

31. Pantaenius ImmobilienTagung

Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht

Hamburg, 16. November 2023
Empire Riverside Hotel

Prof. Dr. Florian Jacoby
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht



I. Eigentümerversammlung

1. Ort und Zeit

- Die Verwalterin lädt mit Schreiben vom 8.10.2020 zur Versammlung. Die Versammlung soll an einem Wochentag, um 10.00 Uhr, im Büro der Verwaltung stattfinden, welches sich ca. 20 km von der Liegenschaft entfernt befindet.
- Wohnungseigentümer E geht gegen die auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse vor.
- LG Frankfurt v. 15.9.2022 - 2-13 S 38/21
 - Das Gericht erkennt sowohl in zeitlicher (werktags 10.00 Uhr) als auch örtlicher (20 km entfernt) Hinsicht formelle Fehler der Ladung.
 - Bei einer Gesamtwürdigung der oben genannten Umstände liegt eine gravierende Beeinträchtigung der Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer vor. Daher kommt es auf die Kausalität der Beeinträchtigungen für die Beschlussfassung nicht an.

2. Ladungsmangel

- Der Verwalter lädt mit Schreiben vom 11.6.2022 zu einer Versammlung am 26.6.2022 ein. Die Wohnungseigentümer fassen auf dieser Versammlung mehrere Beschlüsse. Gegen diese geht Wohnungseigentümer K vor. Er ist der Ansicht, nicht rechtzeitig zur Versammlung eingeladen worden zu sein.
- AG Dortmund v. 8.12.2022 - 514 C 61/22:
 - Ein Einberufungsmangel ist für einen Beschluss unerheblich, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beweist, dass er ohne den Einberufungsmangel ebenso gefasst worden wäre.
 - Die Feststellung, ein Ladungsmangel habe sich nicht ausgewirkt, lässt sich nicht allein darauf stützen, dass die Beschlüsse von einer bestimmten Mehrheit getragen worden sind und dieselbe Mehrheit die Beschlüsse in einer anderen Versammlung erneut fassen würde.

3. Inhalt der Tagesordnung

- Wohnungseigentümer K verlangt von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, eine Reihe von Gegenständen auf die Tagesordnung zu nehmen. Da sich die Gemeinschaft weigert, erhebt K eine Klage. Später erklären die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Fraglich ist, wer die Kosten tragen muss.
- LG Hamburg v. 13.7.2022 - 318 T 16/22:
Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunktes und Behandlung in der nächsten ordentlichen Versammlung, wenn sachliche Gründe vorliegen, den Gegenstand zu erörtern und zum Gegenstand der Abstimmung zu machen.
Folglich musste die Gemeinschaft die Kosten tragen.

4. Teilnahme Dritter und Nichtöffentlichkeit

- Die Wohnungseigentümer beschließen, dass Architekt X an ihrer Versammlung teilnehmen darf. Hierin sieht Wohnungseigentümer K einen formalen Beschlussmangel und geht daher gegen den Beschluss vor, mit dem die Wohnungseigentümer über eine bauliche Veränderung beschlossen haben.
- LG München I v. 9.11.2022 - 1 S 3113/21:
Die Wohnungseigentümer können im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses die Teilnahme eines Architekten zulassen, um über eine bauliche Veränderung zu beraten.

5. Vertreterklausel

- Wohnungseigentümer K wendet sich im Wege der Anfechtungsklage gegen mehrere Beschlüsse. Er rügt, der Verwalter haben seinen Vertreter Z, einen Sondereigentumsverwalter, ausgeschlossen.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestreitet das nicht, beruft sich aber auf die Gemeinschaftsordnung. Dort heißt es:
«Ein Wohnungseigentümer kann sich [in einer Wohnungseigentümerversammlung] nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.»
- **LG Frankfurt v. 10.11.2022 - 2-13 S 54/22**
 - Ein Wohnungseigentümer kann sich auf einer Versammlung nicht von seinem Sondereigentumsverwalter vertreten lassen, wenn dies der Vertretungsregelung in der Gemeinschaftsordnung widerspricht.
 - Beschränkungen des Vertreterkreises in Altvereinbarungen sind auch nach Inkrafttreten des WEMoG wirksam.

6. Bestimmtheit

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht gegen die Erben des Wohnungseigentümers B vor. K verlangt einen Vorschuss von rund 6.000 EUR (eine Sonderumlage). Dieser ist angeblich am 16.12.2020 beschlossen worden. B ist am 1.1.2021 gestorben. Die Erben behaupten, es habe am 16.12.2020 keine Versammlung gegeben. Der Vorschuss-Beschluss «Die Kosten in Höhe von ca. 18.000 EUR werden per Sonderumlage erhoben. Fälligkeit 28.02.2021. Der Umlageschlüssel richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Berechnung s. Anlage zur Einladung.» sei zu unbestimmt.
- AG Friedberg v. 26.8.2022 - 2 C 848/21: Ein Vorschuss-Beschluss (Sonderumlage) nach dem die Wohnungseigentümer „ca.“ 18.000 EUR aufbringen sollen, ist nichtig.
- LG Frankfurt v. 27.7.2023 – 2-13 S 94/22: Die Nichtigkeit eines Beschlusses wegen Unbestimmtheit ist auf Extremfälle beschränkt, in denen der Beschluss keinen durchführbaren Inhalt hat, widersprüchlich ist oder nach Auslegung nicht eindeutig ist, welche von mehreren Möglichkeiten gewollt ist. Kann dem Beschluss durch Auslegung ein durchführbarer Regelungsgehalt noch entnommen werden (hier Sonderumlage mit „ca.“ Angabe), kann die fehlende Bestimmtheit nur als Anfechtungsgrund gerügt werden.

II. Beschlusszwang für bauliche Veränderungen

- Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft mit zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück.
- Nach der Gemeinschaftsordnung von 1971 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz, wobei jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem an die jeweilige Haushälfte anschließenden Gartenteil zusteht.
- Ausweislich einer späteren Ergänzung der Teilungserklärung sind sie insoweit allein für Reparaturen und Instandhaltungen verantwortlich und kostenpflichtig.
- Ein Eigentümer beginnt den Bau eines Swimmingpools in der von ihm genutzten Hälfte des Gartens.
- Er behauptet, dass der Bau den anderen Eigentümer nicht beeinträchtigt, § 20 Abs. 3 WEG, so dass ein Anspruch auf die Maßnahme besteht.
- [Parallelfall: Eigentümer beginnt Durchbruch einer tragenden Wand, ohne Statik oder Brand- und Schallschutz zu beeinträchtigen.]
- Ist der Baubeginn rechtswidrig, besteht ein Anspruch auf Unterlassung?

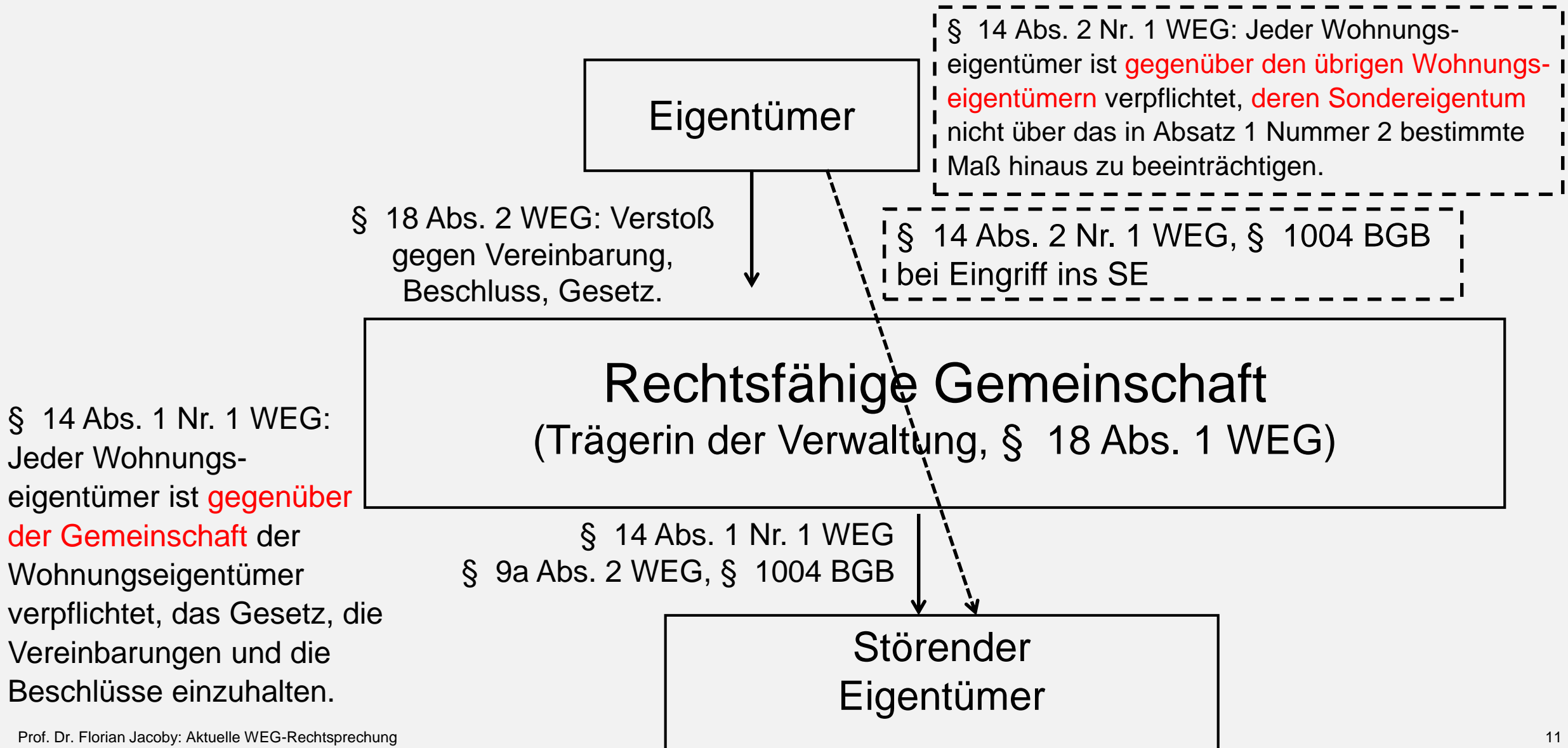
Entscheidung

- **BGH 17.3.2023 - V ZR 140/22:**
 - **Jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums bedarf eines legitimierenden Beschlusses**, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. So wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden.
 - Die Wohnungseigentümer haben das Beschlusserfordernis auch nicht gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG abbedungen. Dies ergibt sich insbesondere nicht aus der Gemeinschaftsordnung nebst Ergänzung. Zwar steht den Beklagten ein Sondernutzungsrecht an dem hälftigen Grundstück zu. Ein solches Sondernutzungsrecht berechtigt aber nicht zu grundlegenden Umgestaltungen der jeweiligen Sondernutzungsfläche, die wie der Bau eines Swimmingpools über die übliche Nutzung hinausgehen.

Problemfall „Schwarzbau“

- Subjekte des „Störungsverhältnisses“
 - Kette: Eigentümer<>Gemeinschaft<>Störer,
 - Zweier: Sondereigentümer/-nutzungsberechtigte<>Störer.
- Anspruchsinhalt
 - Unterlassung („Baustopp“),
 - Rückbau:
 - Grundsatz (+),
 - Ausnahmen:
 - Genehmigungsbeschluss/Anspruch auf Genehmigung (str.),
 - Keine Beeinträchtigung durch Schwarzbau.
- Begleitproblem: Legitimation durch Beschluss
 - Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG und seine Anfechtbarkeit,
 - Anspruch auf Genehmigung.

Ansprüche bei Störung im Überblick



LG Berlin v. 25.8.2022 - 85 S 16/21 WEG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K verlangt von Wohnungseigentümer B, bauliche Veränderungen, die ihm nicht gestattet wurden, zurückzubauen. Durch die Maßnahmen hat B einen Spitzboden, der nicht Teil seines Sondereigentums ist, baulich in seine Wohnung eingegliedert.
- Ein Wohnungseigentümer, der den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Spitzboden eigenmächtig und unerlaubt ausbaut, ist zum Rückbau verpflichtet, unabhängig davon, ob die Baumaßnahmen mangelfrei ausgeführt worden sind und die Statik des Hauses beeinflusst haben. Die bloße Zustimmung des Verwalters zu den Umbaumaßnahmen schließt diesen Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht aus.

III. Kostenverteilung und Abrechnung

- **§ 16 WEG: Nutzungen und Kosten**
(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. **Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.**
- **1.** Gibt § 16 Abs: 2 S. 2 WEG eine Beschlusskompetenz, einem Wohnungseigentümer **erstmalig** Kosten aufzuerlegen?
- **AG Erfurt v. 25.5.2022 – 5 C 1260/21:** Auch wenn die Wohnungseigentümer eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels beschließen können: Eine erstmalige Belastung mit Kosten dürfen sie auf diesem Weg nicht herbeiführen.
- **BGH v. 1.6.2012 - V ZR 225/11 („Belastungsverbot“):**
§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG begründet nicht die Befugnis, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Tragung bestimmter Kosten oder der Kostentragungspflicht insgesamt befreit ist, durch Beschluss erstmals an den Kosten zu beteiligen.
- **§ 35 BGB: Sonderrechte**
Sonderrechte eines Mitglieds können nicht ohne dessen Zustimmung durch Beschluss der Mitgliederversammlung beeinträchtigt werden.

2. Bestimmte Kosten und Dauerwirkung

*Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrag der Wohnungseigentümer die ausgewählte Wohnungstüre von der Einheit X zu beauftragen. **Die Kosten hierfür trägt Eigentümer der Einheit X.***

- **LG Stuttgart v. 20.7.2022 – 10 S 41/21:** Eine abweichende Kostenverteilung entspricht nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in dem Beschluss für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen wird.
- **LG Frankfurt v. 30.3.2023 – 2-13 S 15/22:**
 1. Ein Beschluss über die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG muss dem Gleichbehandlungsgebot entsprechen, so dass vergleichbare in Zukunft auftretende Fälle gleich zu behandeln sind.
 2. Bei einer Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall ist es jedoch nicht erforderlich, dass bereits dieser Beschluss regelt, dass in künftigen gleich gelagerten Fällen ein identischer Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden wird (entgegen LG Stuttgart v. 20.7.2022 - 10 S 41/21, ZMR 2022, 825 m. abl. Anm. Greiner).

- *Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung der zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren einschließlich derjenigen für einen Austausch.*
- LG Frankfurt v. 31.5.2023 - 2-13 S 91/22:
Ein Beschluss, mit dem den Wohnungseigentümern die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der zu ihrer Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren auferlegt werden, entspricht einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

3. Verteilung nach Objekt statt nach MEA

LG Karlsruhe v. 1.9.2023 - 11 S 96/22:

- Die Wohnungseigentümer beschließen, die Kosten für die Erhaltung der Außenbeleuchtung, der Baumentfernung und der Erhaltung der Treppenhausfenster statt nach Miteigentumsanteilen nach Anzahl der Wohnungseigentumsrechte umzulegen. Gegen diesen Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.
- Das Objektprinzip – Kostenverteilung nach Anzahl der „Sondereigentumseinheiten“ – stellt ein einfaches und verständliches Prinzip dar und ist gerecht vor allem für Kosten, die unabhängig von der Größe und dem Wert der Wohnungen anfallen (hier: Kosten der Reparatur der Außenbeleuchtung, eines Treppenhausfensters und der Entfernung eines Baumes in der Außenanlage).

4. Anfechtung der Kostenverteilung und Abrechnung

- Wohnungseigentümer K geht gerichtlich erfolgreich gegen einen Beschluss vor, mit dem der Umlageschlüssel für eine Erhaltungsmaßnahme geändert wurde (nach dem Beschluss sollte nur K die Kosten für die Reparatur eines Daches bezahlen müssen).
- Ein auf dem nun aufgehobenen Umlageschlüssel beruhender Beschluss über die Jahresabrechnung für das Jahr 2017 nach § 28 Abs. WEG a.F. ist im Sommer 2018 auf Grundlage des angegriffenen Umlageschlüssels gefasst worden und mittlerweile bestandskräftig.
- Die Gemeinschaft macht die aus dieser Abrechnung sich ergebende Abrechnungsspitze (Nachschuss) geltend.
- Muss über die Jahresabrechnung 2017 erneut beschlossen werden und kann die Gemeinschaft den Nachschuss noch einfordern?

BGH v. 16.6.2023 - V ZR 251/21

- Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu der **Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung** verpflichtet und kann jeder Wohnungseigentümer eine solche verlangen; **über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse** haben die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Abrechnung **neu zu beschließen** (Fortführung Senat v. 10.7.2020 - V ZR 178/19).
- Wird ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung, der einer bereits beschlossenen Jahresabrechnung zugrunde liegt, rechtskräftig für ungültig erklärt, **muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung absehen.**
- Weil mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem ein in der Abrechnung berücksichtigter Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung für ungültig erklärt wird, lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfällt, **müssen bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden.** Eine bereits erhobene Zahlungsklage kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen sind.

IV. Vergütung bei Abberufung (Altfall)

§ 26 WEG: Bestellung und Abberufung des Verwalters

(3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

(5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind **nicht zulässig**.

- K wird am 24.9.2019 für die Zeit vom 1.1.2020 bis zum 31.12.2024 zum Verwalter bestellt. In dem zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer B und K am 22.10.2019 geschlossenen Verwaltungsvertrag heißt es: „Der Verwaltungsvertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Der wichtige Grund ist in der Kündigung anzugeben. Die Kündigung durch die Verwalterin kann nur in der Eigentümerversammlung oder schriftlich gegenüber allen Eigentümern erfolgen.“
- Am 25.11.2021 beruft B den K mit sofortiger Wirkung ab und kündigt den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund.
- K verklagt B auf Zahlung in Höhe der restlichen Netto-Verwaltervergütung unter Abzug ersparter Aufwendungen in Höhe von 20%. Das AG weist die Klage ab. Dagegen richtet sich die Berufung.

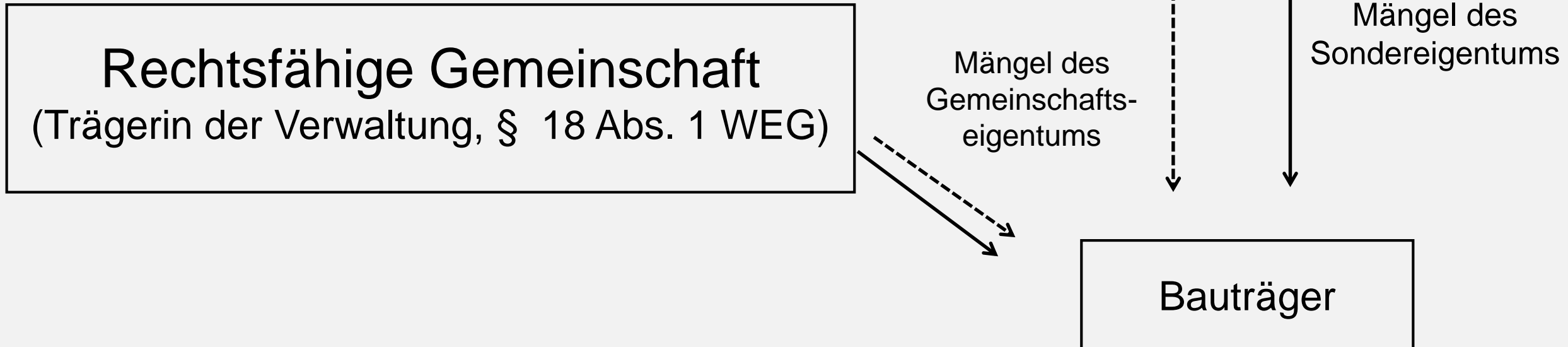
LG Frankfurt a. M., Urteil v. 7.9.2023, 2-13 S 6/23

- Der Verwalter kann auch dann nach § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG jederzeit ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden, wenn das Beststellungsrechtsverhältnis vor dem 1.12.2020 begründet wurde.
- Der Verwaltervertrag endet auch in einem solchen Fall gemäß § 26 Abs. 3 S. 2 WEG spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

V. Mängelrechte gegen Bauträger

BGH v. 11.11.2022 – V ZR 213/21 (vgl. auch BGH v. 1.2.2023 - VII ZR 887/21):

- Ansprüche aus den Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, können weiterhin durch Mehrheitsbeschluss „vergemeinschaftet“ werden.
- BGH v. 12.4.2007 – VII ZR 236/05 gilt fort.



BGH v. 12.4.2007 – VII ZR 236/05

- Mängel am Sondereigentum
 - Individualrechte des Erwerbers
 - Gewillkürte Prozessstandschaft durch Gemeinschaft möglich (BGH Rn. 24)
- Mängel am Gemeinschaftseigentum
 - Individuelle Lösungsmöglichkeiten (BGH Rn. 18)
 - Großer Schadensersatz
 - Rücktritt
 - Zu vergemeinschaftende (primäre) Ansprüche (BGH Rn. 18, 20)
 - Nacherfüllung
 - Kostenvorschuss (an die Gemeinschaft)
 - Gemeinschaftsbezogene Wahlmöglichkeiten (BGH Rn. 19)
 - Kleiner Schadensersatz
 - Minderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle
für Immobilienrecht

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de

<https://uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/ls/jacoby/>