

Aktuelle Rechtsprechung zum WEG (5-2017)

von
RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Inhalt

Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum	9
Tragkonstruktion bei Duplexparkern	9
LG München I, Urteil vom 06.06.2013, 36 S 16142/12, ZMR 2017, 429	9
Zwischendecke bzw. Deckenverkleidungen.....	9
BGH, Urteil vom 09.12.2016, V ZR 124/16, ZMR 2017, 412	9
Abweichende Bauausführung; Entstehung von Sondereigentum	9
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17. 06. 2016, 3 Wx 282/15, ZMR 2016, 895	9
Sondereigentum an einem Balkonraum	10
LG Itzehoe, Urteil vom 19.07.2016, 11 S 113/15, ZMR 2016, 904	10
Rollladen; Rollladengurt; Zugvorrichtung.....	10
AG Würzburg, Urteil vom 12.04.2016, 30 C 820/15, ZMR 2016, 818.....	10
Nachträglich aufgesetzte Rollladenkästen.....	10
LG Bamberg, Urteil vom 13.10.2015, 11 S 9/15, ZMR 2017, 81.....	10
erstmalige plangerechte Herstellung	10
BGH, Urteil vom 20. 11. 2015, V ZR 284/14, ZMR 2016, 215	10
Estrich ist zwingend gemeinschaftliches Eigentum	10
AG Würzburg, Urteil vom 20.01.2015, 30 C 444/14, ZMR 2015, 647.....	10
Heizanlage; Teilung des Grundstücks.....	11
OLG Bremen, Beschluss vom 28.04.2016, 3 W 28/15, ZMR 2016, 716.....	11
Beseitigung anfänglicher Baumängel; Verwaltungsbefugnis/-kompetenz.....	11
LG Koblenz, Beschluss vom 03.07.2014, 2 S 36/14, ZMR 2015, 57	11
Einheitliche Ausstattung mit Rauchwarnmeldern.....	11
AG Düsseldorf, Urteil vom 11.01.2016, 290a C 192/15, ZMR 2016, 575.....	11
Rauchwarnmelder und Landesbauordnung.....	12
LG Karlsruhe, Urteil vom 30.06.2015, 11 S 109/14, ZMR 2016, 59	12
Änderung/Durchbrechung der Kostenverteilung.....	12
Auslegung der Gemeinschaftsordnung (zu Kosten)	12
BGH, Urteil vom 13. 05. 2016, V ZR 152/15, ZMR 2016, 713	12
umfassenden Bestimmungsrechts des Verwalters	13
AG Pinneberg, Urteil vom 21.02.2017, 60 C 61/16, ZMR 2017, 346	13
Auslegung der Gemeinschaftsordnung; Bestimmtheitsgrundsatz	13
LG München I, Beschluss vom 07.02.2017, 1 S 8801/16, ZMR 2017, 330	13
Kostenverteilung „nach Nutzflächen gemäß den gesetzlichen Regelungen“	13
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 06.05.2015, 14 S 4480/14, ZMR 2015, 805.....	13
Schäden an Fugenprofilen in der Tiefgarage.....	13
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 26.03.2015, 14 S 8115/14, ZMR 2015, 803.....	13
Kein Ausscheren aus der gemeinsamen Müllentsorgung	13
LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.04.2017, 2-13 S 168/16	13
Bestimmtheitsgrundsatz, Kostenverteilung	14
AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233	14
Kein zwingendes Kopfprinzip bei § 16 Abs.3 WEG.....	14
BGH, Urteil vom 10. 07. 2015, V ZR 198/14, ZMR 2015, 876 = ZfIR 2015, 770 Anm. Abramenko..	14

SEPA-Umstellung; besonderer Verwaltungsaufwand.....	14
LG Dortmund, Urteil vom 19.04.2016, 1 S 437/15, ZMR 2016, 642	14
Bauliche Maßnahmen	14
Umbau, Einräumung eines Sondernutzungsrechts.....	14
OLG Frankfurt, Urteil vom 08. 03.2016, 6 U 23/15, Juris	14
Durchbruch durch eine tragende Wand	15
AG Pinneberg, Urteil vom 19.04.2017, 60 C 8/17	15
Briefkasten für Kellerteileigentum; Beseitigungsaufforderung.....	15
LG München I, Beschluss vom 17.03.2017, 36 S 22212/15	15
Maßnahmen am Sondereigentum	15
BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 49/16, ZMR 2017, 409	15
Keine Rückbaupflicht bei ungenehmigten baulichen Veränderungen	16
LG Hamburg, Urteil vom 01.03.2017, 318 S 62/16, ZMR 2017, 324.....	16
Mülltonnenstandort und Verwaltungsermessen	16
AG Itzehoe, Urteil vom 30.01.2017, 97 C 12/16, ZMR 2017, 339.....	16
Nachgenehmigung einer ohne Beschluss umgesetzten Maßnahme	16
LG Hamburg, Urteil vom 14.12.2016, 318 S 32/16, ZMR 2017, 261	16
Nachgenehmigung einer Instandsetzungsmaßnahme	16
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15, ZMR 2016, 910.....	16
Nachgenehmigung einer baulichen Veränderung	17
LG Hamburg, Urteil vom 29.06.2016, 318 S 102/15, ZMR 2016, 800	17
Zitterbeschlussverkündung bei § 22 Abs.1 WEG.....	17
AG Würzburg, Urteil vom 22.01.2015, 30 C 1212/14, ZMR 2015, 420.....	17
Trampolin; Verkehrssicherungspflicht.....	17
LG Hamburg, Urteil vom 27.01.2016, 318 S 5/15, ZMR 2016, 562.....	17
Ladestation für e-Mobil	17
LG Bremen, Urteil vom 07.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83.....	17
Ladestation für e-Mobil	18
AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 05.04.2015, 771 C 87/14, ZMR 2017, 431	18
Herstellung eines Elektroanschlusses an einem Tiefgaragenstellplatz.....	18
LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569	18
Balkonsanierung; Stahlkonstruktion mit Glaselementen	18
LG Bremen, Urteil vom 10.07.2015, 4 S 318/10, ZMR 2015, 776.....	18
digitaler Türspion in der Wohnungseingangstür	19
AG Bergisch Gladbach, Urteil vom 03.09.2015, 70 C 17/15, ZMR 2016, 311	19
Schallschutz; Wechsel des Bodenbelags	19
BGH, Urteil vom 27.02.2015, V ZR 73/14, ZMR 2015, 561	19
Aufnahme eines langfristigen, hohen Kredits	19
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 244/14, MDR 2015, 1355 = ZMR 2016, 49	19
Rückbauanspruch und Verjährung	19
LG Hamburg, Urteil vom 06.02.2013, 318 S 20/12, ZMR 2013, 462.....	19
förmliche Beschlussfassung erforderlich	20
LG München I , Urteil vom 06.07.2015, 1 S 22070/14, ZMR 2016, 61	20
Außenjalousien; Genehmigungsbeschluss.....	20
LG Aurich, Urteil vom 18.12.2015, 4 S 188/15, ZMR 2016, 219.....	20
Rund um die Eigentümerversammlung.....	20
Stimmrechtsausschluss	20
BGH, Urteil vom 13. 01. 2017, V ZR 138/16, ZMR 2017, 415	20
Berichtigung der Versammlungsniederschrift	20
LG Frankfurt/M., Urteil vom 23.12.2016, 2-13 S 100/15, ZMR 2017, 261	20
Ordnungsmäßige Verwaltung, maßgeblicher Erkenntnisstand	21
LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728 (Revision zugel.).....	21
Erwerb eines Grundstücks durch die WEG	21
BGH, Urteil vom 18. 03. 2016, V ZR 75/15, ZMR 2016, 476	21
Subtraktionsmethode.....	21
LG München I, Urteil vom 21.01.2016, 36 S 2041/15, ZMR 2016, 569	21
Ermächtigung zur Einberufung	21

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 19.07.2016, 303c C 7/16, ZMR 2016, 995	21
Einberufungsermächtigung	21
AG Pinneberg, Urteil vom 26.01.2016, 60 C 40/15, ZMR 2016, 498	21
qualifizierte Protokollierungsklausel.....	22
BGH, Urteil vom 25.09.2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245	22
werdender Wohnungseigentümer	22
BGH, Urteil vom 11.12.2015, V ZR 80/15, ZMR 2016, 299	22
Abtretung/Veräußerung durch einen werdenden Wohnungseigentümer.....	22
BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 275/14, ZMR 2015, 878	22
unberechtigter dauerhafter Versammlungsausschluss	22
AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016, 320 C 9/16, ZMR 2016, 738.....	22
Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung	22
BGH, Urteil vom 08.07.2016, V ZR 261/15, ZMR 2016, 976	22
Keine Kausalität des verspäteten Zugangs der Ladung	22
LG Hamburg, Beschluss vom 16.11.2016, 318 S 54/16, ZMR 2017, 84	22
Nichteinhaltung der Ladungsfrist; Nichtöffentlichkeit.....	23
AG Idstein, Urteil vom 07.09.2015, 32 C 7/15, ZMR 2016, 318	23
Beschlussmangel; Vollmacht; Kausalität.....	23
LG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.04.2015, 2-13 S 35/13, ZMR 2015, 780.....	23
Vergleichsverhandlungen; Bestimmtheitsgrundsatz	23
AG München, Urteil vom 05.07.2016, 484 C 28968/15, ZMR 2016, 815	23
Bestimmtheit von Grund- oder Vorbereitungsbeschluss	23
LG Berlin, Urteil vom 13.12.2016, 85 S 23/15, n.v.	23
Bestimmtheitsgrundsatz; Konkretisierung der getroffenen Regelung	24
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638	24
Bestimmtheitsgrundsatz; überflüssiger Beschluss.....	24
LG Hamburg, Beschluss vom 23.12.2015, 318 T 61/15, ZMR 2016, 307	24
Nicht erreichte qualifizierte Mehrheit	
LG München I, Urteil vom 13. 01. 2014, 1 S 1817/13, ZMR 2014, 480.....	24
Vertreterklausel und ergänzende Auslegung	24
LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016, 318 S 51/16, ZMR 2016, 983.....	24
Negativbeschluss; Anspruchsdurchsetzung durch den Verband	25
LG Hamburg, Beschluss vom 02.06.2016, 318 S 75/15, ZMR 2016, 900	25
Rechtsschutzbedürfnis; Anfechtungsklage gegen Negativbeschluss	25
BGH, Urteil vom 02.10.2015, V ZR 5/15, ZMR 2016, 122	25
Negativbeschluss und Antrag nach § 21 Abs.8 WEG.....	25
AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016, 320 C 9/16, ZMR 2016, 738.....	25
Negativbeschluss; Gestaltungsurteil.....	25
LG Hamburg, Urteil vom 04.09.2015, 318 S 75/14, ZMR 2016, 134.....	25
Negativbeschluss; Gestaltungsurteil.....	25
AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233	25
Begründetheit der Anfechtung eines Negativbeschlusses.....	25
LG Hamburg, Urteil vom 23.07.2014, 318 S 78/13, ZMR 2015, 50.....	25
Aktivlegitimation für das Durchsetzen von Beschlüssen	26
LG Hamburg, Urteil vom 02.03.2016, 318 S 22/15, ZMR 2016, 393.....	26
(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan	26
Bestimmtheitsgrundsatz; Berechenbarkeit der Abrechnungsspitze.....	26
LG München I, Urteil vom 19.04.2017, 1 S 6728/16	26
Inhalt und Zweck der Jahreseinzelaabrechnungen	27
LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2017, 318 S 46/15, ZMR 2017, 427	27
Wert der bevorrateten Brennstoffbestände.....	27
LG Köln, Urteil vom 27.10.2016, 29 S 91/16, ZMR 2017, 87.....	27
Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage.....	27
BGH, Urteil vom 03. 06. 2016, V ZR 166/15, ZMR 2017, 76	27
Abrechnungsspitze	27
LG Dortmund, Beschluss vom 05. 10. 2016, 1 S 205/16, ZMR 2017, 423	27
Beschlussgegenstand; Unbestimmtheit	27
AG Lüneburg, Urteil vom 29.03.2016, 39 C 295/15, ZMR 2016, 578	27

Ausweis der Abrechnungsspitze geschuldet?	28
AG München, Urteil vom 17.03.2016, 483 C 16880/15, ZMR 2016, 407 (n. rkr.).....	28
Abrechnungsspitze oder eine Rechenaufgabe	28
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15, ZMR 2016, 910.....	28
Abrechnungsspitze	28
LG Frankfurt, Urteil vom 09.03.2016, 2-13 S 225/13, ZMR 2016, 559	28
Bestimmtheitsgrundsatz.....	28
AG Dortmund, Urteil vom 29.10.2015, 514 C 40/15, ZMR 2016, 401	28
Soll- und Ist-Rücklage (Bankkontenrücklage).....	29
LG Düsseldorf, Urteil vom 21.12.2016, 25 S 63/16, ZMR 2017, 181.....	29
Darstellung der Ausgaben und der Rücklage; Erläuterung	29
LG Dortmund, Urteil vom 24. 11. 2015, 9 S 41/14, ZMR 2016, 640	29
Isolierter Beschluss über Jahresgesamtabrechnung.....	29
AG Reutlingen, Beschluss vom 07.10.2015, 10 C 782/15, ZMR 2016, 162	29
Einrohrheizung; ungedämmte Leitungen im Estrich.....	29
AG Vaihingen an der Enz, Urteil vom 16.10.2016, 1 C 480/15, ZMR 2017, 276.....	29
Heizkostenabrechnung nach VDI 2077 Beiblatt.....	30
LG München I, Urteil vom 30.11.2015, 1 S 14998/14, ZMR 2016, 232	30
Heizkostenabrechnung.....	30
LG München I, Urteil vom 02.11.2015, 1 S 19287/13, ZMR 2016, 141	30
Zusammenfassungen in der Jahresabrechnung.....	30
LG München I, Urteil vom 16.11.2015, 1 S 23501/14, ZMR 2016, 143	30
Entnahme von Vorschüssen für Prozesse aus der Rücklage	30
LG Rostock, Urteil vom 23.01.2015, 1 S 24/14, ZMR 2015, 338	30
Kündigung der Lastschriftabrede; Aufrechnungsverbot.....	30
BGH, Urteil 29.01.2016, V ZR 97/15, ZMR 2016, 472	30
funkbasierte Heizkosten- und Warmwassermessgeräte	31
LG Dortmund, Urteil vom 28.10.2014, 9 S 1/14, ZMR 2015, 330	31
Verfahrensrecht, Anfechtungsklage.....	31
Anfechtungsklage und Scheinwohnungseigentumsgemeinschaft	31
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 05.04.2017, 2-13 S 44/16.....	31
Bestimmtheit des Klagantrags; Vorratsanfechtung	31
BGH, Beschluss vom 16. 02. 2017, V ZR 204/16, WuM 2017, 303	31
Feststellungswiderklage im Beschlussanfechtungsprozess.....	31
LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.01.2017, 13 S 14/16, ZMR 2017, 425	31
Beschlussanfechtung des gewählten Beirats	32
LG Hamburg, Urteil vom 21.09.2016, 318 S 51/16, ZMR 2016, 983.....	32
Treuwidrige Beschlussanfechtung	32
AG Wismar, Urteil vom 24.01.2017, 2 C 386/15, ZMR 2017, 279.....	32
Beschwer bei Streit allein um Zinsen und Kosten des Verfahrens	32
LG Köln, Hinweis vom 06.12.2016, 29 S 184/16, ZMR 2017, 88	32
Beschlussanfechtung; Wert der Beschwer	32
BGH, Beschluss vom 09. 06. 2016, V ZB 17/15, ZMR 2016, 789.....	32
Beschwer bei Anfechtungsklage gegen Entlastungsbeschluss.....	32
BGH, Beschluss vom 17.03.2016, V ZB 166/13, ZMR 2016, 555	32
Gerichtliche Beschlussfeststellung; Negativbeschluss.....	33
LG Itzehoe, Urteil vom 19.01.2016, 11 S 61/14, ZMR 2016, 565	33
Verbaler Streit unter Wohnungseigentümern; Berufungsgericht	33
BGH, Beschluss vom 17. 11. 2016, V ZB 73/16, MDR 2017, 78	33
Berufung, Zuständigkeitskonzentration	33
BGH, Beschluss vom 12. 11. 2015, V ZB 36/15, ZMR 2016, 247	33
Fehlende Eigentümerliste am Urteil.....	33
LG Frankfurt/M, Urteil vom 10.11.2015, 2-13 S 1/14, ZMR 2016, 221.....	33
Informationspflicht des Anfechtenden, "demnächstige" Zustellung	33
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 203/14, ZMR 2016, 245	33
demnächstige Zustellung nach über 5 Monaten	34
AG München, Urteil vom 25.11.2015, 485 C 30059/14, ZMR 2016, 157	34
Auslegung der Parteibezeichnung	34

OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2015, 12 U 64/14, ZMR 2016, 87	34
Wahrung der Klagebegründungsfrist durch unvollständiges Fax?	34
LG Bamberg, Urteil vom 25.10.2016, 11 S 20/16, ZMR 2017, 81 ff.....	34
Fristwahrende Berufungseinlegung	34
BGH, Beschluss vom 15. 05. 2014, V ZB 172/13, ZMR 2015, 237	34
Beschwer, Berufungssumme	34
BGH, Beschluss vom 11.06.2015, V ZB 78/14, WuM 2015, 522	34
Beschwer; Einzelposten der Jahresabrechnung	34
BGH, Beschluss vom 09.07.2015, V ZB 198/14, ZMR 2016, 47	34
Beschlussergebnisberichtigungsklage.....	35
LG München I, Urteil vom 11.12.2014, 36 S 152/14, ZMR 2015, 152.....	35
Zweitbeschluss; Vorbereitungsbeschluss; Bestimmtheitsgrundsatz	35
LG München I, Beschluss vom 24.10.2016, 36 S 6557/16, ZMR 2017, 187.....	35
Zuständigkeit; Nießbrauch	35
BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 194/14, ZMR 2015, 950	35
Zuständigkeit; persönliche Haftung eines Gesellschafters	35
BGH, Beschluss vom 21. 01. 2016, V ZR 108/15, ZMR 2016, 382	35
Erstattungsfähig nur der Verwalterkosten für die Wahrnehmung des Termins.....	35
BGH, Beschluss vom 07.05.2014, V ZB 102/13, ZMR 2015, 236	35
Notwendige Streitgenossen.....	36
BGH, Urteil vom 23. 10. 2015, V ZR 76/14, ZMR 2016, 124	36
Gebührenrecht; Anwaltsauswahl	36
Freie Anwaltsauswahl durch den Verwalter nach dessen Ermächtigung	36
AG München, Urteil vom 04.08.2016, 484 C 967/16, ZMR 2017, 268 (n.rkr.)	36
Eingeschränkte Kostenerstattung bei mehreren Anwälten/Anfechtungsklagen	
LG Stuttgart, Beschluss vom 29.11.2016, 10 T 524/16, ZMR 2017, 208.....	36
Selbständiges Beweisverfahren zur Mangelfeststellung.....	36
AG Charlottenburg, Beschluss vom 19.10.2016, 73 H 1/16	36
Selbständiges Beweisverfahren zur Schadensursache.....	36
AG München, Beschluss vom 31.01.2017, 481 H 21666/16, ZMR 2017, 341.....	36
Streitwert gemäß § 49a GKG	37
Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung	37
BGH, Beschluss vom 17. 11. 2016, V ZR 86/16, ZMR 2017, 256.....	37
Abberufung; Neubestellung eines Verwalters.....	37
BGH, Beschluss vom 16. 06. 2016, V ZR 292/14, ZMR 2016, 918.....	37
Nachträgliche Teilanfechtung der Jahresabrechnung.....	37
LG Berlin, Beschluss vom 08.04.2016, 53 T 9/16, ZMR 2016, 557	37
Zustimmung zur Veräußerung	37
LG Frankfurt, Beschluss vom 04.04.2016, 2-09 T 592/15, ZMR 2016, 483	37
Balkonüberdachung bzw. Markise.....	37
LG Stuttgart, Beschluss vom 22.01.2016, 19 T 519/15, ZMR 2016, 573	37
Einberufungsverlangen für eine Eigentümerversammlung.....	38
LG Frankfurt, Beschluss vom 06.01.2016, 2-13 T 152/15, ZMR 2016, 558	38
Aufforderungsbeschluss zu einem Tun oder Unterlassen	38
OLG Stuttgart, Beschluss vom 14.12.2015, 3 W 80/15, ZMR 2016, 218	38
mehrere Anfechtungskläger	38
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 26.11.2015, 2-13 S 38/15, ZMR 2016, 921.....	38
Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung.....	38
LG Hamburg, Beschluss vom 18.01.2016, 318 T 65/15, ZMR 2016, 561	38
Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung u.a.	38
LG München I, Beschluss vom 13.04.2017, 1 T 7014/16	38
Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung	38
LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 12.05.2015, 14 T 3053/15 n. v.	38
Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung	39
LG Stuttgart, Beschluss vom 02.03.2017, 2 T 503/16, ZMR 2017, 430.....	39
Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung	39
LG Lüneburg, Beschluss vom 26.02.2015, 1 T 24/15, n.v.	39

Genehmigung der Jahresabrechnung	39
KG, Beschluss vom 27.07.2016, 20 W 44/16, ZMR 2016, 892	39
Hamburger Formel; Streitwert der Jahresabrechnung	39
LG Hamburg, Beschluss vom 18.10.2016, 318 T 39/16, ZMR 2017, 184	39
Streitwert für Anfechtung wegen Sonderumlagen	40
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 15.04.2015, 2-09 T 335/14, ZMR 2016, 171.....	40
Verwalterzustimmung; Gläubigerzustimmung	40
Unwiderrufliche Verwalterzustimmung	40
AG Viechtach, Urteil vom 16.01.2017, 12 C 36/16, ZMR 2017, 350.....	40
Zustimmung zur Veräußerung; wichtiger Grund zur Verweigerung	40
LG Düsseldorf, Urteil vom 20.07.2016, 25 S 179/15, ZMR 2016, 978.....	40
Nachweis über die Bestellung des Verwalters	40
OLG München, Beschluss vom 30. 05. 2016, 34 Wx 17/16, ZMR 2016, 717	40
verweigerte Verwalterzustimmung; richtiger Anspruchsgegner	40
AG Pinneberg, Urteil vom 26.01.2016, 60 C 67/14, ZMR 2016, 497	40
einseitige Willenserklärungen des Verwalters; Vollmachtsurkunde.....	41
BGH, Urteil vom 20.02.2014, III ZR 443/13, ZMR 2014, 566.....	41
Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung	41
Wechsel von der UG (haftungsbeschränkt) zur GmbH	41
LG Dortmund, Urteil vom 28.03.2017, 1 S 177/16.....	41
Verwalterbestellung; Beurteilungsspielraum	41
AG München, Urteil vom 04.09.2016, 481 C 3812/15, ZMR 2017, 199	41
Vergleichsangebote als Tatsachengrundlage für die Ermessensausübung	41
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 19.04.2017, 2-13 S 2/17	41
Einholung von Vergleichsangeboten.....	42
LG Dortmund, Urteil vom 14. 06. 2016, 1 S 455/15.....	42
Keine Wiederwahl; notwendige Vergleichsangebote	42
LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2017, 318 S 46/15, ZMR 2017, 427	42
Abberufung durch Entziehung der Vollmacht	42
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 09.06.2016, 2-09 S 6/14, ZMR 2016, 979; str.	42
Ladungsfehler; Kostentragungspflicht des Verwalters.....	42
LG Rostock, Beschluss vom 16.08.2016, 1 S 2/16, ZMR 2017, 332	42
Verwalterhaftung wegen Kündigung der Gebäudeversicherung	42
LG Frankfurt/M., Urteil vom 24.11.2015, 2-09 S 62/13, ZMR 2016, 981	42
Kostenbelastung des Verwalters?	42
LG Hamburg, Beschluss vom 24.06.2016, 318 T 10/16, ZMR 2016, 799	42
Verwalter und Stellvertreter	43
KG, Beschluss vom 15.03.2016, 1 W 79/16, ZMR 2016, 482	43
Herausgabe des Verwaltungsvermögens bei Verwalterwechsel	43
AG Hamburg, Urteil vom 10.10.2016, 22a C 176/15, ZMR 2017, 189.....	43
gerichtliche Verwalterbestellung	43
LG Hamburg, Beschluss vom 20.01.2016, 318 S 99/15, ZMR 2016, 724	43
Gerichtliche Verwalterbestellung.....	43
LG Dortmund, Urteil vom 10.11.2015, 1 S 308/15, ZMR 2016, 387	43
Qualifikation eines WEG-Verwalters; Beurteilungsspielraum	43
LG Hamburg, Beschlüsse vom 30.11.2015 und 5.11.2015, 318 S 81/15, ZMR 2016, 226	43
Qualifikation eines WEG-Verwalters; Beurteilungsspielraum	44
LG Stuttgart, Urteil vom 29.07.2015, 10 S 68/14, NJW 2015, 2897	44
Wirkungszeitpunkt eines gerichtlichen Gestaltungsurteils.....	44
LG München I, Urteil vom 12.03.2015, 36 S 24746/13, ZMR 2015, 796	44
Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund	44
LG Köln, Urteil vom 07.07.2016, 29 S 180/15, ZMR 2016, 907	44
Schadensersatzansprüchen gegen den Ex-Verwalter	45
AG Köln, Urteil vom 08.03.2016, 215 C 146/15, ZMR 2016, 496.....	45
Eilmaßnahmen zur Beseitigung/Verhinderung von Wasserschäden	45
AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 03.02.2015, 750 C 16/14, ZMR 2015, 583	45
Instandsetzung einer Loggia; Alternativangebote.....	45

LG Dortmund, Urteil vom 21.10.2014, 1 S 371/13, ZWE 2015, 182	45
Fehlerhafte Jahresabrechnung; Verwalterhaftung?.....	45
LG München I, Urteil vom 08.10.2015, 36 S 16283/14, ZMR 2016, 62	45
Schadensersatz wegen Beseitigung einer Hecke	45
LG Hamburg, Urteil vom 25.02.2015, 318 S 110/14, ZMR 2015, 334	45
Niederlegung des Verwalteramts; einstweilige Verfügung	45
AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 05.01.2016, 539 C 47/15, ZMR 2016, 314	45
Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche; Vergemeinschaftungsbeschluss	46
Vergemeinschaftung; fehlende Prozessführungsbefugnis für Einzelklage	46
LG München I, Urteil vom 03.06.2016, 40 O 11108/14, ZMR 2017, 263.....	46
Videoüberwachung nicht nur des eigenen Sondernutzungsbereichs.....	46
AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 14.10.2016, 880 C 9/16, ZMR 2017, 266	46
Untersagung einer Wohnnutzung	46
OLG Karlsruhe, Urteil vom 28.10.2016, 9 U 14/15, ZMR 2017, 174	46
zweckbestimmungswidrige Nutzung als Wohnung.....	47
LG München I, Urteil vom 12.05.2016, 36 S 6246/15, ZMR 2016, 989	47
Ansichziehen kaufvertraglicher Nacherfüllungsansprüche.....	47
BGH, Urteil vom 25. 02. 2016, VII ZR 156/13, ZMR 2016, 474.....	47
Untersagung einer Notwegenutzung	47
BGH, Urteil vom 22. 01. 2016, V ZR 116/15, ZMR 2016, 382	47
Vergemeinschaften eines Individualanspruchs auf Änderung der Gemeinschaftsordnung	47
LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 28.09.2016, 14 S 2471/16, ZMR 2017, 91 (Rev. zugel.).....	47
Nichtige Vollabtretung statt Vergemeinschaftung	47
AG Ratingen, Urteil vom 02.03.2016, 8 C 294/15, ZMR 2016, 408 (n. rkr.)	47
Verschließen eines Deckendurchbruchs; Ausübungsbefugnis	48
AG München, Urteil vom 23.02.2016, 483 C 15231/14, ZMR 2016, 405 (n. rkr.).....	48
Vermietung einer Eigentumswohnung an sog. Medizintouristen	48
LG München I, Urteil vom 08.02.2016, 1 S 21019/14, ZMR 2016, 490	48
Mängelansprüche aus Kauf; Vergemeinschaftung?.....	48
BGH, Urteil vom 24.07.2015, V ZR 167/14, ZMR 2015, 952	48
Gekorene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft	49
BGH, Urteil vom 10.07.2015, V ZR 169/14, ZMR 2015, 947	49
gemeinschaftsbezogene Pflichten	49
BGH, Urteil vom 11. 12. 2015, V ZR 180/14, ZMR 2016, 379	49
(un-)mittelbarer Störer, zweckwidrige Nutzung.....	49
LG Hamburg, Urteil vom 06.01.2016, 318 S 40/15, ZMR 2016, 308.....	49
Gebrauchsregelungen, Zweckbestimmung, Sondernutzung	49
Faktische Sondernutzung am Treppenhaus	50
BGH, Urteil vom 13.01.2017, V ZR 96/16, ZMR 2017, 319	50
Instandsetzungs- und Kostentragungspflicht des SNR-Berechtigten.....	50
BGH, Urteil vom 28. 10. 2016, V ZR 91/16, ZMR 2017, 256	50
Bestimmung der Reichweite eines Sondernutzungsrechts	51
OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.03.2017, 6 U 172/14.....	51
Begründung eines (schuldrechtlichen) Sondernutzungsrechts	51
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888	51
Sondernutzung; Außenbewirtschaftung.....	51
LG Lüneburg, Urteil vom 16.03.2016, 9 S 64/15, ZMR 2016, 647	51
Hundehaltung	51
BGH, Urteil vom 08.05.2015, V ZR 163/14, ZMR 2015, 729	51
Instandsetzung; Ersatzansprüche; Folgebeseitigung	52
Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen.....	52
BGH, Urteil vom 09. 12. 2016, V ZR 124/16, ZMR 2017, 412	52
„notwendige Sanierungsarbeiten“ als Beschlussgegenstand	52
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194.....	52
Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft	52

LG München I, Urteil vom 01.02.2017, 1 S 7364/16, ZMR 2017, 328	52
Untergemeinschaften; verzögerte Instandsetzung	52
LG Düsseldorf, Urteil vom 29.03.2017, 25 S 55/16	52
Instandsetzung der Dachterrasse; Kostentragung	53
LG Hamburg, Urteil vom 15.06.2016, 318 S 110/15, ZMR 2016, 902	53
Erstmalige Herstellung; Kostenregelung in der Teilungserklärung	53
LG Köln, Urteil vom 22.12.2016, 29 S 145/16, ZMR 2017, 262	53
Instandsetzungspflicht der Sondereigentümer	53
LG Itzehoe, Urteil vom 19.01.2016, 11 S 29/15; ZMR 2016, 568	53
eigenmächtige Instandsetzung von Sondereigentum durch die Gemeinschaft	54
LG München I, Urteil vom 01.02.2016, 1 S 12786/15, ZMR 2016, 571	54
eigenmächtige Instandsetzung; Passivlegitimation	54
BGH, Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 246/14, ZMR 2016, 210	54
Schadensersatzpflicht einzelner Wohnungseigentümer	54
BGH, Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14, ZMR 2015, 241	54
eigenmächtige Sanierung des Gemeinschaftseigentums	54
LG Hamburg, Urteil vom 15.10.2014, 318 S 21/14 n.v.	54
Baumängel; Ermessensreduzierung auf Null	55
LG Hamburg, Urteil vom 11.03.2015, 318 S 133/14, ZMR 2015, 784	55
Erfüllung bauordnungsrechtliche Vorgaben für das Sondereigentum	55
BGH, Urteil vom 09. 12. 2016, V ZR 84/16, ZMR 2017, 317	55
Stellplatznachweis; Aufgabe der Gemeinschaft	55
BGH, Urteil vom 26. 02. 2016, V ZR 250/14, ZMR 2016, 553	55
Ersetzung einer Vereinbarung durch das Gericht.....	55
BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 191/15, ZMR 2016, 888	55
Instandsetzung, Sanierung, Beschlussersetzung	56
LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, 1 S 445/14, ZMR 2015, 777	56
Folgenbeseitigungsanspruch; Ermessen der Wohnungseigentümer	56
LG München I, Urteil vom 09.05.2016, 1 S 13988/15, ZMR 2016, 731	56
Verkehrssicherungspflicht.....	56
Anforderungen an die Rutschfestigkeit von Böden	56
AG Reutlingen, Urteil vom 24.11.2016, 9 C 1425/15, ZMR 2017, 275	56
Delegation; kein Schutz des Mieters.....	56
AG Hamburg, Urteil vom 02.10.2015, 23a C 420/14, ZMR 2016, 654.....	56
Versicherungsschutz für WEG-Verfahren.....	56
Ausschlussklausel für Baumaßnahmen in ARB.....	57
AG Düsseldorf, Urteil vom 10.06.2015, 23 C 17/15, ZMR 2015, 809	57
Verbrauchereigenschaft der WEG; GEMA-Gebühren.....	57
WEG als Verbraucher	57
BGH, Urteil vom 25.03.2015, VIII ZR 243/13, ZMR 2015, 563.....	57
Vertragskündigung durch WEG als Verbraucher	57
LG Karlsruhe, Urteil vom 14.04.2015, 8 O 144/14, ZMR 2015, 817	57
GEMA-Gebühren bei Kabelweitersendung.....	57
BGH, Urteil vom 17.09.2015, I ZR 228/14, ZMR 2016, 469	57
Einstweiliger Rechtsschutz	57
Beschlossener Gebäudeabriss.....	58
AG Nürnberg, Beschluss vom 03.08.2016, 25 C 5438/16, ZMR 2017, 202	58
Stopp einer beschlossenen Instandsetzungsmaßnahme.....	58
AG Rosenheim, Beschluss vom 14.03.2017, 8 C 574/17, ZMR 2017, 439	58
Abmeierungsklage.....	58
Abmeierungsklage gegen einen „Messie“.....	58
LG Hamburg, Urteil vom 06.04.2016, 318 S 50/15, ZMR 2016, 487	58
behördliche Anordnungen/Bescheide.....	58

Die WEG als Adressat behördlicher Anordnungen.....	58
VG Würzburg, Urteil vom 25.11.2015, W 6 K 14.324, ZMR 2016, 241.....	58
Verwendung ungeeichter Messgeräte	59
OVG Münster (NRW), Beschluss vom 25. 07. 2016, 4 A 1150/15, ZMR 2016, 821	59

Abgrenzung Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum

Die Tragkonstruktion bei Duplexparkern kann isoliert betrachtet und rechtlich eingeordnet werden. Hebevorrichtung und Hydraulik sind nicht als technische Einheit zu sehen.

Werden mehrere Duplexparker durch eine Hydraulikpumpe betrieben, dann dient die Hebeanlage selbst (insbesondere die Tragkonstruktion) jedoch nur dem einzelnen Mehrfachparker.

Nicht alle Bestandteile einer technischen Ausstattung, welche einer einheitlichen Funktion dienen, müssen einheitlich Sondereigentum oder gemeinschaftliches Eigentum sein.

Tragkonstruktion bei Duplexparkern

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

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

Eine tragende Geschossdecke, gehört nach § 5 Abs. 2 WEG zum Gemeinschaftseigentum (vgl. OLG München, ZMR 2008, 232, 233; OLG Hamm, ZMR 1997, 193, 194; Bärmann/Armbrüster, WEG, 13. Aufl., § 5 Rn. 69; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 4. Aufl., § 5 Rn. 42).

Eine Zwischendecke bzw. Deckenverkleidungen innerhalb eines Sondereigentums stehen nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum (vgl. LG Dresden, Urteil vom 16. Oktober 2013 - 8 O 1163/13, Rn. 34; K. Schmidt in juris PK-BGB, 6. Aufl., § 5 WEG Rn. 15; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 5 Rn. 24). Ein Ersatzanspruch nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG besteht in diesem Fall nicht.

Zwischendecke bzw. Deckenverkleidungen

BGH, Urteil vom 09.12.2016, V ZR 124/16, ZMR 2017, 412

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, ZMR 2016, 895

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, ZMR 2016, 904

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, ZMR 2017, 81/82)

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, ZMR 2017, 81

- 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 Bärman, 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

Räumt eine Teilungserklärung, die zwischen eindeutigen Lasten und Kosten der Tiefgarage einerseits, der Wohnanlage andererseits und solchen Lasten und Kosten, die nicht eindeutig zuzuordnen sind, unterscheidet, dem Verwalter das Recht ein, über die Zuordnung von Lasten und Kosten nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, so handelt es sich um eine Öffnungsklausel im Sinne eines umfassenden Bestimmungsrechts des Verwalters, von der die Vorabaufteilung von Kosten für Winterdienst, Gartenpflege und Reinigung umfasst sein kann.

Entsprechend der Rechtsprechung zum Mehrheitsbeschluss über die Änderung eines Verteilungsschlüssels (vgl. BGH, Urteil vom 01.04.2011, ZMR 2011, 652 ff. und Urteil vom

10.06.2011, ZMR 2011, 808 f.) ist es für eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung ausreichend, wenn kein Verstoß gegen das Willkürverbot vorliegt.

umfassenden Bestimmungsrechts des Verwalters
AG Pinneberg, Urteil vom 21.02.2017, 60 C 61/16, ZMR 2017, 346

Bei Auslegung der Gemeinschaftsordnung kommt es nicht darauf an, was bei deren Erstellung von den beteiligten gewollt war.

Die rein objektiv-normative Auslegung ergibt keine Sonderregelung bezüglich der Betriebs- und Unterhaltungskosten für den geplanten Schutzraum als Teil der Tiefgarage. Aufgrund des geltenden Bestimmtheitsgrundsatzes kommt eine Auslegung der Gemeinschaftsordnung nur in Betracht, wenn sie zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führt. Eine vom Gesetz abweichende Regelung muss klar und eindeutig sein.

Auslegung der Gemeinschaftsordnung; Bestimmtheitsgrundsatz
LG München I, Beschluss vom 07.02.2017, 1 S 8801/16, ZMR 2017, 330

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, das 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 06.05.2015, 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 26.03.2015, 14 S 8115/14, ZMR 2015, 803

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

Besteht in einer Wohnungseigentumsanlage eine gemeinsame Müllentsorgung, hat ein einzelner Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass er von der Pflicht zur anteiligen Tragung der gemeinsamen Müllkosten befreit und ihm das Aufstellen eigener Sammelgefäße ermöglicht wird.

Kein Ausscheren aus der gemeinsamen Müllentsorgung
LG Frankfurt/M., Urteil vom 27.04.2017, 2-13 S 168/16

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 Bärmann § 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

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

Wenn ein Spitzboden unterhalb des Daches gemeinschaftliches Eigentum war, obwohl er nur über ein - darunter belegenes - Sondereigentum zu begehen war, so ändert sich dieser Zustand auch durch den Ausbau dieses Spitzbodens zu einem Vollgeschoss nicht. Durch einen Umbau von gemeinschaftlichem Eigentum entsteht wieder gemeinschaftliches Eigentum.

Ein Anspruch des Umbauenden auf ein Sondernutzungsrecht an den neu geschaffenen Räumlichkeiten im Dachgeschoss besteht. Ein Gemeingebrauch gemäß § 13 Abs. 2 WEG würde den Umbauenden übervorteilen und den Miteigentümern einen unangemessenen Vorteil verschaffen, der ihnen unter Berücksichtigung der bisherigen einseitigen Investitionen des Umbauenden in den Um- und Ausbau des Dachgeschosses und unter Berücksichtigung der gegenseitigen Absprachen und Interessenlage nicht zustehen kann (§ 10 Abs. 2 S. 3 WEG).

Umbau, Einräumung eines Sondernutzungsrechts
OLG Frankfurt, Urteil vom 08. 03.2016, 6 U 23/15, Juris

Anmerkung

Mit Beschluss vom 19. 01. 2017, V ZR 95/16 hat der BGH die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen: „Der Senat hat zwar noch nicht entschieden, ob und unter welchen Umständen ein Anspruch aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG auf Einräumung eines dinglich wirkenden Sondernutzungsrechts an einer in der Teilungserklärung nicht vorgesehenen Fläche eine Ausgleichszahlung an die nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer erforderlich machen kann. Diese Frage ist vorliegend aber nicht entscheidungserheblich. Anders als in den bislang entschiedenen Fällen, in denen eine solche Zahlung

angesprochen worden ist (BGH, Urteil vom 05. 12. 2003 - V ZR 447/01, ZMR 2004, 206 = NJW 2004, 1798, 1800; BGH, Urteil vom 14. 11. 2014 - V ZR 118/13, ZMR 2015, 320 = NJW 2015, 2027 Rn. 21), wurden die Beklagten nicht davon überrascht, dass die tatsächliche Bauausführung von der Teilungserklärung abweicht. Nachdem sie ihre Zustimmung zu den von dem Kläger durchgeführten Umbauten auch nicht von einer Ausgleichszahlung abhängig gemacht haben, kommt ein Anspruch auf eine solche von vornherein nicht in Betracht."

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

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

Das Anbringen eines Briefkastens ist für eine zweckbestimmungsmäßige Nutzung als Keller nicht erforderlich

Für die Rückgängigmachung von baulichen Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum besitzen die Wohnungseigentümer Beschlusskompetenz, da dies zur ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG gehört.

Die Anfechtung eines Aufforderungsbeschlusses kann nur auf formelle Beschlussfehler gestützt werden oder darauf, dass der Anspruch offenkundig auszuschließen ist. Eine weitergehende inhaltliche Überprüfung des Aufforderungsbeschlusses findet nicht statt.

Briefkasten für Kellerteileigentum; Beseitigungsaufforderung
LG München I, Beschluss vom 17.03.2017, 36 S 22212/15

1. Ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil liegt im Grundsatz auch vor, wenn eine bauliche Maßnahme am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert. (sehr str.)

2. Diese Feststellung erfordert einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor der baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist

3. Auf bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die nur wegen ihrer Ausstrahlung auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes für andere Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellen, sind die Vorschriften des § 22 Abs. 2 und 3 WEG entsprechend anzuwenden. Handelt es sich bei der Maßnahme am Sondereigentum um eine Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung, genügt es daher, wenn die in den genannten Vorschriften jeweils bestimmte Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmt

Maßnahmen am Sondereigentum
BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 49/16, ZMR 2017, 409

Anmerkung: Elzer (IMR 2017,...) bezeichnet die Entscheidung als „Betriebsunfall“. Den (virtuellen) BGH-Fall gibt es nie, da das Außen-Bauteil immer nach § 5 Abs. 1 WEG im gemeinschaftlichen Eigentum stehen wird. Selbst wenn der Fall möglich wäre: Soll dann ein Nachteil entfallen können, weil die doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2 WEG vorliegt. Folgefrage: Wer hätte

Stimmrecht? Alle? Selbst wenn der Wohnungseigentümer Bestandsschutz genießt: Er ist dann aber nicht berechtigt, das entsprechende Bauteil zu reparieren oder zu modernisieren/ zu verändern.

Wenn ein Wohnungseigentümer ein Bauteil, das tatsächlich in seinem Sondereigentum steht – Bsp: nicht tragende Wand, Duschtasse, Badewanne, Waschbecken – repariert oder modernisiert, bedarf er im Normalfall mangels Außenwirkung und wegen fehlender erheblicher Beeinträchtigung der Miteigentümer weder einer Zustimmung noch einer Genehmigung.

Der Austausch einer Stahltür gegen eine Tür mit verglasten Elementen sowie der Abbau von Fenstergittern stellt eine einfache bauliche Veränderung dar; diese Maßnahmen allein führen nicht zu einer intensivierten Nutzung oder einen sonstigen nicht hinnehmbaren Nachteil im Sinne des § 14 Nr.1 WEG und müssen im Einzelfall geduldet werden.

Ein eventueller Nachteil durch die neue Nutzung ist nicht Streitgegenstand der Klage gerichtet auf Beseitigung der baulichen Veränderung bzw. Wiederherstellung des früheren Zustands.

Keine Rückbaupflicht bei ungenehmigten baulichen Veränderungen
LG Hamburg, Urteil vom 01.03.2017, 318 S 62/16, ZMR 2017, 324

Es ist noch vom Verwaltungsermessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gedeckt, einen Mülltonnenstandort 2,3 m vom Sondernutzungsbereich und Küchenfenster entfernt erneut festzulegen (vgl. LG Hamburg ZMR 2015, 50 zu einem extremeren Fall), wenn die Kommune den zwischenzeitlichen Standort nahe der Straße moniert hat.

Eine Regelung im Sinne des Sankt-Florians-Prinzips dahingehend, dass bereits anfängliche Beeinträchtigungen schlicht auf andere Wohnungseigentümer abgewälzt werden müssten, kennt das WEG nicht.

Mülltonnenstandort und Verwaltungsermessen
AG Itzehoe, Urteil vom 30.01.2017, 97 C 12/16, ZMR 2017, 339

Auch bereits getätigte Instandsetzungsmaßnahmen können per Beschluss nachträglich genehmigt werden. Maßgeblich ist insoweit, ob diese Genehmigung für sich genommen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (Abgrenzung zu LG Hamburg ZMR 2016, 800 und AG Hamburg-Blankenese ZMR 2016, 150).

Nachgenehmigung einer ohne Beschluss umgesetzten Maßnahme
LG Hamburg, Urteil vom 14.12.2016, 318 S 32/16, ZMR 2017, 261

Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung *„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, ZMR 2016, 910

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 verfehltete 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. Zur Anfechtbarkeit einer Entscheidung zu Lasten des WEG-Verwalters erst in 2. Instanz vgl. BGH, Beschluss vom 07. 07. 2016 – V ZB 15/14.

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

Eine Unterstellmöglichkeit mit Ladestation für ein Elektromobil im Teileigentum stellt eine bauliche Veränderung dar.

Wenn ein Positivbeschluss wegen Unbestimmtheit des Antrags erfolgreich mit der Anfechtungsklage zu Fall gebracht werden kann, entspricht ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.

Eine konkrete Beschreibung der konkreten baulichen Maßnahme muss Inhalt des Beschlusses sein; hier: Aufstellungsort, Beschaffenheit der Box (Modell, Material, Größe, Farbe), Verlauf der Stromkabel, Kostentragung, Kautions etc.

Ladestation für e-Mobil
LG Bremen, Urteil vom 07.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83

Ein Nachteil kann darin bestehen, dass jeder andere Wohnungseigentümer das gleiche Recht auf Zustimmung zu einer vergleichbaren baulichen Veränderung (Ladestation,

Wall-Box) in Anspruch nehmen könnte und es dann aller Voraussicht nach zu Unzuträglichkeiten käme. Streitigkeiten und gerichtliche Auseinandersetzungen mit Nachahmern sind nicht auszuschließen

Schließlich ist die Installation der Ladestation wegen des Ausschlusses der übrigen Miteigentümer nachteilig, wenn der allgemeine Elektroanschluss der Tiefgarage mit dem Anschluss weiterer Ladestationen überlastet ist.

Ladestation für e-Mobil

AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 05.04.2015, 771 C 87/14, ZMR 2017, 431

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 Happ DWE 2016, 136 ff, Dötsch AnwZert MietR 15/2016 Anm.2, Dötsch MietRB 2016, 241 -248 und Dötsch IMR 2016, 335; Häublein AnwBl. BE 2016, 334 – 336, Häublein AnwZert Mietrecht 9/2015 Anm. 2 und Häublein ZWE 2015, 255 – 257.

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 Eigentüerversammlung 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 Eigentümergeinschaft 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

Ein Wohnungseigentümer (zugleich Kommanditist der als Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auftretenden GmbH & Co KG) ist analog § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft (hier: GmbH & Co KG) jedenfalls dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Komplementär-Gesellschaft (hier: GmbH) mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist. Als Geschäftsführer der Komplementärin führt der Wohnungseigentümer auch die Geschäfte der GmbH & Co KG, d.h. des Vertragspartners.

Stimmrechtsausschluss
BGH, Urteil vom 13. 01. 2017, V ZR 138/16, ZMR 2017, 415

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, ZMR 2017, 261

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, ZMR 2016, 995

Verfügt eine Eigentümergeinschaft 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

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, ZMR 2017, 84

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

Ein Grund- oder Vorbereitungsbeschluss ist dann zu unbestimmt und auch nicht hinreichend bestimmbar, wenn für einen außenstehenden Dritten unklar bleibt, auf welches von mehreren (inhaltlich nicht identischen) vorliegenden Leistungsverzeichnissen (der Architekten) er Bezug nimmt. Es muss präzise feststehen, für welches Leistungsverzeichnis der Architekt oder Verwalter Angebote einholen soll. Insoweit gelten auch hier die Grundsätze des BGH über die Bestimmtheit von Eigentümerbeschlüssen (BGH, Urteil vom 08.04.2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638).

Bestimmtheit von Grund- oder Vorbereitungsbeschluss
LG Berlin, Urteil vom 13.12.2016, 85 S 23/15, n.v.

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, ZMR 2016, 983

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

So auch AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 28.10.2016, 44 C 2041/16, ZMR 2017, 189.

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

- 1. Es genügt die jeweilige Berechenbarkeit der Abrechnungsspitze aus der Jahreseinzelaabrechnung und dem Einzelwirtschaftsplan.**
- 2. In der Jahresgesamtabrechnung ist nicht nur die Ist-Rücklage anzugeben, sondern auch die Soll-Rücklage.**
- 3. Ein Beschluss muss aus sich heraus verständlich sein. Der Bestimmtheitsgrundsatz ist ein wesentlicher Grundsatz des WEG. Bestimmtheit ist insbesondere vonnöten, wenn beim Beschließen der Jahresabrechnung noch Änderungen erfolgten.**
- 4. Ein Mangel, der sich nicht nur auf einzelne Positionen bezieht oder auswirkt, führt zur Gesamtnichtigkeit des Abrechnungsbeschlusses.**
- 5. Bei der Nichtigkeitsfeststellung ist nicht wie bei der Ungültigerklärung wegen bloßer Anfechtbarkeit (sog. altruistische Beschlussanfechtung) das Rechtsschutzinteresse gesondert zu prüfen.**

Bestimmtheitsgrundsatz; Berechenbarkeit der Abrechnungsspitze
LG München I, Urteil vom 19.04.2017, 1 S 6728/16

Die Jahresabrechnung dient nicht der Ermittlung des „eigentlichen“ Beitragsanspruchs, sondern nur der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten.

Inhalt und Zweck der Jahreseinzela abrechnungen
LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2017, 318 S 46/15, ZMR 2017, 427

**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, ZMR 2017, 87

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 Allgemestrom hierauf entfällt.

Betriebsstroms der zentralen Heizungsanlage
BGH, Urteil vom 03. 06. 2016, V ZR 166/15, ZMR 2017, 76

Mangels Ausweisung der Soll-Vorauszahlungen auf Grundlage des Wirtschaftsplans sind die Einzelabrechnungen nichtig und keine taugliche Grundlage für eine Nachforderung. In die Jahresabrechnungen sind nicht die geleisteten tatsächlichen Ist-Zahlungen einzustellen. Denn nur bei Einstellung der Soll-Vorauszahlungen wird die Abrechnungsspitze (Differenz zwischen den Soll-Vorauszahlungen nach dem Wirtschaftsplan und den tatsächlich angefallenen Kosten) mit anspruchsbegründender Wirkung richtig ausgewiesen.

Abrechnungsspitze
LG Dortmund, Beschluss vom 05. 10. 2016, 1 S 205/16, ZMR 2017, 423

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

Anmerkung: So auch AG München, Urteil vom 21.12.2016, 485 C 9796/16, ZMR 2017, 343

„Entnahmen“ aus der Rücklage müssen in der Jahresabrechnung deutlich genug dargestellt werden.

Die Jahresabrechnung muss den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten ausweisen. Soll- und Ist-Rücklage (Bankkontenrücklage) müssen bei der Darstellung der Rücklage ausgewiesen sein.

Die Wohnungseigentümer müssen aus der Abrechnung ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen erfassen können, in welchem Ausmaß die Rücklage für andere Zwecke verwendet wurde. Der Verwalter muss angeben, ob die Rücklage zweckwidrig bei Liquiditätsengpässen verwendet wurde.

Soll- und Ist-Rücklage (Bankkontenrücklage)
LG Düsseldorf, Urteil vom 21.12.2016, 25 S 63/16, ZMR 2017, 181

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

Wenn alle drei Kriterien des § 7 Abs.1 Satz 3 HeizkostenVO erfüllt sind, muss auch im Wohnungseigentum nach VDI 2077 abgerechnet werden.

Unschädlich ist es, wenn statt durch freiliegende ungedämmte Leitungen durch ungedämmte Leitungen im Estrich eine erhebliche nicht messbare Wärmeabgabe erfolgt (vgl. LG Ellwangen, ZMR 2016, 952).

Einrohrheizung; ungedämmte Leitungen im Estrich
AG Vaihingen an der Enz, Urteil vom 16.10.2016, 1 C 480/15, ZMR 2017, 276

Anmerkung: Anderer Ansicht im Mietrecht jetzt BGH, Urteil vom 15.03.2017, VIII ZR 5/16

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 Eigentümergemeinschaft 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

Findet eine gemeinsame Versammlung mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften mit einer gemeinsamen Beschlussfassung statt, kann der Kläger die gefassten „Beschlüsse“ nicht mit einer Anfechtungsklage angreifen, die nur gegen einen Teil der Wohnungseigentümer gerichtet ist.

Anfechtungsklage und Scheinwohnungseigentümergeinschaft
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 05.04.2017, 2-13 S 44/16

Gibt ein Wohnungseigentümer in einer Beschlussanfechtungsklage zu erkennen, dass er die Klage auf einen (noch unbestimmten) Teil der in einer Wohnungseigentümersammlung gefassten Beschlüsse beschränken will, versteht es sich nicht von selbst, dass nur eine Auslegung der Klage als Vorratsanfechtung in Betracht kommt.

Auf das spätere Verhalten des Anfechtenden kann es nicht ankommen, denn es muss bei Ablauf der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG erkennbar sein, welche Beschlüsse angefochten wurden.

Bestimmtheit des Klagantrags; Vorratsanfechtung
BGH, Beschluss vom 16. 02. 2017, V ZR 204/16, WuM 2017, 303

Für eine Feststellungswiderklage, die darauf abzielt festzustellen, dass die durch Änderungsvorbehalt zu Gunsten der Kläger (Ausbauberechtigte) eingeräumten Ermächtigungen zur einseitigen Änderung der Gemeinschaftsordnung sowie der Miteigentumsanteile und zur Begründung von Sondernutzungsrechten ungültig sind, fehlt das Feststellungsinteresse, wenn sich die Parteien um die Gültigkeit eines Beschlusses streiten, wonach lediglich die vorbehaltene Ermächtigung zu baulichen Maßnahmen und zu Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum modifiziert werden soll. Eine allgemeine Inhaltskontrolle einer Teilungserklärung und einer damit verbundenen Gemeinschaftsordnung findet regelmäßig nicht statt.

Feststellungswiderklage im Beschlussanfechtungsprozess
LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.01.2017, 13 S 14/16, ZMR 2017, 425

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, ZMR 2016, 983

Wenn dem Wohnungseigentümer alle Abrechnungsunterlagen im Vorfeld der Eigentümerversammlung zur Kenntnis gereicht wurden, dieser dann nicht persönlich an der Versammlung teilnimmt, sein Vertreter dort keine Einwendungen erhob, dann entwickelte sich bei den Anwesenden Vertrauen, dass die Beschlussfassung auch mit Einvernehmen des späteren Klägers erfolgte. Die dennoch erhobene Anfechtungsklage ist treuwidrig und verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot, wenn die Einwendungen bei sorgfältiger Prüfung bereits in der Versammlung hätten erhoben werden können.

Treuwidrige Beschlussanfechtung
AG Wismar, Urteil vom 24.01.2017, 2 C 386/15, ZMR 2017, 279

Anmerkung: Die Entscheidung verkennt, dass selbst eine Zustimmung des späteren Klägers zu einem (eigenen) Beschlussantrag dessen späterer gerichtlicher Anfechtung nicht entgegensteht (OLG Karlsruhe ZMR 2003, 290; BayObLG ZMR 2001, 815 Rn. 48 bei Juris). Das Rechtsschutzinteresse des Anfechtenden ist schon immer dann zu bejahen, wenn man den Anfechtenden als „geborenen Anwalt der beleidigten Interessen“ der übrigen Wohnungseigentümer ansehen kann.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Zustimmende sonst bei - ihm nicht bekannter - Anfechtung durch einen anderen Eigentümer zwingend auf Beklagtenseite stünde. Sein Rechtsschutzinteresse kann auch nicht vom Verhalten eines Dritten abhängig gemacht werden.

In einem extremeren Fall bejahte das AG Würzburg (ZMR 2015, 420 Rn. 14 und 74 bei Juris) das Rechtsschutzinteresse: der spätere Kläger hatte in der Versammlung erklärt, dass er den Beschluss nicht anfechten werde. Es handelte sich zudem um einen Beschlussantrag des Klägers.

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, ZMR 2017, 88

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

Wird ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung bzw. auf Widerruf von Äußerungen in Anspruch genommen, die er in der Wohnungseigentümersammlung getätigt hat, liegt eine Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG vor, es sei denn, ein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer ist offensichtlich nicht gegeben

Verbaler Streit unter Wohnungseigentümern; Berufungsgericht
BGH, Beschluss vom 17. 11. 2016, V ZB 73/16, MDR 2017, 78

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, 87

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, ZMR 2017, 81 ff.

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 Beschwerde 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 Beschwerde 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 entspräche.

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, ZMR 2017, 187

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; a. A. 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 Wohnungseigentumsache 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; Anwaltsauswahl

Der Verwalter darf selbst entscheiden, welche Anwaltskanzlei er im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt. Im Eigentümerbeschluss muss er nur zur außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung bestimmter Ansprüche ermächtigt sein. Es bedarf keiner betragsmäßigen Deckelung der Kosten und auch keiner Einholung von Vergleichsangeboten anderer Kanzleien.

Freie Anwaltsauswahl durch den Verwalter nach dessen Ermächtigung
AG München, Urteil vom 04.08.2016, 484 C 967/16, ZMR 2017, 268 (n.rkr.)

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, ZMR 2017, 208

Die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens im gerichtlichen Selbständigen Beweisverfahren zur Mangelfeststellung ist subsidiär zu einer Vorbefassung der Eigentümerversammlung; es fehlt das Rechtsschutzinteresse. Ein Negativbeschluss zu einem nicht deckungsgleichen Antrag reicht nicht aus.

Selbständiges Beweisverfahren zur Mangelfeststellung
AG Charlottenburg, Beschluss vom 19.10.2016, 73 H 1/16

Ein Rechtsschutzinteresse für die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens im Selbständigen Beweisverfahren zur Schadensursache bei Schäden im Sondereigentum setzt grundsätzlich eine Vorbefassung der Eigentümer mit derselben Thematik auf der Eigentümerversammlung voraus (a.A. LG München I, ZMR 2016, 908).

Einer Vorbefassung bedarf es grundsätzlich nicht nur dann, wenn es um (Haupt-)Maßnahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geht und das den Eigentümern in diesem Rahmen zustehende Ermessen durch eine gerichtliche Entscheidung vorweggenommen würde.

Selbständiges Beweisverfahren zur Schadensursache
AG München, Beschluss vom 31.01.2017, 481 H 21666/16, ZMR 2017, 341

Streitwert gemäß § 49a GKG

1. Der in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren gemäß § 49a GKG bestimmte Streitwert entspricht in der Regel nicht der für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels maßgeblichen Beschwer des Rechtsmittelführers.

2. Wird mit der gegen einen Wohnungseigentümer gerichteten Klage die Beseitigung einer baulichen Veränderung verlangt, bemisst sich der Streitwert gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem (hälftigen) klägerischen Interesse an der Beseitigung und dem (hälftigen) Interesse der Beklagten, keinen Rückbau vornehmen zu müssen; daneben sind die Grenzen des § 49a Abs. 1 Satz 2 und 3 GKG und des § 49a Abs. 2 GKG zu beachten.

Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung
BGH, Beschluss vom 17. 11. 2016, V ZR 86/16, ZMR 2017, 256

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

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

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

Das hälftige Gesamtinteresse nach § 49a GKG für die Bestimmung des Streitwerts für eine Anfechtungsklage zum Beschluss über die Jahresabrechnung bemisst sich mit 1/2 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.

Das Gesamtinteresse beläuft sich grundsätzlich auf 20 % der Gesamtsumme der Ausgaben und Einnahmen. Das Einzelinteresse des Klägers bestimmt sich grds. auf 20 % der Ausgaben und Einnahmen (ohne Vorauszahlungen) aus seinem Einzelwirtschaftsplan (vgl. LG Nürnberg-Fürth ZMR 2012, 207). Dies gilt auch analog für die Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung.

Bei der Streitwertuntergrenze sind 20% der Nachzahlungen (gemeint: Abrechnungsspitze?) der Anfechtungskläger anzusetzen.

Der in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren gemäß § 49a GKG bestimmte Streitwert entspricht nicht immer der für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels maßgeblichen Beschwer des Rechtsmittelführers.

Streitwert bei Anfechtung der Jahresabrechnung
LG Stuttgart, Beschluss vom 02.03.2017, 2 T 503/16, ZMR 2017, 430

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 sich 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, ZMR 2017, 184

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 (sog. 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, ZMR 2016, 171

Verwalterzustimmung; Gläubigerzustimmung

Ist der schuldrechtliche Kaufvertrag bereits geschlossen worden, so ist die alsdann erklärte Veräußerungszustimmung des amtierenden Verwalters endgültig wirksam und nicht mehr widerruflich, sobald sie gegenüber den Vertragsparteien oder dem mit dem Vollzug beauftragten Notar erklärt worden ist; ob die Zustimmung später noch als zweckmäßig angesehen wird, ist nicht von Belang (vgl. OLG Düsseldorf ZMR 2011, 814 und OLG München ZWE 2012, 93).

Unwiderrufliche Verwalterzustimmung
AG Viechtach, Urteil vom 16.01.2017, 12 C 36/16, ZMR 2017, 350

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.

verweigerter 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

Beim Wechsel von der UG (haftungsbeschränkt) zur GmbH ist eine Identität der Gesellschaft gegeben. Wird dennoch die Abberufung der UG gewollt und die Neubestellung der GmbH, so müssen trotzdem die Vermögensverhältnisse geprüft bzw. von der GmbH die wichtigsten Versicherungen nachgewiesen werden; vgl. LG Dortmund vom 16.02.2016, 1 S 386/15; BGH ZMR 2012, 885.

Wechsel von der UG (haftungsbeschränkt) zur GmbH
LG Dortmund, Urteil vom 28.03.2017, 1 S 177/16

Besteht bei objektiver Betrachtung (hier: Prozess mit dem Ex-Arbeitgeber wegen Verletzung von Treuepflichten; PKH-Antrag im Zivilverfahren, unzureichende Haftpflichtversicherung u.a.m.) Anlass die Bonität des Verwalterkandidaten zu prüfen, so müssen die Wohnungseigentümer die Wahl/Bestellung zurückstellen bis zur hinreichenden Klärung der Verhältnisse.

Verwalterbestellung; Beurteilungsspielraum
AG München, Urteil vom 04.09.2016, 481 C 3812/15, ZMR 2017, 199

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

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

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

Wurde der frühere Beschluss über die Bestellung eines Verwalters erfolgreich angefochten, so kann diese ungültige Wahl nicht mit einem Wiederwahlbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft geheilt werden, da dies zu einer Umgehung der Voraussetzung zur Einholung von Vergleichsangeboten führen würde.

Einholung von Vergleichsangeboten
LG Dortmund, Urteil vom 14. 06. 2016, 1 S 455/15

Wenn ein Nichtberechtigter („Verwalter“ einer Untergemeinschaft) zur Eigentümerversammlung einlädt, müssen für dessen Verwalterbestellung mindestens drei Vergleichsangebote vorliegen, da es sich nicht um eine Wiederbestellung handelt.

Keine Wiederwahl; notwendige Vergleichsangebote
LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2017, 318 S 46/15, ZMR 2017, 427

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 Eigentümerversammlung 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.

Wer sich als Verwalter bis zum Jahresanfang krank meldet, handelt in besonderem Maße rechtsmißbräuchlich, wenn er einen Tag vor Heiligabend für den 29.12. noch eine Eigentümerversammlung einberuft. Insoweit sind ihm wegen Ladungsfehlers die Kosten aufzuerlegen, wenn die einzige auswärtige Eigentümerin nicht zur Versammlung erschien.

Ladungsfehler; Kostentragungspflicht des Verwalters
LG Rostock, Beschluss vom 16.08.2016, 1 S 2/16, ZMR 2017, 332

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

Der Verwalter muss das Konto als offenes Fremdkonto der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen.

Erkennt der Ex-Verwalter, dass der aktuelle Verwalter irrtümlich von einem Konto ausgeht, auf das nur der Ex-Verwalter Zugriff hat, so muss er den Nachfolger informieren, und zwar selbst wenn bei sorgfältiger Durchsicht der überreichten Unterlagen auch alle Bankunterlagen zu finden waren.

Schaltet die Gemeinschaft aufgrund einer entsprechenden Beschlussfassung über den neuen Verwalter einen Anwalt ein, um die Herausgabe des Verwaltungsvermögens „Bankkonto“ zu erreichen, so trägt der Ex-Verwalter 50 % der entstandenen Anwaltskosten.

Herausgabe des Verwaltungsvermögens bei Verwalterwechsel
AG Hamburg, Urteil vom 10.10.2016, 22a C 176/15, ZMR 2017, 189

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 Feuchtigkeitsschäden 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.

Instandsetzung 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

Gegen Lärm- und Geruchsbelästigungen kann der Wohnungseigentümer vor der Vergemeinschaftung alleine und ohne Ermächtigungsbeschluss klageweise vorgehen. Nach der Vergemeinschaftung hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die ausschließliche Prozessführungsbefugnis, sofern nicht der Anspruch allein das Sondereigentum des Klägers betrifft..

Auf Verstöße gegen öffentliches Recht bei der Vermietung an Touristen kann sich der klagende Wohnungseigentümer nicht berufen, wenn es sich nicht um drittschützende Normen handelt.

In großen Wohnanlagen mit zahlreichen Mietparteien sind Beeinträchtigungen, die weder gegen die TA Lärm noch gegen die TA Luft verstoßen, hinzunehmen.

Vergemeinschaftung; fehlende Prozessführungsbefugnis für Einzelklage
LG München I, Urteil vom 03.06.2016, 40 O 11108/14, ZMR 2017, 263

Eine eingeschränkte Videoüberwachung, bezogen auf den eigenen Sondernutzungsbereich, ist rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. AG Hamburg-Blankenese ZMR 2014, 59).

Die bis zum Beginn des Rechtsstreits erfolgte Möglichkeit der Nutzung der - mit Bewegungsmelder ausgestatteten im Auto leicht in verschiedene Richtungen auszurichtenden - sog. Dash-Cam über den eigentlichen Sondernutzungsbereich hinaus auch hinsichtlich Gemeinschaftsflächen in der Tiefgarage bzw. Sondernutzungsbereichen der Nachbareigentümer, rechtfertigt die Annahme einer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Beeinträchtigung.

Ein Nachteil liegt auch dann noch vor, wenn nachträglich die Dash-Cam auf die eigene Sondernutzungsfläche justiert wurde, denn eine Manipulation oder Neujustierung ist aufgrund der konkreten Umstände nicht überprüfbar; Wiederholungsgefahr ist gegeben.

Videoüberwachung nicht nur des eigenen Sondernutzungsbereichs
AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 14.10.2016, 880 C 9/16, ZMR 2017, 266

Die erstrebte generelle Untersagung einer Wohnnutzung geht über das bereits rechtskräftig entschiedene Verbot des Betriebes einer Ferienwohnung hinaus.

Wenn die Teilungserklärung nur Einschränkungen für eine „berufliche oder gewerbliche Nutzung“ enthält, jedoch kein Verbot, in dem Untergeschoß eine Wohnung zu betreiben, sondern lediglich im Aufteilungsplan Begriffe wie „Keller“ oder „Hobbyraum“ verwendet werden, so steht dies nicht der Zulässigkeit der Wohnnutzung entgegen.

Untersagung einer Wohnnutzung
OLG Karlsruhe, Urteil vom 28.10.2016, 9 U 14/15, ZMR 2017, 174

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, ZMR 2017, 91 (Rev. zugel.)

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, Sondernutzung

Ein einzelner Wohnungseigentümer darf in dem gemeinschaftlichen Treppenhaus grundsätzlich nur dann einen Personen-aufzug auf eigene Kosten einbauen, wenn alle übrigen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hierzu erteilen.

Dies gelte auch dann, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen sei, um seine Wohnung zu erreichen; die

übrigen Wohnungseigentümer könnten allerdings verpflichtet sein, den Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden.

Faktische Sondernutzung am Treppenhaus
BGH, Urteil vom 13.01.2017, V ZR 96/16, ZMR 2017, 319

Wird einem Sondereigentümer in der Gemeinschaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen, hat er im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten zu tragen (amtlicher Leitsatz).

Durch Beschluss können den (betroffenen) Sondernutzungsberechtigten die Herstellungs- und Folgekosten der von ihnen angestrebten baulichen Veränderungen deklaratorisch per Beschluss (nochmals) auferlegt werden. Solche Beschlüsse sind unbedenklich, wenn sie eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen.

Instandsetzungs- und Kostentragungspflicht des SNR-Berechtigten
BGH, Urteil vom 28. 10. 2016, V ZR 91/16, ZMR 2017, 256

Anmerkung: Zutreffend und **a.A.** LG Hamburg, Urteil vom 04.03.2016, 318 S 109/15, ZMR 2016, 484. Zur unzulässigen (konstitutiven) Anspruchsverdoppelung vgl. zutreffend AG Heidelberg ZMR 2015, 969: „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.“

Elzer (in: Deckert, ETW, Gruppe 2) schreibt zur „Kostenfrage“: Nach der Gemeinschaftsordnung müssen die Sondernutzungsberechtigten „für die Instandhaltung der ausschließlich ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen sorgen“. Dem kann man entnehmen, dass die Sondernutzungsberechtigten die Instandhaltungslast – und die damit verbundenen Kosten - tragen müssen. Was aber ist mit der Instandsetzungspflicht und den dafür anfallenden Kosten sowie mit den Folgekosten der Terrassenvergrößerung, des Terrassenbaus und der Abgrabung? Amts- und Landgericht meinten, die Gemeinschaftsordnung habe die Instandsetzungspflicht und die dafür anfallenden Kosten nicht erfasst. Sie meinten daher, die Beschlüsse seien nichtig, da sie den Sondernutzungsberechtigten dauerhaft die Pflichten auferlegten. Diesem Denken erteilt der Bundesgerichtshof eine Absage. Meines Erachtens gegebenenfalls zu Unrecht. Man mag dem Bundesgerichtshof freilich darin folgen, dass die Sondernutzungsberechtigten nach der Gemeinschaftsordnung „auch später hinzukommende Anlagen und Einrichtungen“ instand halten müssen. In den Beschlüssen geht es aber bei einer naheliegenden Auslegung auch um die Instandsetzung. Denn es ist kaum zu erwarten, dass die Wohnungseigentümer die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung auseinanderhalten konnten und wollten (auch das Landgericht tat das nicht). Guckt man freilich nur auf die Instandhaltung, kann man dem Bundesgerichtshof folgen. Das heißt aber auch, dass die Sondernutzungsberechtigten bei allen Instandsetzungsmaßnahmen „die Hände aufhalten können“. Ob das gewollt war?

1. Befindet sich in den Grundakten kein Plan, der durch Markierung die Reichweite eines Sondernutzungsrechts darstellt, ist für die Reichweite des Sondernutzungsrechtes die Auslegung der Teilungserklärung maßgeblich.

2. Bei der Auslegung ist vorrangig auf den Wortlaut und den Sinn der Eintragung sowie der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie sie sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergeben. Umstände außerhalb der Urkunde dürfen zur Ermittlung von Inhalt und Umfang eines Grundstücksrechts nur insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.

3. Für die Frage der Reichweite des Sondernutzungsrechts kommt es nicht auf den Willen desjenigen an, der das Sondernutzungsrecht begründet hat. Maßgeblich ist vielmehr, inwieweit dieser in der Teilungserklärung seinen Niederschlag gefunden hat.

4. Steht in der Teilungserklärung "Zum Teileigentum Laden L1 gehören die im Plan mit Nr. 1-60 gekennzeichneten, ebenerdigen Parkplätze zur alleinigen Nutzung.", so wird die

äußere Grenze des Parkplatzes durch dessen Randsteine gebildet. Eine angrenzende Grünanlage gehört somit nicht mehr dazu.

5. Auch der Umstand, dass der Teileigentümer Laden L1 die Kosten für die Pflege dieser angrenzenden Grünanlagen im Innenverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern zu tragen hat, ist kein hinreichender Anhalt dafür, dass diesem der Bereich auch zur Sondernutzung zugewiesen ist. Dafür können auch die Umstände sprechen, dass dieser Bereich sich an den ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Parkplatz anschließt, sich darauf die Leuchten zur Parkplatzbeleuchtung und sich dort Hinweisschilder auf den Kundenparkplatz befinden.

6. Gehört somit die Grünanlage nicht zum Sondernutzungsrecht des Ladens, kann die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen, diese Grünanlage mit einem Zaun zu umgeben, um zu verhindern, dass Jogger, Fahrradfahrer, Reiter etc. sie als Abkürzung benutzen, auch wenn hierdurch die Kunden des Ladens ebenfalls diese Abkürzung nicht mehr nutzen können und um die Grünanlage herumlaufen müssen bzw. sogar den Laden gar nicht mehr besuchen.

Bestimmung der Reichweite eines Sondernutzungsrechts
OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.03.2017, 6 U 172/14

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

1. Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.

2. Ein Wohnungseigentümer kann den Schaden, der ihm nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu ersetzen ist, fiktiv in Höhe des Nettobetrags der Reparaturkosten abrechnen, wenn er ihn in Eigenarbeit beseitigt.

Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen
BGH, Urteil vom 09. 12. 2016, V ZR 124/16, ZMR 2017, 412

Das Gesetz unterscheidet Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung. Alle diese Begriffe meinen etwas anderes. Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht.

Ein Beschluss über „notwendige Sanierungsarbeiten“ ist nicht eindeutig und wäre nicht nur anfechtbar, sondern sogar nichtig.

„notwendige Sanierungsarbeiten“ als Beschlussgegenstand
AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194

Werden von einer Instandsetzungsmaßnahme, die weitgehend die wirtschaftlich nach der Gemeinschaftsordnung getrennt zu behandelnde Untergemeinschaft betreffen, 22 qm der zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Grundstücksfläche durch Erdaushub betroffen, so ist nicht von einer nur völlig untergeordneten Betroffenheit der Gesamtgemeinschaft auszugehen.

Unschädlich ist, dass bei Alleinbetroffenheit durch Baumaßnahmen der nach der Gemeinschaftsordnung getrennt zu behandelnden Untergemeinschaft, im Außenverhältnis die Gesamtgemeinschaft haftet.

Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft
LG München I, Urteil vom 01.02.2017, 1 S 7364/16, ZMR 2017, 328

Ansprüche wegen Ersatz von Kosten einer Notmaßnahme oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag richten sich gegen den Verband „WEG“.

Ansprüche wegen verzögerter oder vereitelter Instandsetzung des Estrichs und der Fußbodenheizung richten sich nur gegen die zur betreffenden Untergemeinschaft gehörenden Sondereigentümer, wenn die Instandsetzungspflicht ihnen nach der Gemeinschaftsordnung/Teilungserklärung obliegt.

Die bei der Instandsetzung des Estrichs zu zerstörenden Heizschleifen der Fußbodenheizung sind auf Kosten der Untergemeinschaft zu ersetzen, egal ob sie gemeinschaftliches oder Sondereigentum sind.

Untergemeinschaften; verzögerte Instandsetzung
LG Düsseldorf, Urteil vom 29.03.2017, 25 S 55/16

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

Wird in der Gemeinschaftsordnung die Instandsetzung- und Instandhaltungspflicht hinsichtlich eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums dem einzelnen oder einer Gruppe der Wohnungseigentümer auferlegt, umfasst dies nicht die Verpflichtung, erstmalig einen ordnungsmäßigen Zustand herzustellen (vgl. BayObLG ZMR 2003, 366; a.A. LG Koblenz, ZMR 2015, 57 ff und LG München I, ZMR 2012, 44).

Erstmalige Herstellung; Kostenregelung in der Teilungserklärung
LG Köln, Urteil vom 22.12.2016, 29 S 145/16, ZMR 2017, 262

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 (gemeint wohl: Instandsetzung) 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

1. Es ist grundsätzlich Sache des jeweiligen Sondereigentümers, etwaige das Sondereigentum betreffende bauordnungsrechtliche Vorgaben, wie etwa den in einer Wohnung erforderlichen Einbau einer Toilette und einer Badewanne bzw. Dusche, auf eigene Kosten zu erfüllen.

2. Die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis ist auch dann Aufgabe aller Wohnungseigentümer, wenn der Nachweis bei einer Aufteilung gemäß § 3 WEG nicht oder nicht vollständig geführt worden ist (im Anschluss an das Urteil des Senats vom 26. Februar 2016, V ZR 250/14, ZMR 2016, 553 = NJW 2016, 2181 Rn. 13 ff.).

Erfüllung bauordnungsrechtliche Vorgaben für das Sondereigentum
BGH, Urteil vom 09. 12. 2016, V ZR 84/16, ZMR 2017, 317

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 Eigentümersammlung 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

Zu den Anforderungen an die Rutschfestigkeit von Böden in Tiefgaragen im Rahmen von Schadensersatzansprüchen wegen der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Anforderungen an die Rutschfestigkeit von Böden
AG Reutlingen, Urteil vom 24.11.2016, 9 C 1425/15, ZMR 2017, 275

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

Einstweiliger Rechtsschutz

Bis zur Rechtskraft der Entscheidung im Anfechtungsverfahren – das bewusst keine aufschiebende Wirkung hat - kann nur durch einstweilige Verfügung der Gebäudeabriss untersagt werden. Der Abriss des Rückgebäudes ohne Wiederaufbauverpflichtung stellt faktisch eine unzulässige Teilauflösung der Gemeinschaft (vgl. § 17 WEG) dar.

Beschlossener Gebäudeabriss
AG Nürnberg, Beschluss vom 03.08.2016, 25 C 5438/16, ZMR 2017, 202

1. Im Rahmen des im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes beantragten Stopps einer beschlossenen Instandsetzungsmaßnahme (hier: Fensteraustausch statt Reparatur) ist zu berücksichtigen, dass auch angefochtene Beschlüsse in der Regel zu vollziehen sind.

2. Rein wirtschaftliche Erwägungen rechtfertigen keinen Erlass einer einstweiligen Verfügung.

3. Dabei ist die Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers zu berücksichtigen, wonach die Anfechtungsklage keinen Suspensiveffekt hat.

Stopp einer beschlossenen Instandsetzungsmaßnahme
AG Rosenheim, Beschluss vom 14.03.2017, 8 C 574/17, ZMR 2017, 439

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 Wohnungseigentumsgemeinschaft 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