

Aktuelle Rechtsprechung insbes. mit Bezug zum WEMoG (Stand 10-2021)

von

Dr. Olaf Riecke, Hamburg

Inhalt

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum.....	5
Instandsetzung der defekten Balkonabdichtungen	5
AG Hannover, Urteil vom 15.12.2020, 482 C 5792/20 (rkr. Lüneburg, 9 S 9/21).....	5
Instandsetzung konstruktiver Teile der Balkone	6
LG Hamburg, Urteil vom 21.07.2021, 318 S 77/20	6
isoliertes Sondereigentum an einem Kellerraum	6
OLG Nürnberg, Beschluss vom 22.03.2021 – 15 W 421/21	6
Eigenmächtige Abtrennung des Außenwasseranschlusses.....	6
LG Hamburg, Urteil vom 28.10.2020, 318 S 32/20, ZMR 2021, 146	6
Kostenverteilung	6
Leitungswasserschaden; Selbstbehalt.....	6
LG Frankfurt/M, Urteil vom 20.05.2021, 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841	6
Mehrhausanlage; Änderung des Kostenverteilerschlüssels	6
AG Rosenheim, Urteil vom 26.09.2019, 13 C 121/19, ZMR 2021, 857	6
Jahresabrechnung; Beurteilungszeitpunkt; Änderung der Kostenverteilung	7
LG Rostock, Urteil vom 02.12.2020, 1 S 54/20, ZMR 2021, 63.....	7
Fensterbeschluss, Fensteraustausch und Kostentragung	7
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20	7
Mehrhausanlage; wirtschaftlich selbständige Einheiten	7
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 12.03.2021, 980b C 34/20, ZMR 2021, 521	7
neuer Verteilungsmaßstab durch Mehrheitsbeschluss	8
BGH, Urteil vom 02.10.2020, V ZR 282/19, ZMR 2021, 136.....	8
Verwaltungsmaßnahmen	8
Rauchwarnmelder; Versicherungsschutz; Zweitbeschluss.....	8
AG Schöneberg (Berlin), Urteil vom 10.02.2021, 771 C 56/20	8
Manipulation bei Funkablesung; anlassbezogenes Betretungsrecht	8
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 09.07.2021, 980b C 36/20.....	8
Zutritt zum Schwimmbad; fehlende Passivlegitimation des Verwalters	8
AG München, Urteil vom 24.03.2021, 482 C 10307/21.....	8
Kompetenzverlagerung; Ermächtigung	9
BGH, Urteil vom 11.06.2021 – V ZR 215/20	9
Ermächtigung des Verwalters; Abschluss von Versorgungsverträgen	9
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 146/19, ZMR 2021, 515	9
Keine Vergleichsangebote bei Kleinaufträgen; Negativbeschluss.....	9
LG Köln, Urteil vom 29.04.2021, 29 S 173/20	9
Beauftragung eines Sachverständigen ohne Alternativangebote	9
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 47/20, ZMR 2021, 513	9

Bauliche Maßnahmen	9
Beseitigung einer Markise inkl. Markisenkasten am Wintergarten	9
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 5/21	9
bauliche Veränderung; Split-Klimagerät.....	10
LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20	10
Klimageräte-Installation wegen Pandemie	10
AG Biedenkopf, Urteil vom 08.04.2021, 50 C 220/20	10
bauliche Maßnahme ohne Beschluss	10
LG Berlin, Beschluss vom 11.02.2021, 85 S 40/20, ZMR 2021, 411.....	10
Ständerbalkone; Modernisierung.....	10
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 06.01.2021, 303a C 16/19, ZMR 2021, 424	10
Rückbau einer unzulässigen baulichen Veränderung.....	10
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 14.01.2021, 2-13 S 26/20, ZMR 2021, 340.....	10
bauliche Veränderungen; verwalterlose Zwei-Personen-Gemeinschaft	11
LG Frankfurt, Urteil vom 11.02.2021, 2-13 S 46/20 (Rev. zugelassen), ZMR 2021, 412	11
Verkündungsrecht und Hinweispflichten des Verwalters.....	11
BGH, Urteil vom 29.05.2020, V ZR 141/19, ZMR 2020, 770-775	11
Eigenmächtiger Einbau einer Ladestation für ein Elektroauto	11
LG Düsseldorf, Urteil vom 04.08.2020, 25 S 134/19, ZMR 2020, 870	11
Rund um die Eigentümerversammlung	11
Reine Video-Versammlung: anfechtbare Beschlüsse	12
AG Saarbrücken, Urteil vom 19.08.2021, 36 C 139/21	12
Ladungsfrist, fehlende Kausalität	12
AG Spandau, Urteil vom 23.02.2021, 19 C 58/20	12
Kausalität eines Ladungsfehlers; Durchsetzung eines umstrittenen Rückbauanspruchs.....	12
Deutsches Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126	12
Beklagtenvertreter als Dritter auf der ETV; Rügeobliegenheit.....	12
LG Köln Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20	12
Beschlussfähigkeit, fehlende Kausalität eines Ladungsfehlers.....	12
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21	12
fehlende Kausalität des Ladungsmangels;	13
AG Kassel, Urteil vom 28.01.2021 – 800 C 2510/20.....	13
Berichtigung der Niederschrift; Passivlegitimation	13
AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021, 8 C 373/20	13
Einberufung durch nicht dazu ermächtigten Eigentümer	13
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 15.04.2021, 2-13 S 87/20	13
Vertreterversammlung; Ladungsmangel	14
AG Marburg, Urteil vom 04.05.2021, 9 C 750/20.....	14
Einberufung einer Versammlung; kleiner Raum.....	14
AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21	14
Einberufung; Vertreterversammlung	14
LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.12.2020, 2-13 S 108/20, ZMR 2021, 266 unter Abänderung von AG Kassel, Urt. v. 27.08.2020, 800 C 2563/20, ZMR 2021, 72	14
Stimmrecht der Erwerber nach Teilungsvertrag.....	14
BGH, Urteil vom 26.02.2021 - V ZR 33/20, ZMR 2021, 595	14
Untersagung einer rechtswidrigen Eigentümerversammlung	14
AG Tettnang, Beschluss vom 09.02.2021, 8 C 95/21, ZMR 2021, 622	14
Einberufung der Eigentümerversammlung durch Ex-Verwalter	15
AG Dresden, Urteil vom 12.03.2021, 151 C 2438/20, ZMR 2021, 520	15
Anspruch auf Absage einer Eigentümerversammlung	15
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 29.03.2021, 2-13 T 7/21, ZMR 2021, 516.....	15
Einstweilige Verfügung, Vertreterversammlung; Ladungsfrist	15
AG Ludwigshafen, Beschluss vom 16.03.2021, 2p C 37/21, ZMR 2021, 525	15
Vertreterversammlung; Änderung der Hausordnung.....	15
AG Hannover, Urteil vom 07.01.2021, 480 C 8302/20.....	15
Corona-Pandemie und Eigentümerversammlung	16
LG Frankfurt, Beschluss vom 16.02.2021, 2-13 T 97/20, ZMR 2021, 518.....	16

Einberufung einer ETV durch Beiratsvorsitzenden während der Pandemie.....	16
AG München, Beschluss vom 25.02.2021, 1291 C 2946/21, ZMR 2021, 429	16
Stimmrecht; teilweise identische Miteigentümer an ETW	16
BGH, Urteil vom 20.11.2020, V ZR 64/20, ZMR 2021, 402	16
Auskunftserteilung über individuelle Hausgeldrückstände; Datenschutz	17
LG Oldenburg/Oldbg, Urteil vom 22.12.2020, 5 S 50/20, ZMR 2021, 420	17
Protokollberichtigung; fehlende Passivlegitimation des Verwalters	17
AG Hannover, Urteil vom 16.12.2020, 483 C 634/20, ZMR 2021, 157	17
(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan.....	17
Keine direkte Haftung des Mit-Wohnungseigentümers; Sozialverbindlichkeiten.....	17
BGH, Urteil vom 07.05.2021 – V ZR 254/19.....	17
Untergemeinschaften; eigene Zuständigkeit: Jahresabrechnung.....	18
BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 163/20, ZMR 2021, 910.....	18
Jahresabrechnung; richtiger Beschlussgegenstand	18
AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21	18
Genehmigung der Jahresabrechnung; Bestimmtheitsgrundsatz	18
LG Frankfurt, Urteil vom 25.02.2021, 2-13 S 127/19, ZMR 2021, 514	18
Jahresabrechnung; teilweise ergänzt durch den Beirat	18
LG Hamburg, Urteil vom 13.01.2021, 318 S 67/19, ZMR 2021, 418	18
Rückwirkende Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan.....	18
LG Frankfurt/M, Urteil vom 19.11.2020, 2-13 S 137/19, ZMR 2021, 145	18
Forderungen aus Wi-Plänen und Jahresabrechnungen; Klageänderung.....	18
LG Frankfurt, Urteil vom 04.02.2021, 2-13 S 61/20, ZMR 2021, 414.....	18
Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen.....	19
selbstständiges Beweisverfahren ohne Vorbefassung der ETV	19
LG Baden-Baden, Beschluss vom 21.07.2021, 3 T 45/21	19
Parteibegriff; Passivrubrum; Passivlegitimation	19
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 03.08.2021, 980a C 14/21.....	19
Demnächstige Zustellung der Anfechtungsklage.....	19
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 128/20	19
Parteiwechsel in der Berufungsinstanz; verwalterlose WEG.....	19
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 5/21 (Revision zugelassen)	19
Richtiger Anspruchsgegner für Instandsetzung; Altverfahren; Beschlussersetzung.....	20
LG Köln, Beschluss vom 28.06.2021, 29 S 32/21	20
Anfechtung eines Vorbereitungsbeschluss	20
LG Köln, Urteil vom 22.04.2021 – 29 S 143/20	20
Rechtsmittelbeschwer beim Streit um Verwalterbestellung; Altverfahren.....	20
BGH, Beschluss vom 25.03.2021 – V ZR 136/20.....	20
Informationsrechte des Wohnungseigentümers; Auskunftsanspruch.....	20
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 27.07.2021, 2-13 S 120/20	20
Einsicht in die Verwaltungsunterlagen; einstweilige Verfügung.....	21
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 05.08.2021, 980a C 25/21.....	21
einstweilige Verfügung; Nichtvollzug bestimmter Beschlüsse.....	21
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 05.08.2021, 980b C 6/21	21
Keine Beschlussersetzung im Wege einstweiliger Verfügung	21
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss von 02.08.2021, 980b C 21/21.....	21
Beschlussersetzungsklage im Altverfahren	21
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20	21
Beschlussersetzungsklagen; Übergangsrecht	21
LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20	21
Alt-Beschlusses zur Jahresabrechnung; Wegfall des Rechtsschutzinteresses am 1.12.2020?.....	22
AG Kaiserslautern, Urteil vom 16.04.2021, 5 C 39/20 (z. Zt. LG Landau/Pfalz, 5 S 16/21)	22
Beschlussanfechtung aus der Zeit vor dem 1.12.2020	22
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 23.04.2021, 980b C 27/20.....	22
Übergangsrecht; Beschlussersetzung	22
LG Hamburg, Urteil vom 24.03.2021, 318 S 85/19	22
Delegation und Prozessführungsbefugnis des Verwalters	22

AG München, Urteil vom 18.02.2021, 483 C 249/20	22
Prozessführungsbefugnis im Altverfahren	22
LG Berlin, Beschluss vom 11.02.2021, 85 S 40/20	22
Parteibegriff; Passivrubrum; Passivlegitimation	23
AG Suhl, Beschluss vom 25.06.2021, 1 C 348/20	23
Alt-Verfahren; Parteiwechsel auf den Verband	23
AG Wiesbaden., Urteil vom 12.03.2021, 92 C 3284/20	23
Übergangsrecht; Beschlussanfechtung	23
AG Hamburg-Altona, Urteil vom 06.01.2021, 303a C 16/19, ZMR 2021, 424	23
Ermächtigung zur Prozessführung; Anfechtungsklage des Nießbrauchers.....	23
BGH, Urteil vom 27.11.2020, V ZR 71/20, ZMR 2021, 506	23
Verwalter kein Zustellungsvertreter des Hausgeldschuldners.....	23
BGH, Urteil vom 27.11.2020, V ZR 67/20, ZMR 2021, 504	23
Beidseitige Befangenheitsgesuche gegen Prozessrichter	24
LG Hamburg, Beschluss vom 02.07.2020, 332 T 12/20.....	24
Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vergütung	24
Digitalisierung statt Aufbewahrungspflicht	24
LG Düsseldorf, Urteil vom 21.07.2021, 25 S 58/19	24
Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten Einzelkaufmanns	24
BGH, Urteil vom 02.06.2021 – V ZR 201/20	24
Unterlassener Abschluss einer Gebäudefeuerversicherung	24
LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 25/20	24
Verwaltervertrag, pauschale jährliche Erhöhung.....	24
LG Frankfurt/M, Urteil vom 24.06.2021, 2-13 S 35/20	24
Untergemeinschaften; unwirksame Verwalterbestellung; Prozesspfleger	25
AG Wiesbaden, Beschluss vom 04.05.2021, 91 C 944/21	25
Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter	25
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 23.02.2021, 2-13 S 12/20	25
Fortbestehendes Rechtsschutzinteresse trotz Ablauf der Beststellungszeit	25
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 25.02.2021, 2-13 S 23/20, ZMR 2021, 605.....	25
Amtsniederlegung des Verwalters	25
LG Frankfurt/M., Beschluss vom 31.08.2020, 2-13 S 87/19, ZMR 2021, 58.....	25
eigenmächtige Auftragserteilung durch den ausgeschiedenen Verwalter	26
LG Lüneburg, Urteil vom 02.02.2021, 3 S 36/20, ZMR 2021, 519 (Revision zugelassen).....	26
Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Baubetreuung	26
LG Köln Beschluss vom 12.11.2020 – 29 S 121/20	26
Sondervergütung für WEG-Verwalter wegen Zensus 2021	26
AG Hannover, Urteil vom 04.03.2021, 482 C 8084/20, ZMR 2021, 617	26
Wahrnehmung eines Gerichtstermins durch Verwalter	26
LG Frankfurt, Beschluss vom 04.01.2021, 2-13 T 52/20, ZMR 2021, 416.....	26
Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche	26
Ab 1.12.2020 entbehrllicher Vergemeinschaftungsbeschluss	27
BGH, Urteil vom 16.07.2021 – V ZR 284/19	27
WEG-Mehrhausanlage: dauerhafte Überlassung der Schlüssel für eine fremde Hauseingangstür...	27
LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021 – 11 S 88/19	27
Schilder mit der Aufforderung zum Tragen von Gesichtsmasken.....	27
AG Kassel, Urteil vom 10.06.2021 – 800 C 720/21	27
Zweckbestimmungswidrige Nutzung: Fitness-Studio statt Supermarkt	28
LG Itzehoe, Beschluss vom 18.03.2021, 11 T 17/20, ZMR 2021, 608	28
Beeinträchtigungen des Sondereigentums durch Geräusche.....	28
LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 88/20	28
Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche; Altverfahren	28
BGH, Urteil vom 11.06.2021 - V ZR 41/19	28
Altverfahren; Prozessführungsbefugnis des Einzelnen.....	28
AG München, Urteil vom 25.08.2021, 485 3241/20	28
Verlust der Prozessführungsbefugnis; ladungsfähige Anschrift	29
AG Wiesbaden, Urteil vom 01.10.2021, 92 C 3536/20	29

Prozessführungsbefugnis und Altverfahren	29
BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680.....	29
Prozessführungsbefugnis; Beseitigungsansprüche im Altverfahren.....	29
LG Itzehoe, Urteil vom 02.07.2021, 11 S 41/20.....	29
Prozessführungsbefugnis bei Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums	29
AG Oberhausen, Urteil vom 09.03.2021, 37 C 1585/20	29
Raucherkeipe; Gerüchen und Zigarettenrauch im Sondereigentum	30
AG Hamburg-St. Georg, 26.02.2021, 980b C 41/19, ZMR 2021, 428.....	30
Keine Prozessführungsbefugnis des einzelnen Sondereigentümers	30
AG Hannover, Urteil vom 23.03.2021, 483 C 13214/20.....	30
Prozessführungsbefugnis des Verbandes, gesetzliche Vergemeinschaftung	30
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 28.01.2021, 2-13 S 155/19, ZMR 2021, 342.....	30
zum Übergangsrecht bei Unterlassungsansprüchen	30
LG Karlsruhe, Urteil vom 30.12.2020, 11 S 129/18, ZMR 2021, 344.....	30
Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung	30
Pflicht zur Einholung von Alternativangebote auch bei Folgeaufträgen	31
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 23.04.2021, 980b C 33/20, ZMR 2021, 616.....	31
Instandsetzungsverpflichtung des Sondereigentümers.....	31
LG Köln, Urteil vom 12.11.2020, 29 S 25/20, ZMR 2021, 147	31
Veräußerungszustimmung	31
Veräußerungszustimmung des Verwalters: richtiger Beklagter.....	31
AG Heidelberg, Beschluss vom 19.03.2021 – 45 C 2/21	31
Verwaltungsbeirat.....	31
Beiratswahl; Beurteilungsspielraum.....	32
LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2021, 2-13 S 20/21	32
Zwangsvollstreckung	32
Ruhestörung durch kranken Wohnungseigentümer; Verschulden	32
LG Itzehoe, Beschluss vom 26.01.2021, 11 T 22/20	32
Jahresabrechnung: vertretbare oder unvertretbare Handlung?.....	32
BGH, Urteil vom 26.02.2021 - V ZR 290/19, ZMR 2021, 598	32
Vollstreckung des Rechnungslegungsanspruchs gegen den Verwalter	32
LG Dortmund, Beschluss vom 07.06.2021, 9 T 126/21	32
Entziehungsklage	32
Voraussetzungen für eine Abmeierungsklage; Verwirkung	32
LG Frankfurt/M, Beschluss vom 03.05.2021, 2-13 S 116/20, ZMR 2021, 684	32
Entziehungsklage gestützt auf Zahlungsrückstände	33
LG Frankfurt, Urteil vom 04.10.2021, 2-13 S 9/21	33

Sondereigentum – gemeinschaftliches Eigentum

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

Instandsetzung der defekten Balkonabdichtungen
AG Hannover, Urteil vom 15.12.2020, 482 C 5792/20 (rkr. Lüneburg, 9 S 9/21)

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

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

Instandsetzung konstruktiver Teile der Balkone
LG Hamburg, Urteil vom 21.07.2021, 318 S 77/20

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

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

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

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

Kostenverteilung

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

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

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

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

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

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

Maßgeblicher Bezugspunkt für die Bewertung eines Beschlusses vor dem 1.12.2020 ist der Tag der Beschlussfassung, der damalige Kenntnisstand der Eigentümer und das WEG a.F. Der Kostenverteilerschlüssel kann nicht nur für künftige Wirtschaftsjahre durch Beschluss geändert werden. Dies gilt insbesondere, wenn der jetzt neu beschlossene Kostenverteilerschlüssel bereits dem korrespondierenden Wirtschaftsplanbeschluss zugrunde lag, so dass sich kein Vertrauen auf Beibehaltung des alten Schlüssels gebildet hatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Der für die Verteilung der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten maßgebliche Begriff der "Wohnfläche" i.S.d. § 8 Abs. 1 HeizkostenV kann unter Rückgriff auf die Bestimmungen der Wohnflächenverordnung und damit unter Einbeziehung von Balkonen,

Loggien, Dachgärten und Terrassen ermittelt werden. Die Wohnungseigentümer können aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen.

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

Verwaltungsmaßnahmen

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund der 6. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO war der Verwalter berechtigt, den Zugang zum Schwimmbad zu schließen.

In einer größeren WE-Anlage (hier: 450 Wohneinheiten) ist nicht der Verwalter, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dafür zuständig durch Beschluss zu regeln, ob und mit welchem Betretungs-Hygiene-Konzept das Schwimmbad der WE-Anlage wieder eröffnet werden soll.

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

Zutritt zum Schwimmbad; fehlende Passivlegitimation des Verwalters
AG München, Urteil vom 24.03.2021, 482 C 10307/21

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

Kompetenzverlagerung; Ermächtigung
BGH, Urteil vom 11.06.2021 – V ZR 215/20

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

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

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

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

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

Jede Beschlussfassung ist eigenständig am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu prüfen.

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

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

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

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

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

Bauliche Maßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rückbau einer unzulässigen baulichen Veränderung
LG Frankfurt a.M., Urteil vom 14.01.2021, 2-13 S 26/20, ZMR 2021, 340

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rund um die Eigentümerversammlung

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

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

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

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

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

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

Nach dem seit dem 1. 12. 2020 geltenden § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG n.F. ist die Gemeinschaft - alleine - im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf Beseitigung von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig. Auf die Anfechtungsklagen ist das zur Zeit der Beschlussfassung geltende materielle Recht (hier: vor Inkrafttreten des WEMoG) anzuwenden.

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

Ob der geltend gemachte - gerichtlicher Prüfung zu unterziehende - Rückbauanspruch besteht, ist nicht schon im Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. LG Koblenz, ZMR 2018, 795).

Ein bloß einstimmiger Beschluss, bei dem alle in der Eigentümerversammlung Anwesenden für den Antrag gestimmt haben, ist nur dann auch ein allstimmiger Beschluss, wenn sämtliche im Grundbuch eingetragenen Eigentümer auf der Versammlung anwesend oder vertreten waren.

Kausalität eines Ladungsfehlers; Durchsetzung eines umstrittenen Rückbauanspruchs
Deutsches Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126

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

Beklagtenvertreter als Dritter auf der ETV; Rügeobliegenheit
LG Köln Beschluss vom 12.11.2020, 29 S 121/20

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

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

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

Beschlussfähigkeit, fehlende Kausalität eines Ladungsfehlers
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21

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

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

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

fehlende Kausalität des Ladungsmangels;
AG Kassel, Urteil vom 28.01.2021 – 800 C 2510/20

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

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

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

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

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

Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, zu der ein nicht ermächtigter Eigentümer eingeladen hat, sind nicht nichtig. Nur dann, wenn ein unbeteiligter Dritte zu einer Eigentümerversammlung einlädt, sind die dann gefassten Beschlüsse nichtig.

Alleine auf die nicht innerhalb der Anfechtungsfrist erfolgte Protokollversendung kann ein Wiedereinsetzungsantrag nicht mit Erfolg gestützt werden. Der Kläger muss sich vielmehr um Einsicht in die Beschluss-Sammlung oder des Protokolls bemühen.

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

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

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

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

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

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

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

Vertreterversammlung; Ladungsmangel
AG Marburg, Urteil vom 04.05.2021, 9 C 750/20

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

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

Einberufung einer Versammlung; kleiner Raum
AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21

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

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

Einberufung; Vertreterversammlung
LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.12.2020, 2-13 S 108/20, ZMR 2021, 266 unter Abänderung von AG Kassel, Urt. v. 27.08.2020, 800 C 2563/20, ZMR 2021, 72

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ist den Eigentümern ein Erscheinen auf der durch den Beiratsvorsitzenden während der Pandemie einberufenen Eigentümerversammlung unzumutbar, ist sie abzusagen. Eine Verweisung auf eine Vollmachterteilung ist nicht möglich. Selbst eine Ausnahmegenehmigung der Kommune reicht bei grundsätzlich bestehendem Versammlungsverbot nicht aus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Verwalter darf - ohne dass ein Verstoß gegen die DSGVO vorläge (a.A. noch AG Brake ZMR 2020, 332) - eine Saldenliste an sämtliche Eigentümer versenden, in welcher zahlungssäumige Eigentümer namentlich benannt und die Hausgeldrückstände aufgelistet

werden. Die namentliche Nennung der Hausgeldschuldner durch den Verwalter darf in Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, und zwar in der Regel nicht nur mündlich erfolgen; unabhängig davon schon zeitlich vor der anberaumten Eigentümerversammlung.

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

Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Berichtigung der Niederschrift aus den §§ 823, 1004 BGB, wenn der Inhalt der Niederschrift sein Persönlichkeitsrecht rechtswidrig beeinträchtigt.

Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung liegt auch vor, wenn der Beschlussinhalt in der Niederschrift falsch, unvollständig oder überhaupt nicht wiedergegeben ist, die Niederschrift unrichtige Tatsachen enthält oder wenn bei einem Ablauf-Protokoll von Ermessen eindeutig fehlerhaft Gebrauch gemacht worden ist.

Der Verwalter gilt (vgl. § 18 Abs.1 WEG n.F.) als Vollzugs- und Vertretungsorgan der allein zuständigen Gemeinschaft; er ist nicht mehr passivlegitimiert für die Protokollberichtigung.

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

(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

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

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

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

a) Auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbständiger Eigentümergemeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, muss für die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden.

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

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

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

Soweit über die Jahresabrechnung beschlossen wurde, fehlt die Beschlusskompetenz. Nach § 28 WEG ist nur über Zahlungspflichten zu beschließen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verfahrensrecht, insbes. Beschlussklagen

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

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

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

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

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

Zur Auslegung des Klageantrags vgl. LG Frankfurt/M., Beschluss vom 14.04.2015, 2-13 S 164/14, ZMR 2015, 332 und BGH, Urteil vom 12. 12. 2014, V ZR 53/14, ZMR 2015, 252.

Hat der Anfechtungskläger die Anfechtungsklage fristgerecht eingereicht und den Vorschuss gezahlt, besteht eine weitere Obliegenheit zur Kontrolle der gerichtlichen Verfahrensweise nicht, so dass eine Klage auch dann noch „demnächst“ iSv § 167 ZPO zugestellt wird, wenn die Zustellung aus Gründen, die alleine in der Sphäre des Gerichtes liegen, erst knapp 6 Monate nach Vorschusszahlung erfolgt.

Ohne eigene umfassende Prüfung ist es nicht vom Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt, von Sanierungsvorschlägen eines von ihnen zuvor beauftragten Sachverständigen abzuweichen.

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

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

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

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

Der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums richtet sich ab 1.12.2020 gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

In Altverfahren ist ein Parteiwechsel auf Beklagtenseite geboten nach Wegfall der Passivlegitimation der ursprünglich verklagten übrigen Wohnungseigentümer. Dem steht auch BGH (v. 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680) nicht entgegen.

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

Die Miteigentümer sind nicht dazu berufen, eine verbindliche Auslegung der Teilungserklärung zu beschließen. Die Ablehnung eines solchen Beschlussantrages entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Grundsätzlich ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung eines Vorbereitungsbeschluss (zwecks gerichtlicher Verfolgung bestimmter Ansprüche) zu verneinen. Ausnahmsweise ist das Rechtsschutzbedürfnis jedoch zu bejahen, wenn der geltend gemachte Anspruch offensichtlich nicht besteht (vgl. AG Bonn, ZMR 2019, 300).

Anfechtung eines Vorbereitungsbeschluss
LG Köln, Urteil vom 22.04.2021 – 29 S 143/20

Anmerkung zum Ermessen bei der Anspruchsdurchsetzung und dem Prozessrisiko:

Ob der geltend gemachte gerichtlicher Prüfung zu unterziehende Anspruch besteht, ist nicht im Anfechtungsprozess zu prüfen. Es entschied etwa das LG Koblenz, Urteil vom 30.04.2018, 2 S 67/16, ZMR 2018, 795: „Ein Wohnungseigentümer hat im Rahmen des § 21 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Abs. 8 WEG a.F. (vgl. §§ 18 Abs.2, 44 I 2 WEG n.F.) einen Anspruch gegenüber den übrigen Miteigentümern zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Verwalter aus dem Verwaltervertrag. Voraussetzung für die Fassung eines solchen Ermächtigungsbeschlusses ist, dass der Anspruch schlüssig dargelegt und begründet erscheint. An die Schlüssigkeit des Vortrages sind keine überzogenen Anforderungen zu stellen und es ist ausreichend, wenn nach dem Sachvortrag des Klägers ein Schadenseintritt nicht ganz fernliegend ist.“ Beim positiven Beschluss zur Durchsetzung eines streitigen Anspruchs dürfte das Ermessen eher größer sein.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wenn bei der Anfechtung eines Alt-Beschlusses (hier: vom 10.08.2020) das verspätete Vorliegen der Gesamtabrechnung sowie inhaltliche Mängel (hier: unplausible 30.000 Euro; falsche Verteilerschlüssel und unzulässige Abgrenzungen) gerügt wurden, nicht jedoch ausdrücklich die (falsch) ermittelte Abrechnungsspitze der Einzelabrechnungen, so entfällt mit Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 das Rechtsschutzinteresse, da ab 1.12.2020 das Rechenwerk der Jahresabrechnung nicht mehr Beschlussgegenstand ist. Nach neuem Recht erwächst nur der Betrag der Abrechnungsspitze in „Beschlusskraft“.

Alt-Beschlusses zur Jahresabrechnung; Wegfall des Rechtsschutzinteresses am 1.12.2020?
AG Kaiserslautern, Urteil vom 16.04.2021, 5 C 39/20 (z. Zt. LG Landau/Pfalz, 5 S 16/21)

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

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

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

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

Eine gewillkürte Prozessstandschaft des Verwalters ist ausnahmsweise zulässig, wenn sich der Verwalter durch die Erteilung eines größeren Auftrags (hier: zum Austausch der Hebeanlage) ggü. der WEG schadensersatzpflichtig gemacht hat. Eine Delegation der Entscheidungsbefugnis der Eigentümer auf den Verwalter ist nur in engen Grenzen auch durch einen Mehrheitsbeschluss (vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 1998, 13) möglich, wenn und soweit es sich um eine konkrete Einzelmaßnahme handelt, die Ermächtigung zu einem überschaubaren und für den einzelnen Wohnungseigentümer begrenzten finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der ETV bleibt.

Delegation und Prozessführungsbefugnis des Verwalters
AG München, Urteil vom 18.02.2021, 483 C 249/20

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

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

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

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

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

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

Auf vor dem 1.12.2020 erhobene Anfechtungsklage ist das alte Verfahrensrecht anzuwenden (§§ 43 Nr.4, 46 WEG); richtige Beklagte sind die übrigen Wohnungseigentümer.
Auch wenn grundsätzlich in Altverfahren mangels Übergangsregelung das neue materielle Recht (WEMoG), das am Schluss der mündlichen Verhandlung galt, zugrunde zu legen ist, ist abweichend davon für die Beschlussanfechtung das Recht am Tag der Beschlussfassung maßgeblich (WEG a.F.). Nach dem WEMoG erweiterte Beschlusskompetenzen dürfen insoweit nicht berücksichtigt werden.

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

- 1. Dem Nießbraucher von Wohnungseigentum steht die Befugnis zur Anfechtung eines von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlusses nicht zu (Bestätigung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 194/14, NJW 2015, 2968 Rn. 8).**
- 2. Erhebt ein Dritter (hier: Nießbraucher), der von dem Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt worden ist, Beschlussanfechtungsklage, ist diese zwar zulässig, wenn die Voraussetzungen der Prozessstandschaft im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung objektiv vorliegen und vorgetragen sind. Begründet kann sie - vorbehaltlich etwaiger Nichtigkeitsgründe - aber nur sein, wenn die Ermächtigung zur Prozessführung bereits innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG objektiv vorliegt und offengelegt wird oder offensichtlich ist.**

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

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

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

Ordnet ein WEG-Richter das persönliche Erscheinen des Verwalters im Anfechtungsprozess an, obwohl der Verwalter trotz Zustellung der Beiladung dem Prozess nicht beigetreten ist und begründet dies damit, dass er die Beklagten „entlasten“ wolle, so ist dies keine Verletzung der richterlichen Neutralitätspflicht.
Im Ablehnungsverfahren geht es nicht um die Richtigkeit der richterlichen Maßnahmen. Nur wenn eine richterliche Handlung ausreichender gesetzlicher Grundlage völlig entbehrt und wegen grober Rechtswidrigkeit als Willkür erscheint, kann dies objektiv die Besorgnis der Befangenheit begründen.

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

Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vergütung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Untergemeinschaften; unwirksame Verwalterbestellung; Prozesspfleger
AG Wiesbaden, Beschluss vom 04.05.2021, 91 C 944/21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsbeirat kann nicht im Zusammenwirken mit dem Verwalter Beschlossenes ändern.

eigenmächtige Auftragserteilung durch den ausgeschiedenen Verwalter
LG Lüneburg, Urteil vom 02.02.2021, 3 S 36/20, ZMR 2021, 519 (Revision zugelassen)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche

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

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

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

Ab 1.12.2020 entbehrl. Vergemeinschaftungsbeschluss
BGH, Urteil vom 16.07.2021 – V ZR 284/19

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

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

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

WEG-Mehrhausanlage: dauerhafte Überlassung der Schlüssel für eine fremde Hauseingangstür
LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021 – 11 S 88/19

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

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

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

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

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

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

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

Zum hinzunehmenden Maß von Geräuschemissionen einer psychisch kranken Miteigentümerin.

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

a) Nach der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist; die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 2 WEG bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums.

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

Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche; Altverfahren
BGH, Urteil vom 11.06.2021 - V ZR 41/19

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

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

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

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

2. Ein Wohnungseigentümer, der - in einem Rechtsstreit, der am 01.12.2020 bereits anhängig war - sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebende Rechte geltend macht, verliert seine Prozessführungsbefugnis, wenn der Verwalter gegenüber dem Gericht schriftlich erklärt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Fortsetzung des Rechtsstreits nicht wünscht, auch wenn der Wohnungseigentümer den Beschluss, der dieser Erklärung zu Grunde liegt, fristgerecht angefochten hat. Es ist nicht erforderlich,

den Rechtsstreit im Hinblick auf die Anfechtungsklage auszusetzen (Fortführung von BGH, 07.05.2021, V ZR 299/19, ZMR 2021, 680).

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

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

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

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

Anmerkung: vgl. dazu Elzer, Erste Probleme des WEG-Übergangsrechtes – ein kurzer Blick zurück und voraus! ZMR 2021, Heft 9 sowie Mediger, Neuregelung der Störungsabwehr, NZM 2021, 489

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

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

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

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den im laufenden Verfahren klagenden Eigentümer jedoch rückermächtigen. Dies setzt ein schutzwürdiges Interesse voraus.

Für die Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer ist ein entsprechender Beschluss der Eigentümer grundsätzlich notwendig. Ausnahmsweise kann auch der Verwalter eine solche Rückermächtigung erteilen, etwa wenn der einzelne Eigentümer bereits zum alten Recht Klage erhoben hat und nun diesem ein Prozessverlust droht.

Der Teileigentümer eines Restaurants sowie dessen Mieter dürfen keine Tische auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fläche vor dem Restaurant aufstellen; d.h. keine Speisen und Getränke dort servieren oder die Fläche in sonstiger Weise gastronomisch nutzen.

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

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

Schon vor Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 bestand eine Ausübungsbefugnis des damals nur teilrechtsfähigen Verbandes nicht; entsprechend gefasste Beschlüsse, die auf

ein An-sich-Ziehen solcher Ansprüche gerichtet sind, waren mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl. BGH, ZMR 2020, 675).

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

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

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

Keine Prozessführungsbefugnis des einzelnen Sondereigentümers
AG Hannover, Urteil vom 23.03.2021, 483 C 13214/20

Berechtigt zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer bezüglich der Überschreitung ihrer Gebrauchsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum ist nach der WEG-Reform durch das WEMoG nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) und nicht mehr der einzelne Wohnungseigentümer. Dies gilt auch für bereits vor dem 1.12.2020 anhängige Verfahren.

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

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

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

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

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

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

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

Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

Vorbemerkung: Das Gesetz unterscheidet Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) sowie bauliche Veränderung. Die modernisierende Instandsetzung stellt keine eigne Kategorie mehr dar. Alle diese Begriffe meinen etwas anderes. Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht; vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194.

Es ist seit langem anerkannt - und daran hat sich auch infolge der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung zum 01.12.2020 nichts geändert -, dass vor einer Beschlussfassung über kostenintensive Erhaltungsmaßnahmen mehrere

Alternativangebote einzuholen sind. Die Pflicht zur Einholung von Alternativangeboten gilt auch bei Folgeaufträgen.

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

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

Nur bei eindeutiger und klarer Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung kann wirksam abweichend von § 16 Abs.2 WEG eine Kostenverteilung erfolgen. Die bloße Regelung, dass die dem Sondereigentum unterliegenden Räume mit „allen Bestandteilen“ auf eigene Kosten instandzuhalten sind, genügt nicht, wenn die Gemeinschaftsordnung sonst zwischen gemeinschaftlichem und Sondereigentum differenziert und zB für Glasschäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums eine – sonst überflüssige - Sonderregelung besteht, derzufolge den Sondereigentümer insoweit die Instandhaltungslast trifft.

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

Veräußerungszustimmung

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

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

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

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

Verwaltungsbeirat

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

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

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

Zwangsvollstreckung

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

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

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

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

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

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

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

Entziehungsklage

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

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

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

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