtigung zur Einberufung ist nicht der sich weigernde WEG-Verwalter passivlegitimiert (vgl. LG Frankfurt/Main ZMR 2013, 983). Wenn der Wohnungseigentumsverwalter einer Aufforderung eines einzelnen Eigentümers nicht Folge leistet, eine nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung erforderliche**

**Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, so kann trotzdem das Wohnungseigentumsgericht nicht den Eigentümer zur Einberufung einer solchen Versammlung ermächtigen (a.A. LG Frankfurt/Oder ZWE 2011, 128).**

Ermächtigung zur Einberufung  
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 19.07.2016, 303c C 7/16

**Verfügt eine Eigentümergemeinschaft weder über einen Verwalter noch über einen Beirat, so kann sich der einzelne Wohnungseigentümer im Verfahren nach § 43 Nr.1 WEG durch den Richter (AG Charlottenburg ZMR 2010, 76; OLG Zweibrücken ZMR 2011, 155) – nicht den Rechtspfleger – ermächtigen lassen, eine Versammlung – beschränkt auf den TOP „Verwalterneuwahl“ - einzuberufen.**

Einberufungsermächtigung  
AG Pinneberg, Urteil vom 26.01.2016, 60 C 40/15, ZMR 2016, 498

**Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümer von der Protokollierung und der Unterzeichnung durch den Verwalter und zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern abhängig (sog. qualifizierte Protokollierungsklausel), ist in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend, der zugleich Mehrheitseigentümer ist, genügt es, wenn er das Protokoll unterzeichnet (Abgrenzung und Fortführung von Senat, Urteil vom 30. 3. 2012, V ZR 178/11, ZMR 2012, 644 = NJW 2012, 2512).**

qualifizierte Protokollierungsklausel  
BGH, Urteil vom 25.09.2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245

**Es besteht auch dann keine Beschlusskompetenz für die Begründung einer Unterlassungspflicht durch Beschluss, wenn es nach Gesetz oder Vereinbarung bereits einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung gibt, die durch den Beschluss - bei objektiver Beschlussauslegung konstitutiv - untersagt wird (Anspruchsverdoppelung).**

Anspruchsverdoppelung  
AG Heidelberg, Urteil vom 13.05.2015, 45 C 5/15, ZMR 2015, 969

**Als werdender Wohnungseigentümer ist nur anzusehen, wer (neben einem durch Vormerkung gesicherten Eigentumserwerbsanspruch) den Besitz an der erworbenen Wohnung durch Übergabe (nicht gegen den Willen des Bauträgers) erlangt hat.**

werdender Wohnungseigentümer  
BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 80/15, ZMR 2016, 299

**Ein werdender Wohnungseigentümer bleibt auch dann Mitglied des Verbands, wenn er die Einheit unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs und Besitzübertragung veräußert (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 14. Juni 1965, VII ZR 160/63, BGHZ 44, 43, 45); der Erwerber ist nicht als werdender Wohnungseigentümer anzusehen und deshalb nicht zur Eigentümerversammlung zu laden.**

Abtretung/Veräußerung durch einen werdenden Wohnungseigentümer  
BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 275/14, ZMR 2015, 878



**Ein unberechtigter dauerhafter Versammlungsausschluss steht einer Nichtladung gleich; er stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte dar.**

**Bei einer mehrstündigen Eigentümerversammlung ist in der Regel nur ein zeitweiser Ausschluss eines Eigentümers verhältnismäßig, wenn dieser nur unberechtigt das Rederecht für sich in Anspruch genommen hatte.**

**Ein Versammlungsausschluss wegen eines Verhaltens vor der Versammlungsbeginn scheidet aus.**

unberechtigter dauerhafter Versammlungsausschluss  
AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016, 320 C 9/16, ZMR 2016, 738

**Die Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung für ein Mandantengespräch zwischen den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümer und ihrem Prozessbevollmächtigten entspricht nur bei Vorliegen besonderer Umstände ordnungsmäßiger Durchführung der Versammlung.**

Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung  
BGH, Urteil vom 08.07.2016, V ZR 261/15, ZMR 2016, 976

**Es fehlt an einer Kausalität des verspäteten Zugangs der Ladung zur Eigentümerversammlung, wenn der betroffene Eigentümer sich bisher immer von dem Verwalter hat vertreten lassen und nicht vorträgt, dass er nur wegen des verspäteten Zugangs der Einladung 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.**

Keine Kausalität des verspäteten Zugangs der Ladung  
LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2016, 318 S 54/16

**1. Die Nichteinhaltung der Ladungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG stellt alleine keinen Grund für die Ungültigkeit der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse dar. Der Anfechtende muss darlegen, dass ihm gerade aufgrund dieses Fehlers die Mitwirkung auf der Eigentümerversammlung versagt war (entgegen LG München I, Urteil v. 6.11.2014, 36 S 25536/13, MietRB 2015, 47).**

**2. Ist ein Nichteigentümer Mitglied des Verwaltungsbeirates, steht ihm ein Recht zur Anwesenheit auf der Eigentümerversammlung nur insoweit zu, als sein spezifischer Aufgabenbereich, etwa im Rahmen der Prüfung der Jahresabrechnung betroffen ist. Verbleibt er auch bei anderen Tagesordnungspunkten in der Eigentümerversammlung, so sind die in seiner Anwesenheit gefassten Beschlüsse wegen des Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit anfechtbar.**

Nichteinhaltung der Ladungsfrist; Nichtöffentlichkeit  
AG Idstein, Urteil vom 07.09.2015, 32 C 7/15, ZMR 2016, 318

**Die Beschlussfassung auf einer Eigentümerversammlung leidet an einem Beschlussfehler, wenn einem Wohnungseigentümer die begehrte Einsicht in die Vollmachten in der Versammlung verweigert wurde.**

**Die Regelung „Die Vollmacht ist durch eine Urkunde nachzuweisen und zwar bei der Vertretung durch einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form“ beinhaltet lediglich ein Nachweiserfordernis für die erteilte Vollmacht, nicht jedoch eine Wirksamkeitsvoraussetzung für dieselbe.**

**Die Kausalität eines formellen Beschlussfehlers wird widerlegbar vermutet. Nur wenn zweifelsfrei festgestellt wird, dass der Mangel keinen Einfluss auf das Beschlussergebnis hatte, ist diese Vermutung widerlegt**

Beschlussmangel; Vollmacht; Kausalität  
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.04.2015, 2-13 S 35/13, ZMR 2015, 780

**Ein Beschluss lautend „Die mit RA ... und Herrn .... geführten Vergleichsverhandlungen in der Sache „Schadensersatz des Vorverwalters.. werden anerkannt.“ ist bestimmt genug und genügt den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es in der Einladung heißt: „Seitens des Vorverwalters wurde das Vergleichsangebot ... auf 26.000,- EURO erhöht. Der Betrag wurde zwischenzeitlich dem Gemeinschaftskonto gutgeschrieben.“**

**Trägt der Verwalter vor, die Einladung für den 4.11.2015 sei am 20.10.2015 in den Briefkasten des Anfechtenden eingeworfen worden, so ist dessen Bestreiten eines rechtzeitigen Zugangs per Post unerheblich.**

Vergleichsverhandlungen; Bestimmtheitsgrundsatz  
AG München, Urteil vom 05.07.2016, 484 C 28968/15, ZMR 2016, 815

**In einem Beschluss der Wohnungseigentümer (hier: Jahresabrechnung) kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.**

Bestimmtheitsgrundsatz; Konkretisierung der getroffenen Regelung  
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638

**Formulierungen in Eigentümerbeschlüssen wie "noch zu verhandelnde" Angebote, eine Obergrenze (im Klammerzusatz) von "max. ca ... €" oder dass "bei Wegfall von Treppenhausfenster und Kellerfenster und Gefährdung der KfW-Förderung überlegt werden soll, wenn es wirtschaftlich ist, die verbleibenden Fenster auch auszutauschen" sind unklar und zu unbestimmt.**

**Eine Beschlussfassung, die nur den gesetzlichen Verteilerschlüssel mit anderen Worten unklarer wiederholt ist überflüssig und entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.**

Bestimmtheitsgrundsatz; überflüssiger Beschluss  
LG Hamburg, Beschluss vom 23.12.2015, 318 T 61/15, ZMR 2016, 307

**Wird das nach der Gemeinschaftsordnung erforderliche Quorum (4/5) nicht erreicht und dennoch ein positiver Beschluss verkündet, ist kein Nichtigkeitsgrund gegeben. Eine Öffnungsklausel mit 4/5 Mehrheit kann auch Beschlusskompetenz für die Änderung des Kostenverteilerschlüssels für die Instandsetzungskosten verleihen.**

Nicht erreichte qualifizierte Mehrheit  
LG München I, Urteil vom 13. 01. 2014, 1 S 1817/13, ZMR 2014, 480

Anmerkung: Die Revision (vgl. BGH, Urteil vom 12.12.2014, V ZR 53/14, ZMR 2015, 252, das die Frage offen ließ) wurde teilweise zugelassen. Denn die Frage, ob das Nichterreichen des Quorums bei einer vereinbarten „Öffnungsklausel“ (Anpassungsvereinbarung im Rechtssinne) zur Nichtigkeit oder zur bloßen Anfechtbarkeit eines Mehrheitsbeschlusses führt, hat grundsätzliche, über den vorliegenden Einzelfall hinausgehende Bedeutung. Die Problematik ist bisher zur aktuellen Gesetzeslage noch nicht höchstrichterlich geklärt. BGH ZMR 2011, 652 ist insoweit unklar.

Während ansonsten bei qualifizierten Mehrheiten oft die Bezugsgröße das Problem war (vgl. für eine 2/3-Mehrheit BGH, Urteil vom 10.6.2011, V ZR 2/10, ZMR 2011, 808 und für eine 3/4-Mehrheit BGH, Urteil vom 1.4.2011, V ZR 162/10, ZMR 2011, 652) ging es hier um eine positive Verkündung trotz Nichterreichen der qualifizierten Mehrheit.

Würde man das Erreichen der vereinbarten qualifizierten Mehrheit als kompetenzbegründend ansehen, dann hätten Zählfehler, das Übersehen von Stimmverboten oder unzulänglichen Vollmachten gravierende Bedeutung und könnten noch nach Jahren mit der Nichtigkeitsklage verfolgt werden.

**Eine teleologische Auslegung einer Vertreterklausel, die den sowieso teilnahmeberechtigten Verwalter nicht erfasst, scheidet aus, wenn ausreichend andere potentielle Vertreter verbleiben und entweder keine planwidrige Regelungslücke vorliegt oder die Nachzeichnung des Regelungskonzepts mehrere gleichwertige Auslegungsmöglichkeiten eröffnet.**

Vertreterklausel und ergänzende Auslegung  
LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016, 318 S 51/16

**Ein Negativbeschluss hat keine Sperrwirkung.**

**Nur wenn das Verwaltungsermessen auf Null reduziert ist, darf ein Antrag nicht abgelehnt werden.**

**Die Eigentümer sind nur verpflichtet einen Anspruch gerichtlich geltend zu machen, wenn dieser sich im Einzelfall als offensichtlich schlüssig und begründet darstellt. Konkrete Risiken und Kosten eines Rechtsstreits können gegen die Aufnahme eines Gerichtsverfahrens sprechen.**

**Wenn die Teilungserklärung nicht eindeutig die Instandsetzungspflicht dem Eigentümer überbürdet, verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung hinsichtlich Maßnahmen und Kosten.**

**Eine bestandskräftige beschlossene Zahlungsaufforderung ist nicht konstitutiv.**

Negativbeschluss; Anspruchsdurchsetzung durch den Verband  
LG Hamburg, Beschluss vom 02.06.2016, 318 S 75/15, ZMR 2016, 900

**a) Wird ein von einem Wohnungseigentümer gegen den Verband gerichtetes Zahlungsbegehren durch Beschluss abgelehnt, besteht regelmäßig das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage.**

**b) Im Rahmen der Begründetheit einer solchen Klage ist lediglich zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte; dies ist nur dann anzunehmen, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet war.**

Rechtsschutzbedürfnis; Anfechtungsklage gegen Negativbeschluss  
BGH, Urteil vom 02.10.2015, V ZR 5/15, ZMR 2016, 122

**Ein Antrag nach § 21 Abs.8 WEG kann nur erfolgreich sein, wenn allein eine konkrete Maßnahme trotz weiten Ermessensspielraums der Gemeinschaft in Betracht kommt.**

**Die gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs.8 WEG hat keine Rückwirkung, ist zur Verjährungshemmung deshalb ungeeignet und setzt voraus, dass der korrespondierende Negativbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärt wurde.**

Negativbeschluss und Antrag nach § 21 Abs.8 WEG  
AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016, 320 C 9/16, ZMR 2016, 738

**Ein Negativbeschluss zu einer konkret verlangten Maßnahme entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn noch keine Ermessensreduzierung auf Null eingetreten ist.**

**Die Beschlussanfechtung ist nur begründet, wenn der Kläger einen Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung hat.**

**Nur wenn in der ablehnenden Beschlussfassung eine endgültige Entscheidung gegen jedes Sanierungskonzept zu entnehmen ist, kann das Gericht ohne Verletzung des Selbstorganisationsrechts der Eigentümerversammlung ggf. eine Anordnung nach § 21 Abs.8 WEG treffen.**

Negativbeschluss; Gestaltungsurteil

LG Hamburg, Urteil vom 04.09.2015, 318 S 75/14, ZMR 2016, 134

**Für eine Ermessenentscheidung des Gerichts gem. § 21 Abs.8 WEG ist grundsätzlich erforderlich, dass sich die Eigentümerversammlung zuvor mit genau dem Antrag befasst hat, der im späteren Klageverfahren verfolgt wird.**

Negativbeschluss; Gestaltungsurteil

AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233

**Negativbeschlüsse haben Beschlussqualität, jedoch meist keine Sperrwirkung. Ihre Anfechtung ist nur begründet, wenn der Kläger/Eigentümer einen Anspruch auf Durchführung der beantragten Maßnahme oder Beschlussfassung hat.**

Begründetheit der Anfechtung eines Negativbeschlusses

LG Hamburg, Urteil vom 23.07.2014, 318 S 78/13, ZMR 2015, 50

Anmerkung: vgl. zur fehlenden Sperrwirkung von Negativbeschlüssen AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.01.2014, 539 C 17/13, ZMR 2014, 325: Die Ablehnung der Beschlussanträge entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die übrigen Wohnungseigentümer Positivbeschlüsse zu den Anträgen erfolgreich mit der Anfechtungsklage nach § 43 Nr. 4 WEG zu Fall bringen könnten.

**Der einzelne Eigentümer kann – ohne Ermächtigung qua Beschluss - den WEG-Verwalter nicht auf Durchführung (bestandskräftiger) Beschlüsse erfolgreich gerichtlich in Anspruch nehmen (a.A. Bärmann, 12. Aufl. § 21 Rn. 63).**

Aktivlegitimation für das Durchsetzen von Beschlüssen

LG Hamburg, Urteil vom 02.03.2016, 318 S 22/15, ZMR 2016, 393

Anmerkung

Gegen den Verwalter kommen Ansprüche aus Vertrag oder wegen einer Amtspflichtverletzung in Betracht. Dies ist etwa vorstellbar, wenn der Verwalter seinen Pflichten auf Instandhaltung und Instandsetzung nur verzögert nachkommt. Ob der einzelne Eigentümer – ohne Ermächtigung – den WEG-Verwalter auf Durchführung (bestandskräftiger) Beschlüsse erfolgreich gerichtlich in Anspruch nehmen kann, ist streitig (bejahend Bärmann/Merle § 21 Rn. 47, 52 und 63; verneinend AG Hamburg-St. Georg, 16.01.2015, 980b C 34/14, ZMR 2015, 581, bestätigt von LG Hamburg, 02.03.2016, 318 S 22/15, ZMR 2016, 393).

Nach der bejahenden Ansicht kann jeder Wohnungseigentümer – gestützt auf § 21 Abs. 4 WEG – vom Verwalter verlangen, dass dieser Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführt (Hügel/Elzer, WEG, 1. Aufl. 2015, § 21 Rn. 35). Wer soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Vertragspartner gegen den untätigen Verwalter vertreten; ferner: Es spielt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer keine Rolle.

Richtig ist an AG Hamburg-St. Georg, 16.01.2015, 980b C 34/14, ZMR 2015, 581, dass der Beschluss nichtig und vom Verwalter ausnahmsweise nicht durchzuführen war. Dies aus folgenden Gründen: Zum einen lässt er offen, welches Angebot angenommen ist (= Nichtigkeit wegen Unbestimmtheit). Zum anderen wurde – völlig unzulässig – die Entscheidung, welches Angebot angenommen wird, nach nicht vollziehbaren Maßgaben verlagert. Diese Verlagerung ist nichtig.

## (Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

**In der Jahresabrechnung sind nicht - auch nicht einmalig bei Umstellung der Abrechnung, da kein Geldfluss im abgerechneten Wirtschaftsjahr - die Kosten für Heizölbestände aufzunehmen, die bereits im Vorjahr bezahlt wurden.**

**Der Ölbestand ist aus einem Vergleich zwischen Heizkostenabrechnung und dem in der Gesamtabrechnung dargestellten Aufwand für den Öleinkauf erkennbar.**

Wert der bevorrateten Brennstoffbestände  
LG Köln, Urteil vom 27.10.2016, 29 S 91/16

**In der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen die Kosten des Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe der Heizkostenverordnung verteilt werden; wird der Betriebsstrom nicht über einen Zwischenzähler, sondern über den allgemeinen Stromzähler erfasst, muss geschätzt werden, welcher Anteil an dem Allgemeinstrom hierauf entfällt.**

Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage  
BGH, Urteil vom 03. 06. 2016, V ZR 166/15, WuM 2016, 702

**Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers aus dem Vorjahr mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen (vgl. BGH ZMR 2012, 642). Ein dennoch gefasster Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz insoweit nur teilnichtig.**

**Der Abrechnungssaldo einer Jahresabrechnung (ohne Rückstände aus dem Vorjahr) erwächst in Bestandskraft; a.A. BGH ZMR 2012, 642: Der Beschluss über eine Jahresabrechnung wirkt anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze).**

**Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist bedingungsfeindlich. Änderungsvorbehalte führen zur Nichtigkeit.**

Beschlussgegenstand; Unbestimmtheit  
AG Lüneburg, Urteil vom 29.03.2016, 39 C 295/15, ZMR 2016, 578

**Der Ausweis einer Abrechnungsspitze in den Jahreseinzela abrechnungen ist nicht nur nicht geschuldet, sondern nach Ansicht der Zivilkammern 1 und 36 des LG München I sogar verboten, obwohl laut BGH (ZMR 2012, 642) die Wohnungseigentümer nicht berechtigt sind, bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen.**

**In der Jahresgesamtabrechnung ist nur die Ist-Rücklage anzugeben, nicht die Soll-Rücklage.**

Ausweis der Abrechnungsspitze geschuldet?  
AG München, Urteil vom 17.03.2016, 483 C 16880/15, ZMR 2016, 407 (n. rkr.)

Anmerkung: Nach Blankenstein, vgl. Deckert, ETW, Gruppe 4, Stand 9/2016, Seite 5337 oben, ist die Abrechnungsspitze von so wesentlicher Bedeutung, dass er die Ausweisung der Abrechnungsspitze als „Kardinalspflicht“ des Verwalters bezeichnet. Auch Hügel/Elzer, WEG, 2015, § 28 Rn. 96 bezeichnen die Abrechnungsspitze als ein „Muss“; vgl. auch Riecke, BVI Magazin 03-2016, S. 17.

**Ein Beschluss lautend: „Die Einzel- und Gesamtabrechnungen ... werden unter Voraussetzung der Korrektur der Rechnung der Firma .... vom ..... in Höhe von Euro ... in vorliegender Form genehmigt. Die Salden werden 4 Wochen nach der Versammlung fällig“ ist ordnungswidrig.**

**Es muss sich aus dem Beschluss über die Jahresabrechnung ergeben, ob ein Abrechnungssaldo, die Abrechnungsspitze oder eine Rechenaufgabe beschlossen wurden.**

Abrechnungsspitze oder eine Rechenaufgabe

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15, ZMR 2016, 910

**Aufgrund der Ungültigerklärung einzelner Positionen der Einzelabrechnungen ist auch die Abrechnungsspitze, als das Ergebnis der Einzelabrechnungen – für alle betroffenen Jahresabrechnungen – für ungültig zu erklären ist.**

**Einer teilweise Aufrechterhaltung (§ 139 BGB) der Abrechnungsspitzen – hinsichtlich der übrigen Positionen - steht entgegen, dass dieses zu einer erheblichen Umgestaltung der Abrechnungen führen würde und nicht ersichtlich ist, dass auch hinsichtlich der Abrechnungsspitzen die Wohnungseigentümer eine entsprechende „Rumpfabrechnung“ beschlossen hätten.**

Abrechnungsspitze

LG Frankfurt, Urteil vom 09.03.2016, 2-13 S 225/13, ZMR 2016, 559

Anmerkung: vgl. auch LG München I, Urteil vom 8.10.2015, 36 S 16283/14, ZMR 2016, 62

**Ein Beschluss der Wohnungseigentümer muss bestimmt und klar (formuliert) sein. Auch ein externer Dritter muss erkennen können, was beschlossen/geregelt wurde (vgl. LG Gera ZMR 2015, 481)**

**Beim Beschluss über die Jahresabrechnung bedarf es entweder einer Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen oder die Abrechnung muss durch Datumsangabe präzise beschrieben werden.**

**Dies gilt insbesondere, wenn am Abrechnungsentwurf des Verwalters noch Änderungen vorgenommen wurden.**

Bestimmtheitsgrundsatz

AG Dortmund, Urteil vom 29.10.2015, 514 C 40/15, ZMR 2016, 401

**Eine Jahresabrechnung muss aus sich selbst heraus verständlich sein. Es reicht es nicht aus, dass die intransparent oder gar nicht gesondert aufgeführten Positionen vor der Beschlussfassung schriftlich von der Verwalterin erläutert worden sind.**

**Ist anhand der Abrechnung ein Nachvollzug der rechnerischen Schlüssigkeit nicht möglich, weil die Aufstellung bereits aus sich heraus nicht nachvollziehbar und verständlich ist, ist der eine solche Abrechnung genehmigende Beschluss insgesamt für ungültig zu erklären (vgl. OLG Frankfurt ZWE 2006, 194).**

**In den Positionen "Sonstiges - umlegbare Kosten", "Sonderkosten", "Sonstiges" und "Sonderkosten einzelner Nutzer" dürfen nicht die Kosten einer Dachrinnenreinigung, ein an die Verwalterin gezahltes Sonderhonorar, ein entrichteter Gerichtskostenvorschuss und die Kosten einer Zwischenablesung enthalten sein.**

**Die Darstellung der Rücklage muss sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben (BGH ZMR 2010, 300).**

Darstellung der Ausgaben und der Rücklage; Erläuterung

LG Dortmund, Urteil vom 24. 11. 2015, 9 S 41/14, ZMR 2016, 640

Anmerkung: Zu Kontrollpflichten des Verwaltungsbeirats vgl. LG Köln, Urteil vom 18.12.2014, 29 S 75/14, ZMR 2015, 335

**Nur bei Vorliegen einer vollständigen Jahresabrechnung (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen) ist diese für den Wohnungseigentümer überprüfbar. Es besteht bei Fehlen der Einzelabrechnungen nicht nur ein Ergänzungsanspruch (so aber Becker in Bärmann, 12. Aufl. § 28 Rn. 168; OLG München ZMR 2009, 64, 65), sondern der Abrechnungsbeschluss ist insgesamt für ungültig zu erklären.**

Isolierter Beschluss über Jahresgesamtabrechnung  
AG Reutlingen, Beschluss vom 07.10.2015, 10 C 782/15, ZMR 2016, 162

**Es ist ausreichend, wenn in der Tagesordnung zur Einberufung der Eigentümerversammlung formuliert wird „(Beschlussfassung über) Jahresabrechnung ... mit Gesamt-, Einzel- und Heizkostenabrechnung“.**  
**In diesem Fall können noch Änderungen an der Jahresabrechnung vor der Beschlussfassung vorgenommen werden, wenn diese für die Eigentümer nach Umfang und Auswirkungen „überschaubar“ sind.**  
**Sind die freiliegenden Leitungen der Wärmeversorgung im Gebäude überwiegend ungedämmt, so muss die Eigentümergeinschaft selbst - nicht der Verwalter – von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen und per einfachem Mehrheitsbeschluss festlegen, nach welchem der drei zugelassenen Verfahren gemäß § 7 Abs.1 Satz 3 HeizkostenV i.V.m. VDI 2077, Beiblatt (Messung der Wärmeabgabe an den Rohren, Bilanzverfahren oder rechnerische Ermittlung) die Heizkosten abgerechnet werden sollen.**

Heizkostenabrechnung nach VDI 2077 Beiblatt  
LG München I, Urteil vom 30.11.2015, 1 S 14998/14, ZMR 2016, 232

Anmerkung: vgl. Zehelein, NZM 2015, 913 ff

**Die Abrechnung der Heizkosten zu 70% nach erfasstem Verbrauch und 30 % nach Fläche ist auch - ohne entsprechende Vereinbarung oder Beschluss (!) - im WEG nicht zu beanstanden.**  
**Dies gilt auch bei fehlendem hydraulischem Abgleich, der primär eine ausreichende Beheizung aller Räume sicherstellen soll; anderes gilt nur wenn der Nutzer beweist, dass es im konkreten Fall zu Fehlern bei der Verbrauchserfassung gekommen ist.**  
**Führt die Umstellung von Verdunsterröhrchen auf Funkmessung zu erheblich höheren Werten, kann dies auch an Fehlern der früheren Messung liegen. Grundsätzlich ist die elektronische Erfassung der Heizkosten genauer.**

Heizkostenabrechnung  
LG München I, Urteil vom 02.11.2015, 1 S 19287/13, ZMR 2016, 141

**Grundsätzlich dürfen in einer Jahresabrechnung mehrere Ausgaben oder Einnahmen desselben Jahres zusammengefasst werden.**  
**Dies gilt auch für die Rückerstattung zuviel gezahlter Abschlagszahlungen an die Stadtwerke.**  
**Der bloße Angriff auf die Kostenverteilung ist kein Angriff auf die Gesamtabrechnung.**  
**Für einen Zweitbeschluss über eine Jahresabrechnung besteht Beschlusskompetenz; er kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.**

Zusammenfassungen in der Jahresabrechnung  
LG München I, Urteil vom 16.11.2015, 1 S 23501/14, ZMR 2016, 143

Anmerkung: Die Jahresabrechnung hat auch den Stand und die Entwicklung der Konten des Verbandes auszuweisen. Eine gesonderte Abrechnung über die Rücklage ist nicht erforderlich, vgl. LG Hamburg, Urteil vom 19.12.2014, 318 S 5/14, ZMR 2016, 223

**Prozessvorschusskosten können nicht (ohne Ermächtigung) der Rücklage entnommen und u.a. auf den Verfahrensgegner umgelegt werden.  
Eine eingeschränkte Entlastung von Beirat und Verwalter kann geboten sein.**

Entnahme von Vorschüssen für Prozesse aus der Rücklage  
LG Rostock, Urteil vom 23.01.2015, 1 S 24/14, ZMR 2015, 338

Anmerkung: vgl. BGH, Urteil vom 17. 10. 2014, V ZR 26/14, ZMR 2015, 244

**1. Gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind (Fortführung des Urteils des Senats vom 01. 06. 2012, V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 15).**

**2. Ein Hausverwalter kann eine mit einem Wohnungseigentümer vereinbarte Lastschriftabrede kündigen, wenn dieser an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung gegen eine Beitragsforderung der Wohnungseigentümergeinschaft aufrechnen zu können, und daraus weitere Konflikte drohen.**

Kündigung der Lastschriftabrede; Aufrechnungsverbot  
BGH, Urteil 29.01.2016, V ZR 97/15, ZMR 2016, 472

Anmerkung: vgl. LG Lüneburg, Urteil vom 25.03.2015, 9 S 91/14, ZMR 2015, 626

**In einem Beschluss der Wohnungseigentümer über den Einbau von Heizkostenverteilern auf Funkbasis muss geregelt sein, zu welchen Zwecken die bei den Wohnungseigentümern Verbrauchsdaten verarbeitet und genutzt werden sollen (a.A. AG Dortmund ZMR 2014, 321).**

**Die konkrete Gestaltung darf nicht dem später auszuhandelnden Vertrag des Verbandes mit dem Messdienstunternehmen überlassen werden.**

funkbasierte Heizkosten- und Warmwassermessgeräte  
LG Dortmund, Urteil vom 28.10.2014, 9 S 1/14, ZMR 2015, 330

Anmerkung: Musterabrechnungen s. Casser/Schultheis ZMR 2011, 85 sowie Stadt ZMR 2012, 257

### **Verfahrensrecht, Anfechtungsklage**

**Auch wer dem Beschluss (hier: eigene Wahl zum Beirat) **zustimmte**, hat das **Rechtsschutzinteresse** für eine Beschlussanfechtung, wenn dem Anfechtenden der **formale Mangel** (hier: fehlende Vertretungsbefugnis des Verwalters) bei der Abstimmung nicht bekannt war (vgl. OLG Karlsruhe ZMR 2003, 290).**

Beschlussanfechtung des gewählten Beirats  
LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016, 318 S 51/16

**Die Berufungsbeschwer bei Streit allein um Zinsen und Kosten des Verfahrens berechnet sich allein nach den zur Hauptsache gewordenen Zinsen, wenn die Hauptforderung auf Zahlung des Wohngeldes anerkannt wurde. Die Kosten werden anders als bei einer Hauptsacheerledigung nicht mitgerechnet.**

**Es liegt kein sofortiges Anerkenntnis vor, wenn der Wohnungseigentümer bereits mit Wohngeld im Zahlungsverzug war.**



Beschwer bei Streit allein um Zinsen und Kosten des Verfahrens  
LG Köln, Hinweis vom 06.12.2016, 29 S 184/16

**Hat ein Wohnungseigentümer erfolglos einen Beschluss angefochten, durch den der Verwalter zur gerichtlichen Geltendmachung einer Forderung gegen ihn ermächtigt worden ist, bestimmt sich der Wert seiner Beschwer grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Forderung.**

Beschlussanfechtung; Wert der Beschwer  
BGH, Beschluss vom 09. 06. 2016, V ZB 17/15, ZMR 2016, 789

**Bei der Bemessung der Beschwer eines Wohnungseigentümers, der erfolglos einen Beschluss über die Entlastung des Verwalters angefochten hat, tritt der Wert, den die künftige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwalter hat, regelmäßig zu dem Wert etwaiger Ersatzansprüche gegen diesen hinzu (Bestätigung von Senat, Beschluss vom 31. 03. 2011, V ZB 236/10, ZMR 2011, 654 = NJW-RR 2011, 1026).**

Beschwer bei Anfechtungsklage gegen Entlastungsbeschluss  
BGH, Beschluss vom 17.03.2016, V ZB 166/13, ZMR 2016, 555

**Die Klage auf gerichtliche Beschlussfeststellung ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer, nicht gegen den als Versammlungsleiter tätigen Verwalter zu richten.**

**Es besteht auch ein Rechtsschutzinteresse an der gerichtlichen Feststellung, wenn nach Ansicht des Klägers ein Negativbeschluss vom Versammlungsleiter zu verkünden war**

Gerichtliche Beschlussfeststellung; Negativbeschluss  
LG Itzehoe, Urteil vom 19.01.2016, 11 S 61/14, ZMR 2016, 565

**Ob die in § 72 Abs. 2 GVG für die Berufung in Wohnungseigentumssachen vorgesehene Zuständigkeitskonzentration eintritt, richtet sich allein danach, ob es sich um eine Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 bis 4 oder Nr. 6 WEG handelt; dagegen ist es unerheblich, wenn in erster Instanz nicht der nach dem Geschäftsverteilungsplan für diese Streitigkeiten zuständige Amtsrichter entschieden hat.**

Berufung, Zuständigkeitskonzentration  
BGH, Beschluss vom 12. 11. 2015, V ZB 36/15, ZMR 2016, 247

**Der Wirkung eines (Versäumnis-)Urteils steht nicht entgegen, wenn in diesem die Eigentümer nicht namentlich benannt worden sind und auch eine Eigentümerliste dem Urteil nicht beilag. Die Eigentümerliste hat im Bereich der Parteibezeichnung lediglich eine deklaratorische Bedeutung.**

Fehlende Eigentümerliste am Urteil  
LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.11.2015, 2-13 S 1/14, ZMR 2016, 221

**Fordert das Gericht keinen Gerichtskostenvorschuss an und bleibt der Kläger untätig, beginnt der ihm im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen des § 167 ZPO („demnächst“) zuzurechnende Zeitraum einer Zustellungsverzögerung frühestens drei Wochen nach Einreichung der Klage bzw. drei Wochen nach Ablauf der durch die Klage zu wahrenen Frist.**

Informationspflicht des Anfechtenden, "demnächstige" Zustellung  
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245

Anmerkung: Zur Vorwirkung "demnächstiger" Zustellung vgl. BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 154/14, NZM 2015, 664 sowie BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 2/14, ZMR 2015, 875

**Hat der anfechtende Wohnungseigentümer den Gerichtskostenvorschuss entrichtet und kommt es allein wegen Fehlern des Gerichts erst knapp 6 Monate nach Klageeinreichung zur Zustellung an die verklagten übrigen Eigentümer, so ist die Zustellung noch „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO erfolgt, da den Anfechtenden noch keine Erkundigungspflicht traf.  
Die 5-Monats-Frist des § 517, 2. Halbs. ZPO gilt hier nicht analog.**

demnächstige Zustellung nach über 5 Monaten  
AG München, Urteil vom 25.11.2015, 485 C 30059/14, ZMR 2016, 157

**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.**

Auslegung der Parteibezeichnung  
OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2015, 12 U 64/14, ZMR 2016, 67

Anmerkung: 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

**Die fristgerechte Übersendung eines unvollständigen Faxes ohne Unterschrift genügt nicht zur Wahrung der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs.1 Satz 2 WEG (a.A. AG Würzburg ZMR 2016, 818).  
Es handelt sich um einen bestimmenden Schriftsatz, der die eigenverantwortliche Prüfung durch den Anwalt erkennen und sich von einem bloßen Entwurf abgrenzen lassen muss.**

Wahrung der Klagebegründungsfrist durch unvollständiges Fax?  
LG Bamberg, Urteil vom 25.10.2016, 11 S 20/16

**Die Berufung in einer Streitigkeit nach § 43 Nr. 2 WEG kann fristwährend nur bei dem nach § 72 Abs. 2 GVG zuständigen Berufungsgericht eingelegt werden.**

Fristwährende Berufungseinlegung  
BGH, Beschluss vom 15. 05. 2014, V ZB 172/13, ZMR 2015, 237

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

**Die für das Erreichen der 600 € übersteigenden Berufungssumme maßgebende Beschwer bestimmt sich allein nach der persönlichen wirtschaftlichen Belastung des Berufungsklägers.**

Beschwer, Berufungssumme  
BGH, Beschluss vom 11.06.2015, V ZB 78/14, WuM 2015, 522

**Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Beschlussanfechtungsklage erfolglos gegen den Ansatz einer Kostenposition in der Jahresabrechnung, bestimmt sich seine Beschwer nach dem Nennwert, mit dem diese Position in seiner Einzelabrechnung angesetzt ist. Etwas anderes gilt nur, wenn der Berufungskläger seine Beanstandung von vornherein inhaltlich beschränkt.**

Beschwer; Einzelposten der Jahresabrechnung  
BGH, Beschluss vom 09.07.2015, V ZB 198/14, ZMR 2016, 47

**Wird bei einer (kombinierten) Beschlussergebnisberichtigungsklage beantragt, das wirksame (!) Zustandekommen eines (anders oder nicht verkündeten) Beschlusses gerichtlich festzustellen, so ist auch zu prüfen, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche.**

Beschlussergebnisberichtigungsklage  
LG München I, Urteil vom 11.12.2014, 36 S 152/14, ZMR 2015, 152

**Bestandskräftige Beschlüsse über Instandsetzungsmaßnahmen stehen nicht zwingend einem abweichenden Zweitbeschluss entgegen. Schutzwürdige Belange Einzelner sind nicht betroffen, wenn der Zweitbeschluss ergebnisoffen formuliert ist und noch keine endgültige Kostenverteilungsregelung enthält. Eine deutliche Verkürzung des Schiebetürelements stellt eine bauliche Veränderung dar. Soweit der Zweitbeschluss als zu unbestimmt angesehen wird, hätte dies fristgerecht gerügt werden müssen, da er eine durchführbare Regelung enthält und deshalb nicht nichtig ist.**

Zweitbeschluss; Vorbereitungsbeschluss; Bestimmtheitsgrundsatz  
LG München I, Beschluss vom 24.10.2016, 36 S 6557/16

**Streitigkeiten mit Nießbrauchern oder sonstigen Fremdnutzern fallen nicht unter § 43 Nr. 1 u. 2 WEG. Die Regelungen des § 14 Nr. 3 u. 4 WEG rechtfertigen kein Vorgehen gegen Fremdnutzer.**

Zuständigkeit; Nießbrauch  
BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 194/14, ZMR 2015, 950

Anmerkung: vgl. v. Rechenberg ZWE 2006, 47, 53; aA Klein in Bärmann WEG 12. Aufl. § 43 Rn. 58, 73; vgl. jetzt richtig Roth in Bärmann, WEG 13. Aufl., § 43 Rn. 56, 82.

**Streitigkeiten über die in § 128 HGB angeordnete persönliche Haftung des Gesellschafters einer Wohnungseigentümerin für Beitragsrückstände sind als Wohnungseigentumssache im Sinne von § 43 Nr. 2 WEG anzusehen.**

Zuständigkeit; persönliche Haftung eines Gesellschafters  
BGH, Beschluss vom 21. 01. 2016, V ZR 108/15, ZMR 2016, 382

**1. Die Kosten der Beauftragung der Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft mit der Verteidigung gegen eine Beschlussanfechtungsklage werden als Aufwand für die allgemeine Prozessführung von dem prozessualen Kostenerstattungsanspruch nicht erfasst. Erstattungsfähig sind nur die Kosten der Terminswahrnehmung.**

**2. Im Kostenfestsetzungsverfahren ist ein materieller Kostenerstattungsanspruch nur zu berücksichtigen, wenn über Bestand und Höhe des Anspruchs kein Streit besteht. Ansonsten ist er in diesem Verfahren nicht zu prüfen.**

Erstattungsfähig nur der Verwalterkosten für die Wahrnehmung des Termins  
BGH, Beschluss vom 07.05.2014, V ZB 102/13, ZMR 2015, 236

**Waren notwendige Streitgenossen (Wohnungserbbauberechtigte bzw. Wohnungseigentümer) in einem Termin zur mündlichen Verhandlung säumig, können sie eine Prozesshandlung, die ein anwesender Streitgenosse mit Wirkung für sie vorgenommen hat, in den Tatsacheninstanzen in nachfolgenden mündlichen Verhandlungen widerrufen.**

**§ 100 Abs. 4 ZPO ist im Beschlussmängelprozess weder direkt noch - mangels Vorliegens einer planwidrigen Regelungslücke - analog anwendbar, deshalb scheidet eine gesamtschuldnerische Kostenhaftung der verklagten Wohnungserbbauberechtigten aus.**

Notwendige Streitgenossen  
BGH, Urteil vom 23. 10. 2015, V ZR 76/14, ZMR 2016, 124

### Gebührenrecht

**Bis zur Verbindung der einzelnen Anfechtungsverfahren gemäß § 47 WEG gegen denselben Beschluss führt § 50 WEG niemals zu einer Begrenzung der Kostenerstattungspflicht. Auch nach der Verbindung ist eine Vertretung durch nur einen Anwalt in der Regel den einzelnen Anfechtenden nicht zumutbar (vgl. LG Düsseldorf, Beschluss vom 08.09.2009, 19 T 209/09).**

**Im Berufungsverfahren dagegen kommt die Einschränkung der Kostenerstattung gemäß § 50 WEG weitergehend zum Tragen. Die obsiegenden Anfechtenden sind als Berufungsbeklagte in der Lage sich auf einen Anwalt zu verständigen. Tun sie dies nicht, so sind nur die für einen Anwalt entstehenden Kosten quotal den Anfechtenden zu erstatten.**

Eingeschränkte Kostenerstattung bei mehreren Anwälten/Anfechtungsklagen  
LG Stuttgart, Beschluss vom 29.11.2016, 10 T 524/16

### Streitwert gemäß § 49a GKG

**Wird mit einer Klage neben der Abberufung des Verwalters auch die Bestellung eines namentlich bezeichneten neuen Verwalters erstrebt, sind bei der Festsetzung des Gegenstandswerts beide Anträge zu berücksichtigen. Bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise ist aber nur das die Abberufung überschießende Interesse an der Bestellung eines neuen Verwalters zu ermitteln. Wird das jeweilige Interesse anhand der Vergütungsansprüche des Verwalters geschätzt, sind daher die Laufzeiten des Alt- und Neuvertrages derart zu berücksichtigen, dass bei sich überschneidenden Zeiträumen nur der jeweils höhere Honoraranspruch angesetzt wird.**

Abberufung; Neubestellung eines Verwalters  
BGH, Beschluss vom 16. 06. 2016, V ZR 292/14, ZMR 2016, 918

**Für die Bestimmung des Streitwerts im Anfechtungsprozess kommt es auf den Zeitpunkt zu Beginn des jeweiligen Rechtszuges an.**

**Wird erst mit der Klagebegründung die Anfechtung auf eine Position der Jahresabrechnung beschränkt, so liegt hierin eine teilweise Klagerücknahme. § 520 Abs.3 Nr.1 ZPO gilt nicht analog.**

Nachträgliche Teilanfechtung der Jahresabrechnung  
LG Berlin, Beschluss vom 08.04.2016, 53 T 9/16, ZMR 2016, 557

**Die Klage auf Zustimmung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums hat nicht nur einen Streitwert von 10 % des Kaufpreises; richtigerweise ist der volle Kaufpreis anzusetzen.**

Zustimmung zur Veräußerung  
LG Frankfurt, Beschluss vom 04.04.2016, 2-09 T 592/15, ZMR 2016, 483

**Das Interesse des Anfechtungsklägers umfasst die Veränderung der Gebäudeoptik und die Verhinderung des Schattenwurfs; der Streitwert ist mit mindestens 3000 Euro anzusetzen.**

Balkonüberdachung bzw. Markise  
LG Stuttgart, Beschluss vom 22.01.2016, 19 T 519/15, ZMR 2016, 573

**Geht es um die Frage der Einberufung einer Eigentümerversammlung, so kann als Gesamtinteresse nicht der Wert des mit dem Einberufungsverlangen begehrten Beschlusses angesetzt werden, sondern hiervon lediglich ein Bruchteil.**

Einberufungsverlangen für eine Eigentümerversammlung  
LG Frankfurt, Beschluss vom 06.01.2016, 2-13 T 152/15, ZMR 2016, 558

**Das Einzelinteresse an der Anfechtung von Beschlüssen, die zu einem Tun oder Unterlassen auffordern, ist nicht mit 100 % – sondern nur mit einem Drittel - des Interesses, dem Beschluss nicht folgen zu müssen, gleichzusetzen. Beim Einzelinteresse ist insbesondere nicht - wie z. B. bei einer Feststellungsklage - nur ein Abschlag von 20 % vorzunehmen. Der Aufforderungsbeschluss erzeugt nämlich keinerlei Rechtswirkung hinsichtlich des verlangten Tuns oder Unterlassens.**

Aufforderungsbeschluss zu einem Tun oder Unterlassen  
OLG Stuttgart, Beschluss vom 14.12.2015, 3 W 80/15, ZMR 2016, 218

**Bei der Streitwertfestsetzung kommt es bei mehreren Anfechtungsklägern zu einer Addition der Interessen (vgl. OLG Bamberg ZMR 2011, 887); nicht das höchste Einzelinteresse ist maßgebend.**

mehrere Anfechtungskläger  
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 26.11.2015, 2-13 S 38/15, ZMR 2016, 921

**Das Recht auf Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung unterliegt keinen besonderen Voraussetzungen; insbesondere bedarf eines keines berechtigten Interesses. Für die Wertbemessung (hier: 2000 Euro) kommt es auf den Zeitpunkt der Antragstellung an. Stellt der Einsicht Nehmende Sanierungsbeschlüsse über hohe Auftragsvolumina fest, erhöht dies den Streitwert nicht. Auf das mit der Einsichtnahme verfolgte Ziel des Wohnungseigentümers kommt es nicht an.**

Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung  
LG Hamburg, Beschluss vom 18.01.2016, 318 T 65/15, ZMR 2016, 561

**Das hälftige Gesamtinteresse nach § 49a GKG für die Bestimmung des Streitwerts für eine Anfechtungsklage zum Beschluss über die Jahresabrechnung bemisst sich mit ½ von 20% des Abrechnungsvolumens.**

**Durch den Beschluss werde lediglich über den sich ergebenden Saldo (gemeint wohl: Abrechnungsspitze) beschlossen. Anderes gelte für den Wirtschaftsplanbeschluss; hier seien keine Abzüge vorzunehmen.**

Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung  
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 12.05.2015, 14 T 3053/15 n. v.

**Grundsätzlich sind 50% des ungekürzten Abrechnungssaldos und die Höhe des in der Einzelabrechnung auf den Kläger entfallenden Betrages heranzuziehen (OLG Bamberg ZMR 2011, 887); eine Beschränkung auf die bloße Abrechnungsspitze scheidet aus.**

Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung  
LG Lüneburg, Beschluss vom 26.02.2015, 1 T 24/15 n.v.

Anmerkung: Zum Streitwert für Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan vgl. OLG Bamberg, Beschlüsse vom 29.07.2010, 3 W 94/10 u. 3 W 105/10, ZMR 2011, 887 und OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.09.2014, 19 W 46/14, ZWE 2014, 467

**Wird ein Beschluss über die Genehmigung einer Jahresabrechnung angefochten, so richtet sicher der Streitwert der Klage danach, ob die Klage inhaltlich den Beschluss in seiner Gesamtheit angreift oder lediglich in Teilaspekten.**

**Soweit hiernach etwa allein die ordnungsgemäße Verteilung der Kosten im Streit steht, ist das nach § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG maßgebliche Interesse der Parteien an der Entscheidung nicht schematisch anhand des Gesamtvolumens der Abrechnung zu bestimmen, sondern im Einzelnen durch konkrete Berechnung zu ermitteln.**

**Diese Grundsätze gelten auch für Beschlüsse über die Genehmigung von Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen.**

Genehmigung der Jahresabrechnung  
KG, Beschluss vom 27.07.2016, 20 W 44/16, ZMR 2016, 892

**Das Gesamtinteresse (§ 49a GKG) ist bei der Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung weiterhin – trotz OLG Hamburg, Beschluss vom 09.07.2014, 2 W 44/14, ZMR 2014, Heft 11, Literaturseite - mit 25% der betroffenen Position ohne den Anteil des Klägers zuzüglich des vollen Anteils des Klägers zu beziffern (sog. Hamburger Formel; Bestätigung von LG Hamburg ZMR 2016, 391).**

Hamburger Formel; Streitwert der Jahresabrechnung  
LG Hamburg, Beschluss vom 18.10.2016, 318 T 39/16

Anmerkung: Die weit verbreitete **Hamburger Formel** wurde zumindest vom OLG Hamburg mit Verfügung vom 09.07.2014, 2 W 44/14 (ZMR 2014, Heft 11, Literaturseite) als nicht mehr anwendbar abgelehnt! Das LG Hamburg hat sich die vorgenannte Ansicht des OLG nicht zu eigen gemacht, sondern hält unverändert an der Hamburger Formel fest; vgl. dessen Urteil vom 17.02.2016, 318 S 74/15, ZMR 2016, 391 ff: „Die Streitwertfestsetzung ist gemäß § 49a Abs. 1 GKG erfolgt. Das Gesamtinteresse ist bei der Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung nach ständiger Rechtsprechung der Kammer mit 25% der betroffenen Position ohne den Anteil des

Klägers zuzüglich des vollen Anteils des Klägers zu beziffern (soq. Hamburger Formel). Bei mehreren Klägern erfolgt keine Addition, sondern es ist von dem Kläger mit dem höchsten Anteil auszugehen. 25% der streitigen Kostenposition „Gutachterkosten“ von EUR 16.379,95 vermindert um den Anteil der Klägerin mit dem höchsten Anteil zuzüglich deren vollen Anteil ergibt EUR 4.472,46 (EUR 16.379,94 – EUR 503,30 = EUR 15.876,65 x 0,25 = EUR 3.969,16 + EUR 503,30 = EUR 4.472,46). 50% davon sind EUR 2.236,23. Dieser Betrag unterschreitet nicht das höchste Einzelinteresse und übersteigt nicht das fünffache (höchste) Einzelinteresse der Klägerin.“

**Der höchste (Einzel-) Verkehrswert bildet bei mehreren Klägern die Grenze des § 49a GKG, eine Addition der Verkehrswerte aller Kläger findet nicht statt. Dieses ist aus dem Wortlaut des § 49a Abs. 1 S. 2 GKG, der als Obergrenze den Verkehrswert „des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen“ vorsieht, nicht zwingend zu entnehmen, ergibt sich aber aus dem Sinn des Gesetzes.**

Streitwert für Anfechtung wegen Sonderumlagen  
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 15.04.2015, 2-09 T 335/14, WuM 2015, 386

### Verwalterzustimmung; Gläubigerzustimmung

**Nur in Ausnahmefällen kann die Verwalterzustimmung allein wegen der Rechtsform des Erwerbers (hier: UG, haftungsbeschränkt) verweigert werden. War jedoch deren alleiniger Geschäftsführer schon früher Wohnungseigentümer in derselben Anlage und mit Wohngeldern in erheblicher Höhe rückständig, kann von einer finanziellen Unzuverlässigkeit der Erwerberin auszugehen sein. Auf die Gesellschafterin der Erwerberin kommt es dann nicht mehr entscheidend an.**

Zustimmung zur Veräußerung; wichtiger Grund zur Verweigerung  
LG Düsseldorf, Urteil vom 20.07.2016, 25 S 179/15, ZMR 2016, 978

**Der formalisierte Nachweis über die Bestellung des Verwalters verlangt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss mit zwei oder (bei Bestellung eines Verwaltungsbeirats) drei Unterschriften. Für das Grundbuchamt muss die jeweilige Funktion der unterzeichnenden Person feststellbar sein. Bei einem mehrköpfigen Verwaltungsbeirat genügt die der Unterschrift beigefügte Bezeichnung "Verwaltungsbeirat" diesen Anforderungen nicht.**

Nachweis über die Bestellung des Verwalters  
OLG München, Beschluss vom 30. 05. 2016, 34 Wx 17/16, ZMR 2016, 717

**Bei fehlendem wichtigem Grund zur Verweigerung der Verwalterzustimmung haftet der Verwalter nur für die Zeit bis zur Beschlussfassung und Weisung durch die Eigentümergemeinschaft auf Ersatz des Verzögerungsschadens; für die Zeit danach haften die Eigentümer, nicht der Verband.**

verweigerte Verwalterzustimmung; richtiger Anspruchsgegner  
AG Pinneberg, Urteil vom 26.01.2016, 60 C 67/14, ZMR 2016, 497

**§ 174 Satz 1 BGB ist auf einseitige Willenserklärungen des Verwalters im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf der Grundlage einer Vereinbarung oder eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG anwendbar.**

einseitige Willenserklärungen des Verwalters; Vollmachtsurkunde  
BGH, Urteil vom 20.02.2014, III ZR 443/13, ZMR 2014, 566

Anmerkung: Für eine Anwendung des § 174 BGB spricht auch, dass der Gesetzgeber in § 27 Abs. 6 WEG bestimmt hat, dass der Verwalter von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen kann, aus der der Umfang der Vertretungsmacht ersichtlich ist (so BGH ZMR 2014, 566).

Nach richtiger Ansicht reicht aber wohl eine nach § 26 Abs.3 WEG notariell beglaubigte Niederschrift des Ermächtigungs- bzw. Bevollmächtigungs-Beschlusses aus.

Die vom BGH geforderte Vollmacht nach § 27 Abs.6 WEG bringt keine zusätzliche Sicherheit für den Rechtsverkehr.

### **Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung**

**Ein Beschluss (hier: vom 6.3.2013), demzufolge aus wichtigem Grund dem Verwalter die Vollmacht (hier: zum 31.5.2013) entzogen und der Verwaltervertrag (hier: zum 30.9.2013) gekündigt wurde, enthält eine Abberufung (hier: zum 31.5.2013) vom Amt des Verwalters.**

**Aus den Begleitumständen wie etwa der Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses, dem Rechnungslegungsverlangen (hier: per 31.5.2013) und dem Fordern einer letzten ordentlichen Eigentümersammlung wird deutlich, dass der Verwalter ab Widerruf der Vollmacht nicht mehr tätig werden soll.**

Abberufung durch Entziehung der Vollmacht

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 09.06.2016, 2-09 S 6/14, ZMR 2016, 979; str.

**Wenn der Verwalter pflichtwidrig die Gebäudeversicherung gekündigt und bei einer anderen Gesellschaft neu abgeschlossen hat, kommt eine Feststellungsklage in Betracht, wenn der künftige Schaden der Höhe nach nicht feststeht.**

**Ist nach dem Verwaltervertrag der Abschluss von Verträgen nur „in Abstimmung mit dem Beirat“ zugelassen, so darf der Verwalter nicht ohne jede Rücksprache mit dem Beirat Verträge kündigen und ungünstiger neu abschließen.**

Verwalterhaftung wegen Kündigung der Gebäudeversicherung

LG Frankfurt/M., Urteil vom 24.11.2015, 2-09 S 62/13, ZMR 2016, 981

**Wird für den auszukehrenden Sicherheitseinbehalt erneut eine Sonderumlage beschlossen oder ohne nähere Kenntnisse über die offenen Verbindlichkeiten des Verbandes eine Sonderumlage beschlossen, so ist es noch nicht gerechtfertigt dem Verwalter im Rahmen der Ungültigerklärung solcher Beschlüsse die Verfahrenskosten aufzuerlegen.**

Kostenbelastung des Verwalters?

LG Hamburg, Beschluss vom 24.06.2016, 318 T 10/16, ZMR 2016, 799

**Ein WEG-Beschluss, durch den gleichzeitig ein Verwalter und sein Stellvertreter bestellt werden, kann hinsichtlich der Bestellung des (Haupt-)Verwalters wirksam sein.**

Verwalter und Stellvertreter

KG, Beschluss vom 15.03.2016, 1 W 79/16, ZMR 2016, 482



**Wenn die Wohnungseigentümer durch eine Vielzahl von Gerichtsverfahren und eine hohe Fluktuation an Verwaltern Schwierigkeiten haben, selbst einen geeigneten Verwalter zu finden, so können sie diese mühsame Suche nicht auf das Gericht abwälzen. Der Kläger muss selbst im Prozess einen oder mehrere Verwalterkandidaten benennen, die übernahmebereit sind. Ein gerichtliches Gestaltungsurteil ersetzt nur die Beschlussfassung, zwingt den Bestellten aber nicht zur Annahme des Amtes.**

gerichtliche Verwalterbestellung  
LG Hamburg, Beschluss vom 20.01.2016, 318 S 99/15, ZMR 2016, 724

**Der Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters ist nur schlüssig, wenn eine oder mehrere geeignete Personen vorgeschlagen und die jeweiligen Konditionen des Verwaltervertrages nebst der Zustimmung zur Übernahme des Verwalteramtes durch gerichtliche Bestellung dargelegt werden, weil das Gericht auf der Grundlage des von den Parteien beigebrachten Tatsachenvortrags eine Regelung nach denselben Maßstäben zu treffen hat, wie sie das WEG den Wohnungseigentümern vorgibt.**

Gerichtliche Verwalterbestellung  
LG Dortmund, Urteil vom 10.11.2015, 1 S 308/15, ZMR 2016, 387

**Zu den Grundsätzen für die Anfechtung eines Bestellungsbeschlusses (vgl. auch AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 815 als Vorinstanz). Die Bestellung eines Verwalters widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie objektiv nicht mehr vertretbar erscheint. Dies ist zu bejahen, wenn der Mehrheitseigentümer seine in der Branche komplett unerfahrene Tochter zu Verwalterin wählt.**

**Die Tätigkeit eines WEG-Verwalters ist komplexer und vielschichtiger als diejenige eines Verwalters von Mietwohnungen.**

**Es liegt auch nicht mehr innerhalb des Beurteilungsspielraums wenn der gewählten Verwaltung eine Art „Probezeit“ von einem Jahr gewährt werden soll.**

Qualifikation eines WEG-Verwalters; Beurteilungsspielraum  
LG Hamburg, Beschlüsse vom 30.11.2015 und 5.11.2015, 318 S 81/15, ZMR 2016, 226

**Ein Verwalterkandidat ist nicht allein deshalb ungeeignet, weil er keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolvierte und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt hat.**

**Die Verwalterbestellung eines Kandidaten kann auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn dieser weder über eine betriebswirtschaftliche noch über eine rechtliche Ausbildung verfügt.**

Qualifikation eines WEG-Verwalters; Beurteilungsspielraum  
LG Stuttgart, Urteil vom 29.07.2015, 10 S 68/14, NJW 2015, 2897

Anmerkung: Die auch in NZM 2015, 703 = GE 2015, 1304 abgedruckte Entscheidung des LG Stuttgart ist abwegig; vgl. etwa LG Düsseldorf, Urteil 18. 10. 2013, 25 S 7/13, ZMR 2014, 234 = ZWE 2014, 87 ff und 219 ff und AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 22.07.2015, 539 C 2/15, ZMR 2015, 815 bestätigt von LG Hamburg, Beschluss vom 30.11.2015, 318 S 81/15, ZMR 2016, 226.

**Ein **Gerichtsurteil über die Abberufung** eines Verwalters (Gestaltungsurteil) unter Ungültigerklärung eines verkündeten Negativbeschlusses entfaltet erst mit Rechtskraft Wirkung (vgl. BGH ZMR 2014, 219).**

**Im Zeitraum davor kann der betroffene Verwalter wirksam Eigentümerversammlungen einberufen.**

**Die Anforderungen für einen Abberufungsanspruch des Einzelnen sind höher als diejenigen für eine Abberufung durch Mehrheitsbeschluss. Die Gemeinschaft hat einen weiten Beurteilungsspielraum.**

**Sachverhalte zeitlich nach der Beschlussfassung müssen im Anfechtungsprozess unberücksichtigt bleiben.**

Wirkungszeitpunkt eines gerichtlichen Gestaltungsurteils  
LG München I, Urteil vom 12.03.2015, 36 S 24746/13, ZMR 2015, 796

Anmerkung: zum einheitlichen Beschluss über Bestellung und Vertrag vgl. LG Hamburg, Urteil vom 05.11.2014, 318 S 47/14, ZMR 2015, 735; zur Delegation auf den Beirat vgl. AG Hamburg, Teil-Urteil vom 12.12.2014, 102d C 126/13, ZMR 2015, 575 einerseits und AG Nürnberg, Urteil vom 23.1.2015, 14 C 4961/14, ZMR 2015, 635 andererseits; zu Eckpunkten des Verwaltervertrags als Teil des Bestellungsbeschlusses vgl. BGH, Urteil vom 27. 02. 2015, V ZR 114/14, ZMR 2015, 393

**Geht es um die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund, darf der Verwalter auch nicht als Bevollmächtigter - so nur bei der Verwalterbestellung - über seine Abberufung mit abstimmen (a.A. OLG München, Beschluss vom 15.9.2010, 32 Wx 16/10, ZMR 2011, 148).**

Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund  
LG Köln, Urteil vom 07.07.2016, 29 S 180/15, ZMR 2016, 907

Anmerkung: Zur Abberufung und Einsetzung eines neuen Verwalters durch das Gericht vgl. LG Braunschweig, Urteil vom 24.02.2015, 6 S 293/14, ZMR 2015, 473

**Wenn der Verwalter von einer Einzugsermächtigung des Wohnungseigentümers keinen Gebrauch macht und deshalb Hausgeldansprüche des Verbandes gegen diesen verjähren, so haftet er dem Verband auf Schadensersatz.**

**Der „Nachzahlungsbetrag“ (richtig: Abrechnungsspitze) verjährt binnen drei Jahren, gerechnet ab Ende des Jahres, in welchem die Jahresabrechnung beschlossen wurde. Die Erhebung der Verjährungseinrede durch den Hausgeldschuldner ist jedenfalls nicht treuwidrig, wenn er den Abrechnungsbeschluss angefochten hatte. Dieses Anfechtungsverfahren hemmt nicht die Verjährung des Hausgeldanspruchs.**

Schadensersatzansprüchen gegen den Ex-Verwalter  
AG Köln, Urteil vom 08.03.2016, 215 C 146/15, ZMR 2016, 496

**Organisiert der Verwalter bei Feuchtigkeitschäden in der Dachgeschosswohnung unter einem Flachdach bei Starkregen keine zeitnahe Begehung des Flachdaches durch ein Fachunternehmen, sondern verlässt sich auf eine Mitteilung der Mieterin im Hause, so haftet er der Sondereigentümerin auf den vermeidbaren zusätzlichen Schaden wegen Unterlassens von gebotenen Eilmaßnahmen.**

Eilmaßnahmen zur Beseitigung/Verhinderung von Wasserschäden  
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 03.02.2015, 750 C 16/14, ZMR 2015, 583

Anmerkung: Ein WEG-Verwalter ist auch bei einer nur im Sondereigentum aufgetretenen Feuchtigkeit und Schimmelbildung gehalten, der Ursache nachzugehen, solange nicht ein Mangel am Gemeinschaftseigentum von vornherein auszuschließen ist (AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.01.2014, 539 C 17/13, ZMR 2014, 325).

**Die eingeholten Angebote müssen sich auf vergleichbare Arbeiten beziehen.**

**Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem Sondereigentümer gemäß § 14 Nr. 4 WEG unter Aufopferungsgesichtspunkten zum Kostenersatz verpflichtet ist, ist in diesem Zusammenhang ein **Abzug "neu für alt"** zu berücksichtigen.**

Sanierung einer Loggia; Alternativangebote  
LG Dortmund, Urteil vom 21.10.2014, 1 S 371/13, ZWE 2015, 182

**Selbst wenn in der Gesamtabrechnung die Wohngeldzahlungen als Haupteinnahme des Verbandes nicht annähernd vollzählig aufgeführt sind und evtl. untauglich in den Einzelabrechnungen Abrechnungsspitzen aus den Vorjahren konstitutiv mitbeschlossen werden sollten, kann das Ermessen des Gerichts dahin ausgeübt werden, dass dem Verwalter nicht insgesamt oder wenigstens anteilig Verfahrenskosten auferlegt werden.**

Fehlerhafte Jahresabrechnung; Verwalterhaftung?  
LG München I, Urteil vom 08.10.2015, 36 S 16283/14, ZMR 2016, 62

**Der einzelne Wohnungseigentümer kann vom Verwalter nicht Naturalrestitution verlangen, wenn der Verwalter ohne Beschluss eine Hecke im Bereich einer Sondernutzungsfläche beseitigen ließ. Nur wenn dem Sondereigentümer unmittelbar ein eigener Schaden entsteht, kann er vertragliche Ansprüche aus dem Verwaltervertrag mit dem Verband direkt gegen den Verwalter geltend machen.**

Schadensersatz wegen Beseitigung einer Hecke  
LG Hamburg, Urteil vom 25.02.2015, 318 S 110/14, ZMR 2015, 334

**Selbst wenn die Amtsniederlegung des Antragsgegners eines wichtigen Grundes bedurfte und ein solcher auch nicht vorgelegen haben sollte, ändert das an der **Wirksamkeit der Amtsniederlegung auch bei Fehlen eines wichtigen Grundes** nichts. Hier gehen die Interessen des Rechtsverkehrs an klaren Vertretungsverhältnissen vor.**

Niederlegung des Verwalteramts; einstweilige Verfügung  
AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 05.01.2016, 539 C 47/15, ZMR 2016, 314

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

**Ob ein Unterlassungsanspruch wegen zweckbestimmungswidriger Nutzung eines Teileigentums als (vermietete) Wohnung besteht, bedarf auch bei typisierender Betrachtungsweise einer Einzelfallbetrachtung; generell ist eine Wohnnutzung nicht bereits unzulässig.**

**Wenn das einzelne Teileigentumsrecht (an einem Einzelgebäude) nach der Teilungserklärung weitestgehend wie Realeigentum behandelt werden soll und nahezu jede gewerbliche Nutzung bei einem Objekt (im Sperrbezirk) zulässig wäre, kann nicht als Vergleichsmaßstab auf ein Büro oder Atelier abgestellt werden; auch eine Kindertagesstätte, ein Gastronomiebetrieb oder ein Sportstudio wären nach der Teilungserklärung zulässig und damit Vergleichsmaßstab.**

zweckbestimmungswidrige Nutzung als Wohnung  
LG München I, Urteil vom 12.05.2016, 36 S 6246/15, ZMR 2016, 989

**Die Wohnungseigentümergeinschaft kann auch kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche der Erwerber gegen den Bauträger gemäß den §§ 437 Nr. 1, 439 BGB an sich ziehen und deren gemeinschaftliche gerichtliche Durchsetzung beschließen, wenn**

**diese Ansprüche jeweils in vollem Umfang auf Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum und damit auf das gleiche Ziel gerichtet sind.**

Ansichziehen kaufvertraglicher Nacherfüllungsansprüche  
BGH, Urteil vom 25. 02. 2016, VII ZR 156/13, ZMR 2016, 474

**Macht eine Wohnungseigentümergeinschaft Unterlassungsansprüche gemäß § 1004 Abs. 1 BGB geltend, ist sie nur dann ausübungs- und prozessführungsbefugt, wenn die Ansprüche (durch sog. Ansichziehen) von den Wohnungseigentümern durch einen Beschluss vergemeinschaftet worden sind (gekorene Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG).**

**Eine nur einem persönlichen Bedürfnis des Eigentümers oder eines Nutzungsberechtigten entsprechende oder eine nur provisorische Nutzung gibt daher keinen Anspruch auf einen Notweg nach § 917 BGB.**

**Die Regelung des Notwegerechts in § 917 BGB stellt eine spezialgesetzliche Ausgestaltung des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses dar, die im Hinblick auf die nicht durch dingliche Rechte oder schuldrechtliche Verträge begründeten Wegerechte eine abschließende Regelung enthält.**

Untersagung einer Notwegenutzung  
BGH, Urteil vom 22. 01. 2016, V ZR 116/15, ZMR 2016, 382

**Die Durchsetzung eines Anspruchs auf Zustimmung zur Änderung der teilnichtigen Gemeinschaftsordnung zählt nicht zur „gekorenen“ Wahrnehmungskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ein entsprechender Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**

**§ 10 Abs.2 Satz 3 WEG regelt ein höchstpersönliches vergemeinschaftungsfeindliches Individualrecht.**

Vergemeinschaften eines Individualanspruchs auf Änderung der Gemeinschaftsordnung  
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 28.09.2016, 14 S 2471/16 (Revision zugelassen)

**Werden qua Mehrheitsbeschluss einzelne Individualrechte auf den Verband übertragen (Vollrechtsabtretung), so ist dies mangels Beschlusskompetenz nichtig. Eine Auslegung oder Umdeutung in eine Ermächtigung zur Rechtsausübung im Wege der Prozessstandschaft scheidet aus.**

Nichtige Vollabtretung statt Vergemeinschaftung  
AG Ratingen, Urteil vom 02.03.2016, 8 C 294/15, ZMR 2016, 408 (n. rkr.)

**Der einzelne Wohnungseigentümer kann nicht gestützt auf § 1004 BGB allein das Verschließen eines Deckendurchbruchs bzw. den Rückbau eines neu geschaffenen Kellerraums geltend machen; ihm fehlt insoweit die Ausübungsbefugnis; diese steht wie in anderen Fällen der Wahl zwischen Naturalrestitution und Geldersatz dem Verband zu (vgl. BGH ZMR 2014, 554; BGH ZMR 2016, 215).**

Verschließen eines Deckendurchbruchs; Ausübungsbefugnis  
AG München, Urteil vom 23.02.2016, 483 C 15231/14, ZMR 2016, 405 (n. rkr.)

**1. Für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung der Nutzung einer Wohnung ist nur darauf abzustellen, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Mieter**

auch für jeweils unter drei Monaten, z.B. an sog. „Medizintouristen“, Teil der zulässigen Wohnnutzung (Anschluss an BGH, Urteil vom 15.01.2010, V ZR 72/09, ZMR 2010, 378).

**2. Wird ein Unterlassungsanspruch nicht gegen einen störenden Mieter, sondern gegen den Wohnungseigentümer als Vermieter geltend gemacht, so kann bei Kurzzeitvermietungen unter drei Monaten eine zurechenbare Wiederholungsgefahr i.S.d. § 1004 BGB nur angenommen werden, wenn mindestens zwei Beeinträchtigungen durch unterschiedliche Mietparteien vorliegen oder besondere Umstände, die von dem Fehlverhalten einer Mietpartei auf ein solches auch durch künftige Mietparteien schließen lassen. Zudem bedarf es für eine aktuell bestehende Wiederholungsgefahr zeitnaher Vorfälle.**

Vermietung einer Eigentumswohnung an sog. Medizintouristen  
LG München I, Urteil vom 08.02.2016, 1 S 21019/14, ZMR 2016, 490

Anmerkung: Zur Unverjährbarkeit des Unterlassungsanspruchs vgl. BGH, Urteil vom 08. 05. 2015, V ZR 178/14, ZMR 2015, 731. Zur Vergemeinschaftung von Individualansprüchen vgl. BGH, Urteil vom 05.12.2014, V ZR 5/14, ZMR 2015, 248 und BGH, Urteil vom 05.12.2014, V ZR 85/14, ZMR 2015, 122

**Allein nach Kaufrecht zu beurteilende Ansprüche auf Minderung und sog. kleinen Schadensersatz fallen jedenfalls dann nicht in den Anwendungsbereich des § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, wenn eine gebrauchte Eigentumswohnung unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft und eine Beschaffenheitsgarantie nicht vereinbart worden ist.**

Mängelansprüche aus Kauf; Vergemeinschaftung?  
BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 167/14, ZMR 2015, 952

Anmerkung: vgl. auch BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 145/14, ZMR 2015, 951

**1. Wird ein Mehrheitsbeschluss gefasst, wonach bestimmte gemeinschaftsbezogene Individualansprüche der Wohnungseigentümer (für die eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbands nicht besteht) im Wege der Klage durchgesetzt werden sollen, wird im Zweifel eine gekorene Ausübungsbefugnis des Verbands begründet.**

**2. Klagen die Wohnungseigentümer, obwohl für deren geltend gemachten Rechte gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG eine alleinige Ausübungsbefugnis des Verbands besteht, kann die Klage dadurch zulässig werden, dass der Verband im Wege des gewillkürten Parteiwechsels in den Prozess eintritt; der Parteiwechsel ist als sachdienlich anzusehen und kann noch in der Revisionsinstanz erfolgen.**

**3. Die Verwirkung eines Unterlassungsanspruchs wegen der zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit schützt deren Eigentümer davor, dass er das bislang geduldete Verhalten ändern oder aufgeben muss, vermittelt ihm jedoch nicht allgemein die Rechtsposition, die er inne hätte, wenn die Nutzung von der Teilungserklärung gedeckt wäre.**

**4. Eine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung als Ladenraum dient, darf jedenfalls dann nicht als Gaststätte mit nächtlichen Öffnungszeiten genutzt werden, wenn das maßgebliche Landesrecht die nächtliche Öffnung von Verkaufsstellen untersagt.**

**5. Für die schuldrechtliche Änderung einer in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmung ist erforderlich, dass jeder Sondereigentümer Kenntnis sowohl von dem Inhalt der Teilungserklärung als auch von der Rechtswidrigkeit der derzeitigen Nutzung hat und allseitig der rechtsgeschäftliche Wille besteht, für die Zukunft eine verbindliche Änderung vorzunehmen; eine schlichte Duldung reicht keinesfalls aus.**

Gekorene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft  
BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 169/14, ZMR 2015, 947

**Die Wohnungseigentümergeinschaft ist für gemeinschaftsbezogene Pflichten der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG kraft Gesetzes passiv prozessführungsbefugt.**

gemeinschaftsbezogene Pflichten  
BGH, Urteil vom 11. 12. 2015, V ZR 180/14, ZMR 2016, 379

**Die vermietenden Wohnungseigentümer können als mittelbare Störer, deren Mieter als unmittelbarer Störer bei zweckwidriger Nutzung durch den Mieter zur Unterlassung verpflichtet sein.**

**Die Bezeichnung „Post“ ist eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungsinhalt, kein bloßer Nutzungsvorschlag, keine bloße Bezeichnung des künftigen Mieters und auch keine reine Zustandsbeschreibung.**

**Die Nutzung der Grünfläche bezeichnet als „Kinderspielplatz 300 qm“ durch Kinder der Kindertagesstätte ist unzulässig, weil damit keine allgemein zugängliche öffentliche Spielfläche geschaffen werden sollte. Der private Spielplatz ist nur eine Wohnfolgeeinrichtung nach der Landesbauordnung.**

(un-)mittelbarer Störer, zweckwidrige Nutzung  
LG Hamburg, Urteil vom 06.01.2016, 318 S 40/15, ZMR 2016, 308

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

## Gebrauchsregelungen, Zweckbestimmung

**1a. Die Zuweisung im Gemeinschaftseigentum stehender Flächen an einzelne Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung begründet auch dann ein Sondernutzungsrecht und erfordert daher eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG, wenn alle Wohnungseigentümer eine gleichwertige Fläche zur alleinigen Nutzung erhalten** (Fortführung von Senat, Beschluss vom 20. September 2000, V ZB 58/99, BGHZ 145, 158, 167 f.).

**1b. Eine Regelung, die im Interesse eines geordneten Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums dessen **turnusmäßige Nutzung** durch einzelne Wohnungseigentümer vorsieht, führt dagegen grundsätzlich nicht zu einem (befristeten) Sondernutzungsrecht; sie kann daher durch (Mehrheits-) Beschluss getroffen werden.**

Begründung eines (schuldrechtlichen) Sondernutzungsrechts  
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888

**Wird durch Beschluss eine Außenbewirtschaftung auf einer sondernutzungsfreien Gemeinschaftsfläche genehmigt, handelt es sich um eine nichtige Einräumung eines Sondernutzungsrechts, auch wenn der Beschluss dies ausdrücklich nicht einräumen will; es kommt allein auf dessen Inhalt an.**

Ein Antrag auf „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands“ ist bereits nicht vollstreckbar und unzulässig. Außerdem ist er gegen den störenden vermietenden Eigentümer oder dessen Mieter zu richten.

Sondernutzung; Außenbewirtschaftung

LG Lüneburg, Urteil vom 16.03.2016, 9 S 64/15, ZMR 2016, 647

**Ob die in einem Mehrheitsbeschluss enthaltene, nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstoßende Erlaubnis, Hunde auch unangeleint auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, ordnungsmäßigem Gebrauch entspricht, kann nicht generell bejaht oder verneint werden, sondern beurteilt sich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles.**

Hundehaltung

BGH, Urteil vom 08.05.2015, V ZR 163/14, ZMR 2015, 729

Anmerkung: Zur Einschränkung der Hundehaltung durch Beschluss vgl. AG Würzburg, Urteil vom 16.12.2014, 30 C 1598/14, ZMR 2015, 423.

Ob dagegen ein generelles Tierhaltungsverbot qua Beschluss in unzulässiger Weise in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift (so Saarländisches OLG, Beschluss vom 02.10.2006, 5 W 154/06, ZMR 2007, 308; offengelassen in OLG Frankfurt, Beschluss vom 17.01.2011, 20 W 500/08, ZWE 2011, 363 = MietRB 2011, 351) ist weiter umstritten.

Mietrecht: Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, "keine Hunde und Katzen zu halten" ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (BGH, Urteil vom 20.03.2013, VIII ZR 168/12, ZMR 2013, 618).

### **Instandsetzung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung**

**Sieht die Teilungserklärung vor, dass der Sondereigentümer „Gebäudeteile, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden auf eigene Kosten instand setzen muss“, so ist dies nicht im umfassenden Sinne dahin zu verstehen, dass davon auch die Abdichtung des Daches umfasst ist.**

Instandsetzung der Dachterrasse; Kostentragung

LG Hamburg, Urteil vom 15.06.2016, 318 S 110/15, ZMR 2016, 902

**Regelt die Teilungserklärung nicht nur eine Kostentragungs-, sondern eine Instandsetzungslast der Eigentümer, deren Wohnung über einen Balkon verfügt, so fehlt der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz für Instandsetzungsmaßnahmen in diesem Bereich.**

**Für eine Vergemeinschaftung ist dann kein Raum.**

Instandsetzungspflicht der Sondereigentümer

LG Itzehoe, Urteil vom 19.01.2016, 11 S 29/15; ZMR 2016, 568

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

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

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

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

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

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

**Setzt die Gemeinschaft (bzw. der Verwalter für die Gemeinschaft) im irrigen Glauben, es handele sich um Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum gegen den Willen des Sondereigentümers instand, so kann sie hierfür grundsätzlich keinen Bereicherungsausgleich verlangen. Wegen der Besonderheiten des Wohnungseigentümerrechts kommt ein Bereicherungsausgleich hierfür nur in Betracht, wenn die Maßnahme wohnungseigentumsrechtlich vor allem mit Blick auf § 14 Nr. 1 WEG zwingend geboten war, um einen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Nachteil der anderen Wohnungseigentümer zu verhindern.**

(Anschluss an BGH Urteil vom 25.09.2015 – V ZR 246/14, ZMR 2016, 210 für die eigenmächtige Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum durch einen Sondereigentümer)

eigenmächtige Instandsetzung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft  
LG München I, Urteil vom 01.02.2016 , 1 S 12786/15, ZMR 2016, 571

**1. Ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.**

**2. Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimmt sich danach, ob die Maßnahme im Zeitpunkt ihrer Vornahme erst noch beschlossen (dann die Wohnungseigentümer) oder ob sie - sei es wegen eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer, sei es wegen der Dringlichkeit - durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft).**

**3. Schuldner des Entschädigungsanspruchs nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG ist jedenfalls der Verband.**

eigenmächtige Instandsetzung; Passivlegitimation  
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 246/14, ZMR 2016, 210

**Ein einzelner Wohnungseigentümer kann die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, sofern diese zwingend erforderlich ist und sofort erfolgen muss (= Ermessensreduktion auf Null) und insofern kein Raum für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten (oder des Alters) einzelner Wohnungseigentümer ist. Sowohl die Zustimmung zu der anteiligen Kostentragung als auch zur Bildung der Sonderumlage können verlangt werden.**

**Eine Ersatzpflicht der Wohnungseigentümer für solche Schäden an dem Sondereigentum kommt in Betracht, die dadurch entstehen, dass die gebotene Beschlussfassung über die**



**Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen unterbleibt. Eine Haftung könne diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.**

Schadensersatzpflicht einzelner Wohnungseigentümer  
BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, ZMR 2015, 241

**1. Ansprüche aus einer Notgeschäftsführung durch den einzelnen Wohnungseigentümer richten sich gegen den Verband.**

**2. Bereicherungsansprüche wegen eigenmächtiger Sanierung des Gemeinschaftseigentums sind gegen die dinglichen Eigentümer selbst zu richten.**

**3. Eine auf Beschlussfassung gegen den Verband gerichtete Klage hemmt nicht die Verjährung des bereits bestehenden Zahlungsanspruchs gegen die Miteigentümer.**

eigenmächtige Sanierung des Gemeinschaftseigentums  
LG Hamburg, Urteil vom 15.10.2014, 318 S 21/14 n.v.

Anmerkung: zur Zahlungsklage eines Wohnungseigentümers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft und nachträglicher Klagehäufung in Eventualstellung bei Entschädigungsbegehren wegen eines Feuchtigkeitsschadens vgl. BGH, Urteil vom 04. 07. 2014, V ZR 298/13, ZMR 2015, 42. Wenn nach über einem Jahr ein Mangel vom Wohnungseigentümer endgültig behoben wird, liegt keine Notgeschäftsführung mehr vor; AG Rosenheim, Urteil vom 17.03.2015, 12 C 1557/14, ZMR 2015, 646.

**Wenn das Ermessen der Gemeinschaft lediglich hinsichtlich Fassadenmängeln im Bereich einer Wohnung auf Null reduziert war, kommt eine Verpflichtung weit vor Ablauf der Mängelgewährleistungsfristen präventiv die gesamte Fassade untersuchen zu lassen, nicht in Betracht.**

Baumängel; Ermessensreduzierung auf Null  
LG Hamburg, Urteil vom 11.03.2015, 318 S 133/14, ZMR 2015, 784

**Die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis ist Aufgabe aller Wohnungseigentümer, wenn der Bauträger bei der Errichtung der Wohnanlage und der Teilung nach § 8 WEG von den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Plänen abgewichen ist und dadurch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, weitere Stellplätze zu schaffen.**

**Ausreichend für die Bestimmtheit des Klageantrages ist insoweit - anders als nach der allgemeinen Vorschrift des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO - die Angabe des Rechtsschutzziels, weil bei der Beschlussersetzung nach § 21 Abs.8 WEG das grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen von dem Gericht ausgeübt wird.**

Stellplatznachweis; Aufgabe der Gemeinschaft  
BGH, Urteil vom 26. 02. 2016, V ZR 250/14, ZMR 2016, 553

**Eine Vereinbarung kann durch eine gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs.8 WEG ersetzt werden, wenn einem Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ein Anspruch auf ihren Abschluss zusteht, die übrigen Wohnungseigentümer diesen nicht erfüllen und bei ihrer inhaltlichen Ausgestaltung Spielraum besteht.**

Ersetzung einer Vereinbarung durch das Gericht  
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888

**Eine gerichtliche Beschlussersetzung nach § 21 Abs.8 WEG kommt erst dann in Betracht, wenn die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Grund bestehender Kontroversen nicht mehr imstande sind, sich – zumindest hinsichtlich einer bestimmten Materie - selbst zu organisieren.**

**Der Eigentümerversammlung fehlt die Beschlusskompetenz, wenn ein Beschluss auf eine unzulässige Kompetenzverlagerung hinausläuft. Der Umfang und die Kosten einer Sanierungsmaßnahme innerhalb einer Wohnung hängen maßgeblich von dem jeweiligen Umfang der Feuchtigkeits- und Schimmelschäden innerhalb einer Wohnung ab und müssen bei Beschlussfassung kalkuliert sein.**

Instandsetzung, Sanierung, Beschlussersetzung  
LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, 1 S 445/14, ZMR 2015, 777

Anmerkung: Zu Instandsetzung, Sanierung und Beschlussersetzung vgl. AG Minden, Urteil vom 25.07.2014, 36 C 13/13, ZMR 2015, 589

**Nach Ungültigerklärung bereits vollzogener Beschlüsse steht dem einzelnen Eigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung ein Anspruch auf Folgenbeseitigung zu, wenn die Rückgängigmachung nicht unmöglich ist.**

**Innerhalb des bestehenden Ermessensspielraums haben primär die Eigentümer zu beschließen, wie die konkrete Umsetzung des Folgenbeseitigungsanspruchs erfolgen soll. Die subsidiäre Inanspruchnahme des Gerichts gemäß § 21 Abs.8 WEG ist nur dann zulässig, wenn der klagende Eigentümer alles ihm Zumutbare unternommen hat, um die Mitwohnungseigentümer zur Ausübung ihres Ermessens zu bewegen.**

**Ist das Ermessen nicht auf eine bestimmte Maßnahme (hier: Rückführung ausgezahlter Beträge in die Rücklage) reduziert, besteht auch kein Anspruch auf eine Art „Grundlagenbeschluss“ - wie er bei Instandsetzungsmaßnahmen möglich ist.**

Folgenbeseitigungsanspruch; Ermessen der Wohnungseigentümer  
LG München I, Urteil vom 09.05.2016, 1 S 13988/15, ZMR 2016, 731

### **Verkehrssicherungspflicht**

**Der Vertrag zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter stellt keinen Vertrag zugunsten der Mieter im Objekt dar, noch sind diese in den Schutzbereich dieses Verwaltervertrages einbezogen.**

**Eine Delegation von Verkehrssicherungspflichten auf den Verwalter bedarf einer klaren und unmissverständlichen Absprache. Hiergegen spricht etwa der Abschluss eines Wartungsvertrages.**

Delegation; kein Schutz des Mieters  
AG Hamburg, Urteil vom 02.10.2015, 23a C 420/14, ZMR 2016, 654

Anm: Urteil bestätigt von LG Hamburg, Beschluss vom 21.03.2016, 331 S 71/16, ZMR 2016, 655

### **Versicherungsschutz für WEG-Verfahren**

**Für eine Binnenrechtsstreitigkeit (Beschlussanfechtung) unter Wohnungseigentümern - auch wenn sie Baumaßnahmen zum Beschlussgegenstand hat – greift die Ausschlussklausel für Baumaßnahmen gemäß ARB 2004 § 3 Abs.1 lit. b) bb) nicht ein. Es fehlt am adäquaten Zusammenhang zwischen Rechtsstreit und Risikoausschluss. Letzterer ist grundsätzlich eng auszulegen.**

Ausschlussklausel für Baumaßnahmen in ARB  
AG Düsseldorf, Urteil vom 10.06.2015, 23 C 17/15, ZMR 2015, 809

### Verbrauchereigenschaft der WEG; GEMA-Gebühren

**Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.**

**Beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten - wie etwa einem Energielieferungsvertrag zur Deckung des eigenen Bedarfs - handelt die Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken.**

WEG als Verbraucher  
BGH, Urteil vom 25.03.2015, VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563

Anmerkung: vgl. auch BGH, Urteil vom 25.03.2015, VIII ZR 360/13 Rn. 26 und VIII ZR 109/14 Rn. 27 jeweils auch zum Energielieferungsvertrag einer WEG sowie Rößner, DWE 2015, 136, der zu Recht darauf verweist, dass langfristige Verträge mit fester Laufzeit über mehr als 2 Jahre jetzt jederzeit kündbar sind.

**Ein auf 10 Jahre ausgelegter Wärmedienstvertrag kann von der WEG vor Ablauf der vertraglichen Fest- oder Mindestlaufzeit gekündigt werden, da die WEG als Verbraucher nicht durch Formularvertrag länger als 2 Jahre gebunden werden kann. Eine individuell ausgehandelte Vertragsbedingung zur Vertragslaufzeit muss der Wärmemessdienstleister beweisen.**

Vertragskündigung durch WEG als Verbraucher  
LG Karlsruhe, Urteil vom 14.04.2015, 8 O 144/14, ZMR 2015, 817

**Die Wohnungseigentümergeinschaft hat durch den Betrieb der Kabelanlage nicht das von der Klägerin wahrgenommene Recht von Urhebern, ausübenden Künstlern etc. zur Kabelweitersendung verletzt. Eine Kabelweitersendung setze eine öffentliche Wiedergabe i.Sv. § 15 Abs. 3 UrhG voraus. Für die Öffentlichkeit einer Wiedergabe wird vorausgesetzt, dass einer "unbestimmten Zahl potentieller Adressaten" der Zugang zu denselben Werken und Leistungen eröffnet wird. Diese Voraussetzung sei nicht erfüllt, wenn die Wiedergabe auf "besondere Personen" beschränkt ist, die einer "privaten Gruppe" angehören.**

GEMA-Gebühren bei Kabelweitersendung  
BGH, Urteil vom 17.09.2015, I ZR 228/14, ZMR 2016, 469

### Abmeierungsklage

**Auch ein für den Wohnungseigentümer aufgrund seiner individuellen Disposition schwer vermeidbares Verhalten kann für eine Entziehung des Wohnungseigentums genügen.**

**Wenn notwendige Arbeiten am Gemeinschaftseigentum aufgrund des Verhaltens eines Eigentümers über Jahre nicht durchgeführt werden können, der Einbau von Verbrauchszählern trotz Titulierung nicht geduldet wird, Unrat auf dem Stellplatz gelagert wird etc., dann ist dieses Verhalten nach mehrfacher Abmahnung für die übrigen Eigentümer nicht mehr hinnehmbar.**

Abmeierungsklage gegen einen „Messie“  
LG Hamburg, Urteil vom 06.04.2016, 318 S 50/15, ZMR 2016, 487

#### **behördliche Anordnungen/Bescheide**

**Die Rohrrinnensanierung mit Epoxidharzen, die Bisphenol A und Epichlorhydrin enthalten, verstößt derzeit gegen den Vorsorgegrundsatz und das Minimierungsgebot. Es kommt zu einer vermeidbaren – weil unnötigen – Belastung des Trinkwassers.**

**Bei einer Trinkwasseranlage einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sein. Ein Werkstoff, der lediglich nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert ist, beinhaltet keine Zulassung nach § 17 Abs.5 TrinkwVO.**

**Für die Beseitigungsanordnung muss keine Gesundheitsgefahr für den Verbraucher festgestellt sein.**

**Die Wohnungseigentümergeinschaft ist der richtige Adressat des Bescheids.**

Die WEG als Adressat behördlicher Anordnungen  
VG Würzburg, Urteil vom 25.11.2015, W 6 K 14.324, ZMR 2016, 241

Anmerkung:

Das LG Mannheim, Urteil vom 23.10.2014, 3 O 17/14, ZMR 2015, 497 - bestätigt vom OLG Karlsruhe, Urteil vom 09.12.2015, 6 U 174/14 - entschied zum Werkvertragsrecht: *Die Anwendung des Epoxidharzverfahrens bei der Rohrrinnensanierung von Trinkwasserleitungen entspricht derzeit nicht den anerkannten Regeln der Technik, welche von den Hauseigentümern (Anschlussnehmer) aber gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 AVBWasserV einzuhalten sind. Sind in einem Vertrag zwischen den Wasserversorgungsunternehmen und einem Installationsunternehmen die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik für die Ausführung der Leistungen vorgegeben, sind die Wasserversorgungsunternehmen berechtigt, das Epoxidharzverfahren in ihrem Versorgungsgebiet gegenüber den Installationsunternehmen zu untersagen.*

Vgl. auch Laubinger ZMR 2012, 413-421 ("Aus" für Rohrrinnensanierung mittels Epoxidharzbeschichtung?) und ders. ZMR 2012, 25-27.

**1. Der Einsatz von Zwischenzählern innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt geschäftlichen Verkehr im Sinne des Eichrechts dar.**

**2. Es ist Aufgabe eines Verwalters, die Jahresrechnung aufzustellen, um die Grundlage für einen im geschäftlichen Verkehr verbindlichen Beschluss über die Lasten- und Kostentragung der einzelnen Wohnungseigentümer zu schaffen.**

**3. Das gesetzliche Verbot der Verwendung ungeeichter Messgeräte im geschäftlichen Verkehr soll angesichts zunehmenden Umfangs des Güter- und Energieaustauschs, der über geeichte Messgeräte abgewickelt wird, verlässliche Abrechnungen ermöglichen, und damit gerade möglichst verhindern, dass in zivilrechtlichen Streitigkeiten aufwendig die Richtigkeit der abgelesenen Werte anhand anderer Kriterien als verlässlicher Messung nachgewiesen werden muss. Gerade in Fällen, in denen Verwalter für Wohnungseigentümergeinschaften nicht mehr geeichte Zähler verwenden und unzulässigerweise auf dieser Grundlage Jahresabrechnungen erstellen wollen, besteht aller Anlass zu ordnungsbehördlichem Einschreiten.**

Verwendung ungeeichter Messgeräte  
OVG Münster (NRW), Beschluss vom 25. 07. 2016, 4 A 1150/15, ZMR 2016, 821